

Toelichting wijzigingsplan Tuinstraat 8



Toelichting wijzigingsplan Tuinstraat 8

Rapportnummer: T170975.012/GPO

Datum: 30 januari 2024

Inhoud

1	Inleiding.....	5
1.1	Aanleiding.....	5
1.2	Plangebied	5
1.3	Geldend bestemmingsplan.....	6
2	Beschrijving bestaande situatie	7
2.1	Ontstaansgeschiedenis.....	7
2.2	Bestaande situatie	7
3	Beleid	8
3.1	Rijksbeleid.....	8
3.1.1	Nationale omgevingsvisie	8
3.1.2	Besluit algemene regels ruimtelijke ordening	9
3.2	Provinciaal beleid	9
3.2.1	Provinciale Omgevingsvisie (POVI)	9
3.2.2	Omgevingsverordening Limburg 2014.....	10
3.2.3	Limburgs Kwaliteitsmenu	11
3.2.4	Conclusie provinciaal beleid	12
3.3	Gemeentelijk beleid	12
3.3.1	Toetsing wijzigingsbevoegdheid	12
3.3.2	Omgevingsvisie Bergen 2030.....	15
4	Planbeschrijving	17
4.1	Doelstellingen, uitgangspunten en beoogde planontwikkeling	17
4.2	Ruimtelijke effecten	18
5	Randvoorwaarden/resultaten onderzoeken	20
5.1	Bodem	20
5.2	Geluid	21
5.3	Milieuzonering.....	22
5.4	Luchtkwaliteit	24
5.5	Externe veiligheid	25
5.6	Archeologie.....	28

5.6.1	Gemeentelijk archeologiebeleid	28
5.6.2	Cultuurhistorie.....	28
5.7	Kabels en leidingen.....	29
5.8	Verkeer en parkeren.....	29
5.8.1	Verkeersstructuur.....	29
5.8.2	Parkeren	29
5.9	Waterhuishouding.....	29
5.9.1	Provinciaal beleid	29
5.9.2	Verordening Fysieke Leefomgeving gemeente Bergen (L) 2022.....	30
5.9.3	Watertoets Waterschap Limburg	30
5.10	Natuur en landschap	35
5.11	Ecologie	36
5.11.1	Algemeen.....	36
5.11.2	Conclusie ecologie	37
5.12	Duurzaamheid	37
5.13	M.e.r.-beoordeling	38
6	Juridische aspecten	39
6.1	Algemeen.....	39
6.2	Toelichting, regels en verbeelding.....	39
6.2.1	Toelichting	40
6.2.2	Regels	40
6.2.3	Verbeelding	40
7	Uitvoerbaarheid.....	41
7.1	Algemeen.....	41
7.2	Grondexploitatie.....	41
7.2.1	Algemeen.....	41
7.2.2	Exploitatieplan.....	41
7.3	Planschade.....	42
8	Overleg en inspraak	43
8.1	Uitkomsten overleg	43
8.2	Vooroverleg	43
8.3	Inspraak	43
8.4	Formele procedure.....	44

8.4.1	Algemeen.....	44
8.4.2	Zienswijzen	44
9	Bijlagen.....	45

1 Inleiding

1.1 Aanleiding

Initiatiefnemer exploiteert al vele jaren een trostomatenbedrijf op de locatie Tuinstraat 8 te Wellerlooi in de aanwezige kassen/tunnels.

De locatie betreft een glastuinbouwlocatie gelegen in een glastuinbouwgebied.

Het planvoornemen is om op gronden ten zuiden van Tuinstraat 8 (dit betreft een oude kas, tunnels en landbouwgrond) het aanwezige glastuinbouwbedrijf uit te breiden ter plaatse van het perceel aan de zuid- en oostzijde.

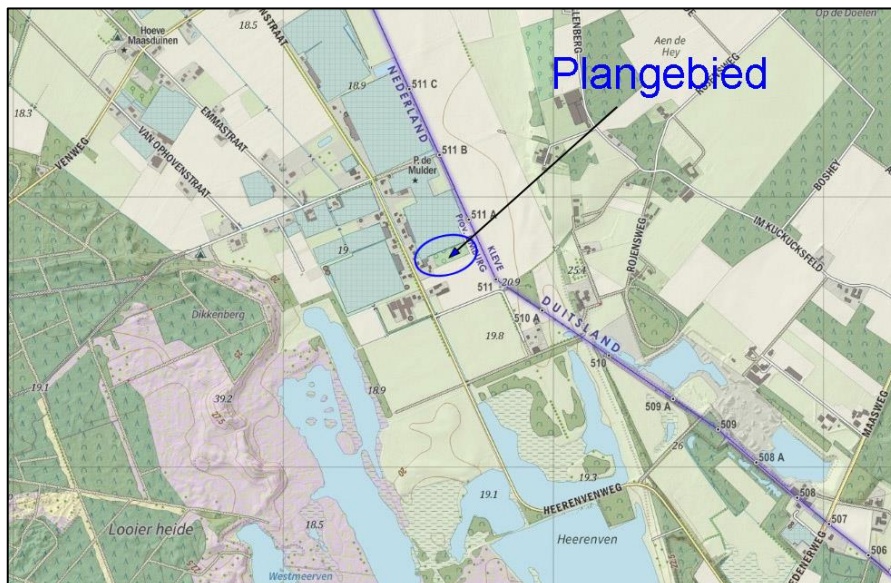
Op dit moment heeft het plangebied één bestemming (Agrarisch – Glastuinbouw). Omdat er sprake is van een bouwvlak ter plaatse van de huidige kas (die gesloopt wordt) en niet ter plaatse van de tunnels en overige gronden, is het planvoornemen niet mogelijk/planologisch geregeld op dit moment.

De aanwezige bedrijfswoning Tuinstraat 6 behoort planologisch bij het plangebied maar heeft geen functionele binding met het glastuinbouwbedrijf van initiatiefnemer (geen eigendom). Derhalve wordt deze bedrijfswoning omgezet in een plattelandswoning.

Middels onderhavig wijzigingsplan wordt het planvoornemen planologisch mogelijk gemaakt door de bestemmingen te wijzigen. Voor de plattelandswoning kan de binnenplanse afwijkingsbevoegdheid (artikel 4.6.4) worden toegepast.

1.2 Plangebied

Het plangebied betreft meerdere kadastrale percelen aan de Tuinstraat 8. Het plangebied is gelegen op korte afstand van de grens met Duitsland. Daarnaast is ten westen van het plangebied het natuurgebied Maasduinen aanwezig. Het plangebied heeft een oppervlakte van ca. 3 ha.

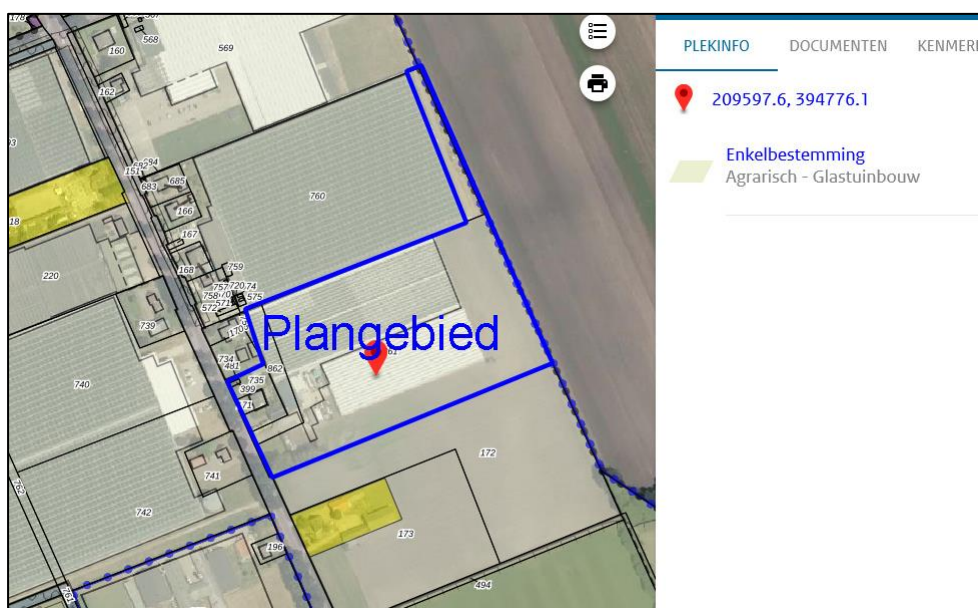


Topografische kaart
plangebied

1.3 Geldend bestemmingsplan

Het onderhavige project/plangebied is gelegen binnen de plangrenzen van het bestemmingsplan 'Buitengebied 2018', 1^e herziening, dat op 13 december 2022 door de gemeenteraad is vastgesteld. De bestemmingen van het plangebied in dit vigerende bestemmingsplan betreffen: 'Agrarisch – Glastuinbouw' met deels de aanduiding 'bouwvlak'.

Het planvoornemen past, zoals eerder gesteld, niet rechtstreeks binnen dit vigerende bestemmingsplan. Het bouwvlak moet worden vergroot (ligt nu alleen om bestaande oude kas en niet ter plaatse van de overige gronden van het plangebied en de bedrijfswoning moet worden aangeduid als plattelandswoning).

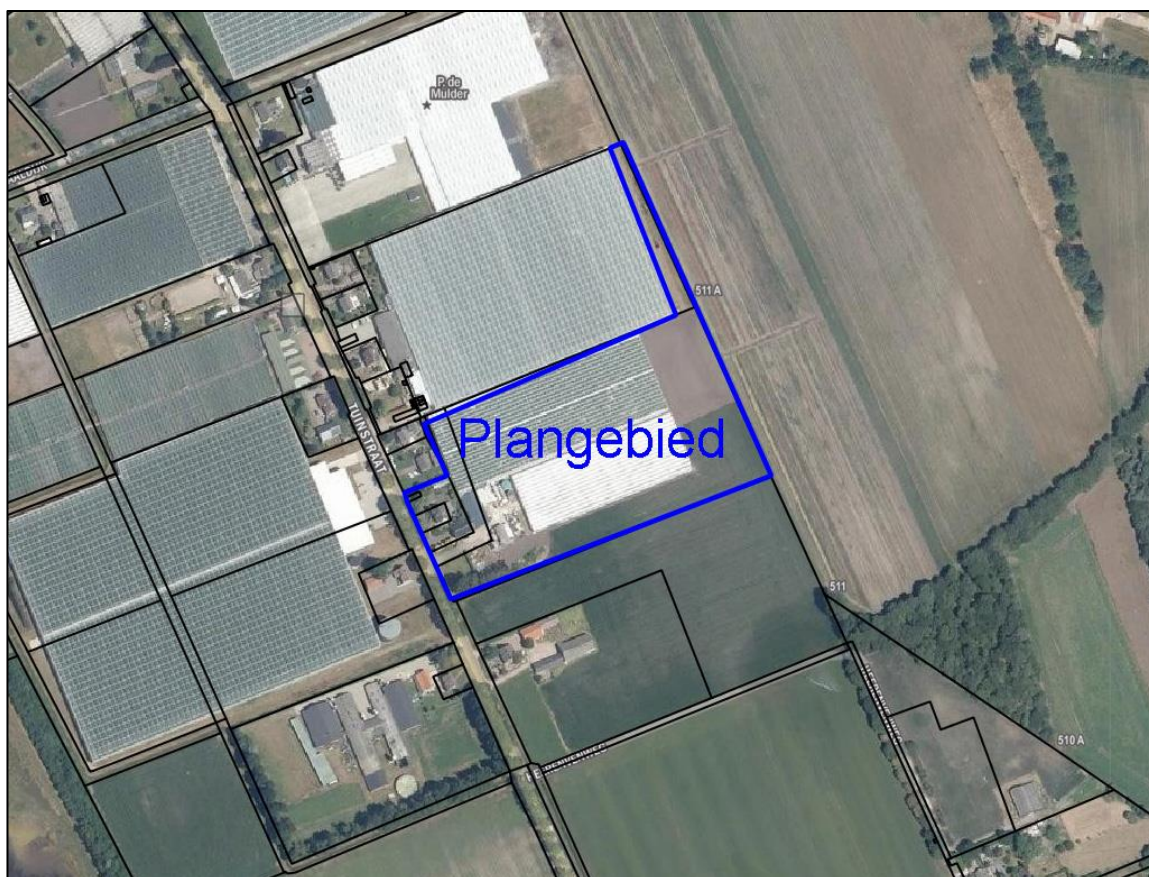


Uitsnede
plankaart
vigerende
bestemmingsplan
met aanduiding
plangebied

2 Beschrijving bestaande situatie

2.1 Ontstaansgeschiedenis

Het plangebied kenmerkt zich in de bestaande situatie door de aanwezigheid van een kas, tunnels en overige omliggende agrarische gronden. Tevens is een bedrijfswoning (Tuinstraat 6) aanwezig. De locatie is de afgelopen decennia in gebruik geweest als (kleinschalige) glastuinbouwlocatie op deze locatie in het buitengebied van Wellerlooi.



Luchtfoto met aanduiding plangebied

2.2 Bestaande situatie

Zoals hierboven op de luchtfoto is waar te nemen, is de locatie gelegen in het buitengebied van Wellerlooi in de gemeente Bergen. De locatie is gelegen in een glastuinbouwconcentratiegebied en is ook gelegen op korte afstand van de Duitse grens.

De omgeving van het plangebied kenmerkt zich door een verscheidenheid aan functies, te weten natuur (Maasduinen) agrarische bedrijven en burgerwoningen.

3 Beleid

In dit hoofdstuk wordt ingegaan op het Rijks-, provinciale en gemeentelijke beleid.

3.1 Rijksbeleid

3.1.1 Nationale omgevingsvisie

Op 11 september 2020 heeft het Rijk vooruitlopend op de inwerkingtreding van de Omgevingswet de Nationale Omgevingsvisie (NOVI) vastgesteld. De Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte (SVIR) vervalt geheel (behalve paragraaf 4.9). De NOVI omvat een langetermijnvisie op de toekomstige ontwikkeling van de leefomgeving in Nederland. De intentie van het Rijk is om met de NOVI een perspectief te bieden om grote maatschappelijke opgaven aan te pakken. Bij die opgaven kan worden gedacht grote en complexe opgaven met betrekking tot klimaatverandering, energietransitie, circulaire economie, bereikbaarheid en woningbouw.

Een centraal aspect van de NOVI is de focus op een nieuwe aanpak van vraagstukken in de fysieke leefomgeving. Werken op basis van integraliteit met betrekking tot verschillende vraagstukken in plaats van sectorale aanpakken voor individuele vraagstukken vormt de kern van deze nieuwe aanpak. Het streven naar integraliteit dat onderdeel is van de NOVI valt samen in vier verschillende prioriteiten waartussen een onderscheid wordt gemaakt in de NOVI, te weten:

- ruimte voor klimaatadaptatie en energietransitie;
- duurzaam economisch groeipotentieel;
- sterke en gezonde steden en regio's;
- toekomstbestendige ontwikkeling van het landelijk gebied.

Binnen de NOVI worden drie afwegingsprincipes gehanteerd om te komen tot weloverwogen beleidskeuzes.

Die zouden moeten helpen bij het afwegen en prioriteren van verschillende belangen en opgaven:

- Combinaties van functies gaan voor enkelvoudige functies.
- Kenmerken en identiteit van een gebied staan centraal.
- Afwentelen wordt voorkomen.

De nationale overheid richt zijn in de NOVI zich op 21 verschillende nationale belangen:

1. Bevorderen van een duurzame ontwikkeling van Nederland als geheel en van alle onderdelen van de fysieke leefomgeving.
2. Realiseren van een goede leefomgevingskwaliteit.
3. Waarborgen en versterken van grensoverschrijdende en internationale relaties.
4. Waarborgen en bevorderen van een gezonde en veilige fysieke leefomgeving.
5. Zorg dragen voor een woningvoorraad die aansluit op de woonbehoeften.
6. Waarborgen en realiseren van een veilig, robuust en duurzaam mobiliteitssysteem.
7. In stand houden en ontwikkelen van de hoofdinfrastructuur voor mobiliteit.
8. Waarborgen van een goede toegankelijkheid van de leefomgeving.
9. Zorg dragen voor nationale veiligheid en ruimte bieden voor militaire activiteiten.
10. Beperken van klimaatverandering.

11. Realiseren van een betrouwbare, betaalbare en veilige energievoorziening, die in 2050 CO₂-arm is, en de daarbij benodigde hoofdinfrastructuur.
12. Waarborgen van de hoofdinfrastructuur voor transport van stoffen via (buis)leidingen.
13. Realiseren van een toekomstbestendige, circulaire economie.
14. Waarborgen van de waterveiligheid en de klimaatbestendigheid (inclusief vitale infrastructuur voor water en mobiliteit).
15. Waarborgen van een goede waterkwaliteit, duurzame drinkwatervoorziening en voldoende beschikbaarheid van zoetwater.
16. Waarborgen en versterken van een aantrekkelijk ruimtelijk-economisch vestigingsklimaat.
17. Realiseren en behouden van een kwalitatief hoogwaardige digitale connectiviteit.
18. Ontwikkelen van een duurzame voedsel- en agroproductie.
19. Behouden en versterken van cultureel erfgoed en landschappelijke en natuurlijke kwaliteiten van (inter)nationaal belang.
20. Verbeteren en beschermen van natuur en biodiversiteit.
21. Ontwikkelen van een duurzame visserij.

Toetsing

Bij de realisatie van het voorliggende initiatief is sprake van een dermate kleinschalige ontwikkeling dat geen nationale belangen in het spel zijn. De beoogde ontwikkeling is dan ook niet in strijd met de nationale belangen zoals verwoord in de Nationale Omgevingsvisie.

3.1.2 Besluit algemene regels ruimtelijke ordening

De wetgever heeft in de Wro, ter waarborging van nationale en provinciale belangen, de besluitmogelijkheden van lagere overheden begrensd. Indien nationale of provinciale belangen dat met het oog op een goede ruimtelijke ordening noodzakelijk maken, kunnen bij of krachtens Algemene Maatregel van Bestuur (AMvB) respectievelijk provinciale verordening regels worden gesteld omtrent de inhoud van bestemmingsplannen. In het Besluit algemene regels ruimtelijke ordening (Barro), ook wel bekend als de AMvB Ruimte, zijn 13 nationale belangen opgenomen die juridische borging vereisen.

Het Barro is op 30 december 2011 deels in werking getreden en met enkele onderwerpen aangevuld per 1 oktober 2012. Het besluit is gericht op doorwerking van de nationale belangen in gemeentelijke bestemmingsplannen.

In het plangebied zijn geen nationale belangen in het geding.

3.2 Provinciaal beleid

3.2.1 Provinciale Omgevingsvisie (POVI)

Provinciale Staten van Limburg hebben op 1 oktober 2021 de provinciale Omgevingsvisie (POVI) vastgesteld (in werking getreden op 25 oktober 2021). Dit betreft een integrale herziening van het (voorafgaande) POL2014. In het POVI is de provincie opgedeeld in gebiedsaanduidingen.

In paragraaf 12.3 van het POVI wordt nader ingegaan op de aanwezige aanduiding 'glastuinbouw' ter plaatse van het plangebied. Hieronder wordt hier nader op ingegaan.

In het POVI is opgenomen dat het principe van concentratie van glastuinbouw in ontwikkelingsgebieden glastuinbouw wordt gecontinueerd. Nieuwvestiging blijft alleen mogelijk in een ontwikkelingsgebied glastuinbouw. Omschakeling naar glastuinbouw buiten de ontwikkelingsgebieden glastuinbouw blijft uitgesloten. Binnen ontwikkelingsgebieden glastuinbouw is doorontwikkeling van een bedrijf mogelijk. De provincie continueert het huidige beleid dat buiten een ontwikkelingsgebied glastuinbouw doorgroei van (solitaire) bedrijven mogelijk is in combinatie met sloop van bestaande kassen. Dit met uitzondering van die gebieden waar doorgroei volgens de 'Omgevingsverordening Limburg 2014' niet is toegestaan (het Natuurnetwerk Limburg en delen van de groenblauwe mantel). Verder is opgenomen dat om te komen tot toekomstvast, vitale ontwikkelingsgebieden glastuinbouw de gemeenten het voortouw nemen om, samen met gevestigde ondernemers en andere relevante stakeholders, te bezien of inperking, herbegrenzing of vergroting van bestaande specifieke ontwikkelingsgebieden glastuinbouw mogelijk en wenselijk is. Daarbij wordt gekeken naar het ontwikkelingspotentieel van het betreffende gebied (onder andere fysieke ontwikkelingsruimte, mogelijkheden tot revitalisering, (aanpassing van) ondergrondse en bovengrondse infrastructuur) en de behoefte aan nieuwvestigings- en doorgroeimogelijkheden in de regio. Nieuwe ontwikkelingsgebieden glastuinbouw en vergroting van bestaande ontwikkelingsgebieden vinden plaats in afstemming met de Provincie. Randvoorwaarden hierbij zijn:

- 1) Ligging aansluitend aan een bestaand ontwikkelingsgebied voor glas en/of op een locatie waar vraag en aanbod van energie, (rest)warmte en CO₂ uitgewisseld kan worden.
- 2) Koppeling aan een sloop/herstructureringsopgave en/of ruimtelijke kwaliteitsbijdrage. De verordening wordt hiertoe aangepast.

Wanneer het planvoornemen wordt getoetst aan het bovenstaande kan worden gesteld dat het planvoornemen binnen de gestelde kaders past vanwege de ligging in een glastuinbouwconcentratiegebied. Ook wordt ter plaatse van een deel van het plangebied een oude kas gesloopt en komt hier een nieuwe moderne kas voor terug.

3.2.2 Omgevingsverordening Limburg 2014

Het plangebied is gelegen binnen de provinciale aanduiding 'ontwikkelingsgebied glastuinbouw' ('Kaart 6: Intensieve veehouderijen, glastuinbouwbedrijven en zilvergroeie natuurzone'). Gezien de aard van het planvoornemen (ontwikkeling/uitbreiding glastuinbouwbedrijf met de bouw van een nieuwe kas met bijbehorende voorzieningen), past dit planvoornemen naadloos binnen deze gebiedsaanduiding. Hieronder wordt hier nader op ingegaan.

In de toelichting is het volgende opgenomen:

"Toelichting 2.12 Glastuinbouw

Voor de glastuinbouw streven we een verdergaande concentratie en clustering na. Dit doen we door nieuwvestiging enkel toe te staan in de ontwikkelingsgebieden glastuinbouw. De begrenzing van de ontwikkelingsgebieden glastuinbouw in de Omgevingsverordening Limburg 2014 is een concrete invulling van de concentratiegebieden en projectvestigingsgebieden glastuinbouw uit POL2006. Het is de nadere invulling die gemeenten in hun bestemmingsplannen en structuurvisies aan deze zoekgebieden hebben gegeven.

Buiten de ontwikkelingsgebieden glastuinbouw is doorgroei onder voorwaarden mogelijk in combinatie met sloop van bestaande kassen. Dit is beleidsmatig vastgelegd in het Limburgse

Kwaliteitsmenu. De gemeenten Venlo, Horst aan de Maas, Peel en Maas hebben deze module uitgewerkt in een regionale glas-voor-glasregeling. Overige gemeenten kunnen zelf een gemeentelijke uitwerking van de module glastuinbouw uit het Limburgs Kwaliteitsmenu opstellen of aansluiten bij de genoemde gemeenten. De achterliggende gedachte van de regeling is het gelijktijdig verbeteren van de ruimtelijke kwaliteit van Limburg en het bieden van uitbreidingsruimte aan de glastuinbouw. Per saldo zal het totaal aantal hectares glas gelegen buiten de ontwikkelingsgebieden afnemen. De resterende bedrijven in het buitengebied dragen bij aan een kwaliteitsverbetering in het buitengebied en een toekomstgerichte, duurzame en op bundeling gerichte ontwikkeling van glastuinbouw.

We streven naar een geleidelijke afbouw op minder duurzame locaties. Dit betekent dat vergroting van een bouwvlak van een glastuinbouwbedrijf niet is toegestaan in de Goudgroene natuurzone en Zilvergroene natuurzone. Deze aanpak is een continuering van de driesporenaanpak in POL 2006 en de module glastuinbouw uit het Limburgs Kwaliteitsmenu.

Het telen van paddenstoelen en witlof in klimaatcellen valt niet onder de begripsbepaling glastuinbouw."

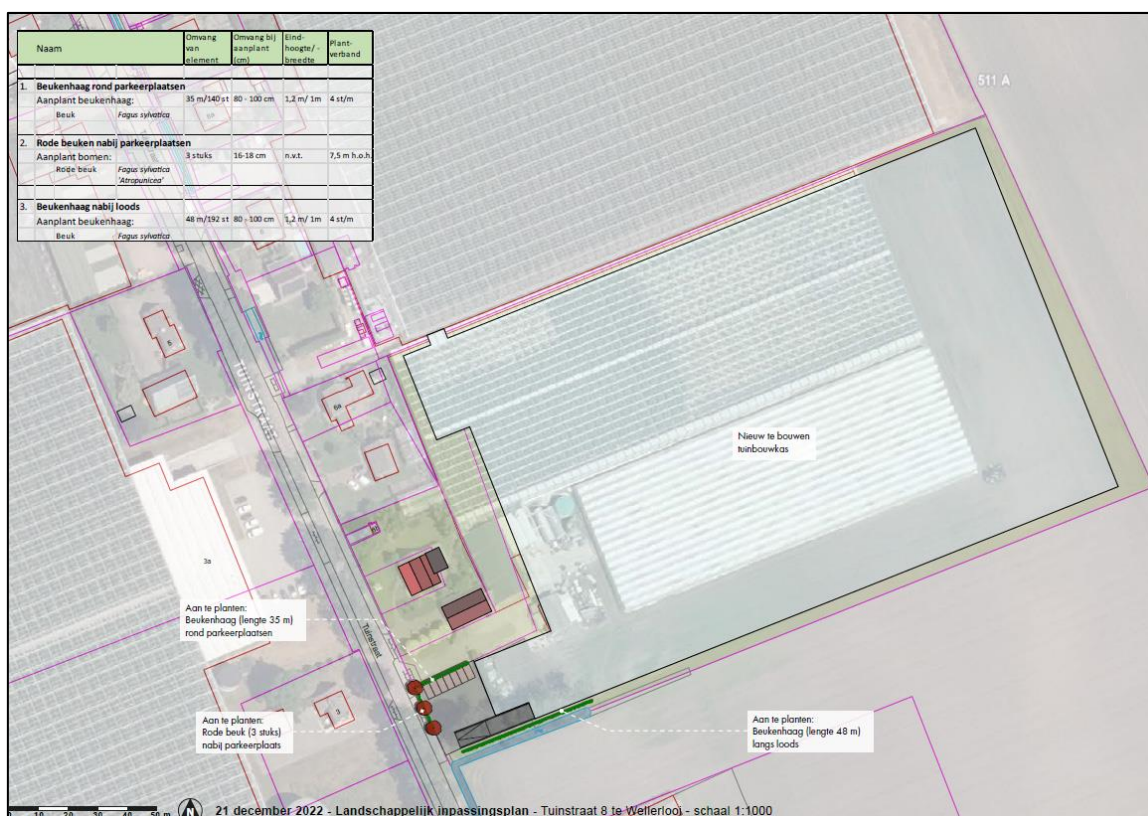
Wanneer het planvoornemen wordt getoetst aan het bovenstaande kan worden geconcludeerd dat de voorziene uitbreiding in een ontwikkelingsgebied glastuinbouw past binnen de provinciale beleidsdoelstellingen.

3.2.3 Limburgs Kwaliteitsmenu

Voor (ruimtelijke) ontwikkelingen buiten de zogenaamde 'rode contouren' toetst de gemeente nog aan het Limburgs Kwaliteitsmenu (LKM).

De gemeente Bergen sluit aan bij de uitgangspunten zoals opgenomen in het LKM wat de gemeente Bergen nader heeft uitgewerkt in de 'Structuurvisie+ Bouwen aan de toekomst'. In onderdeel 2.3 'Toepassing van het Limburgs Kwaliteitsmenu' van deze visie staat vermeld welke regels gelden voor onder meer de uitbreiding van een agrarisch bedrijf. Voor onderhavig plangebied betekent dit dat er sprake dient te zijn van een passende landschappelijke inpassing en het leveren van een aanvullende kwaliteitsbijdrage. Omdat het binnen het plangebied ongewenst is vanwege schaduwwerking in de kas om beplanting aan te brengen wordt gekozen om een financiële bijdrage te storten in het gemeentelijk groenfonds. Het plangebied is grotendeels bebouwd in de bestaande situatie (plan voorziet in sloop en nieuwbouw). Voor een verdere toelichting wordt verwezen naar het inpassingsplan, zie **bijlage 1**.

Hiermee kan worden gesteld dat aan de vereisten vanuit het LKM wordt voldaan.



Landschappelijke inpassing

Kortom, op basis van bovenstaande kan worden gesteld dat het planvoornemen past binnen de kaders van het gemeentelijke kwaliteitsmenu zoals vastgelegd in de structuurvisie.

3.2.4 Conclusie provinciaal beleid

Gelet op de uiteenzetting in deze paragraaf met betrekking tot het provinciale beleid is voorliggend plan daarmee niet strijdig.

3.3 Gemeentelijk beleid

3.3.1 Toetsing wijzigingsbevoegdheid

Het onderhavige plangebied is gelegen binnen de grenzen van het bestemmingsplan 'Buitengebied 2018, 1^e herziening'. Het plangebied heeft in deze bestemmingsplannen de bestemming 'Agrarisch – Glastuinbouw' en voor een deel de aanduiding 'bouwvlak toegekend gekregen'. Voor onderhavig planvoornemen wordt een wijzigingsplanprocedure gevolgd. Hieronder wordt aan de wijzigingsbevoegdheid getoetst.

4.8.1 Nieuwvestiging, vergroting of vormverandering glastuinbouwbedrijf

Burgemeester en wethouders zijn bevoegd het plan te wijzigen, indien de wijziging betrekking heeft op het toevoegen van een bouwvlak ten behoeve van een nieuw glastuinbouwbedrijf danwel het plan te wijzigen teneinde het bouwvlak uit te breiden of de vorm van het bouwvlak te veranderen, onder de voorwaarden dat:

- a. de oppervlakte van het bouwvlak wordt afgestemd op de gewenste/noodzakelijke bedrijfsomvang;
- b. er geen onevenredige aantasting plaatsvindt van in het geding zijnde belangen ten aanzien van omwonenden en omliggende (agrarische) bedrijven;
- c. geen onevenredige afbreuk wordt gedaan aan de landschappelijke, natuurlijke en cultuurhistorische waarden van het gebied waarbinnen het bouwvlak wordt gesitueerd;
- d. de wijziging vanuit stedenbouwkundig oogpunt aanvaardbaar is;
- e. er zorg wordt gedragen voor een goede landschappelijke inpassing;
- f. conform de LKM-uitwerking in de Structuurvisie + sprake is van:
 1. een positieve ruimtelijke afweging en de levering van een bijdrage aan de ruimtelijke kwaliteit middels inpassing en kwaliteitsverbetering;
 2. vergroting of vormverandering die ingepast is op basis van een inrichtingsplan, dat is afgestemd op de specifieke omgevingskenmerken;
 3. kwaliteitsverbeterende maatregelen;
- g. sprake is van een hydrologisch neutrale ontwikkeling;
- h. de NOx emissie mag niet hoger zijn dan de emissie zoals ten tijde van vaststelling van het bestemmingsplan.

Ad. a:

De vergroting van het bouwvlak bedraagt ca. 2,15 ha (waarvan ca. 16.000m² kasoppervlak is gelegen buiten het vigerende bouwvlak). De nieuwe kas zal ca. 2,65ha bedragen. Deze omvang is in de huidige glastuinbouwsector een uitbreiding die relatief beperkt is. De totale bedrijfsomvang (meerdere hectares) zorgt ervoor dat na onderhavige uitbreiding het bedrijf toekomstbestendig is en verder vooruit kan in de toekomst.

Ad. b:

De uitbreiding vindt direct aansluitend aan de bestaande kassen plaats. In onderhavige toelichting wordt onderbouwd dat omliggende (agrarische) bedrijven niet worden gehinderd/belemmerd. De bedrijfswoning Tuinstraat 6 wordt omgevormd tot een plattelandswoning en vormt daarmee geen onderdeel van het glastuinbouwbedrijf. Op basis van de afwijkingsbevoegdheid 4.6.4 wordt voor deze woning de aanduiding 'specifieke vorm van agrarisch – plattelandswoning' opgenomen.

Ad. c:

Er is geen sprake van de aanwezigheid van dergelijke waarden. Het plangebied betreft een agrarisch perceel met de aanwezigheid van een kas, tunnels en bewerkte landbouwgrond. Van landschappelijke, natuurlijke en cultuurhistorische waarden binnen het plangebied is derhalve geen sprake.



Uitsnede luchtfoto bestaande situatie

Ad. d:

De uitbreiding van het bouwvlak is vanuit stedenbouwkunde passend en een verbetering ten opzichte van de bestaande situatie. Zoals op de luchtfoto hierboven is te zien is er sprake van een 'oude kas' en oude tunnels. In de nieuwe situatie komt er één nieuwe kas die zorgt voor een stedenbouwkundige verbetering van het plangebied.

Ad. e:

Zie inpassingsplan, zie **bijlage 1**.

Ad. f:

Zie inpassingsplan, zie **bijlage 1**. Er wordt ook een financiële bijdrage geleverd die in het groenfonds wordt gestort. Deze bijdrage is van toepassing vanwege de vergroting van het bouwvlak met 2,15 ha (21.500 m²).

Verder zijn de kosten voor de nieuwe landschapselementen (2 x beukenhaag en 3 stuks rode beuken) verrekend met de LKM-bijdrage (zie inpassingsplan).

Ad. g:

Aan deze eis wordt voldaan. Zie de waterparagraaf. Het plangebied is reeds grotendeels bebouwd in de bestaande situatie. In de nieuwe situatie neemt het verhard oppervlak beperkt toe maar wordt aan alle eisen vanuit water voldaan.

Ad. h:

Er is een stikstofberekening gemaakt waaruit blijkt dat de stikstofemissies niet zullen toenemen en significante negatieve gevolgen voor Natura 2000-gebieden uitgesloten zijn (realisatie- en gebruiksfase), zie **bijlage 2**.

3.3.2 Omgevingsvisie Bergen 2030

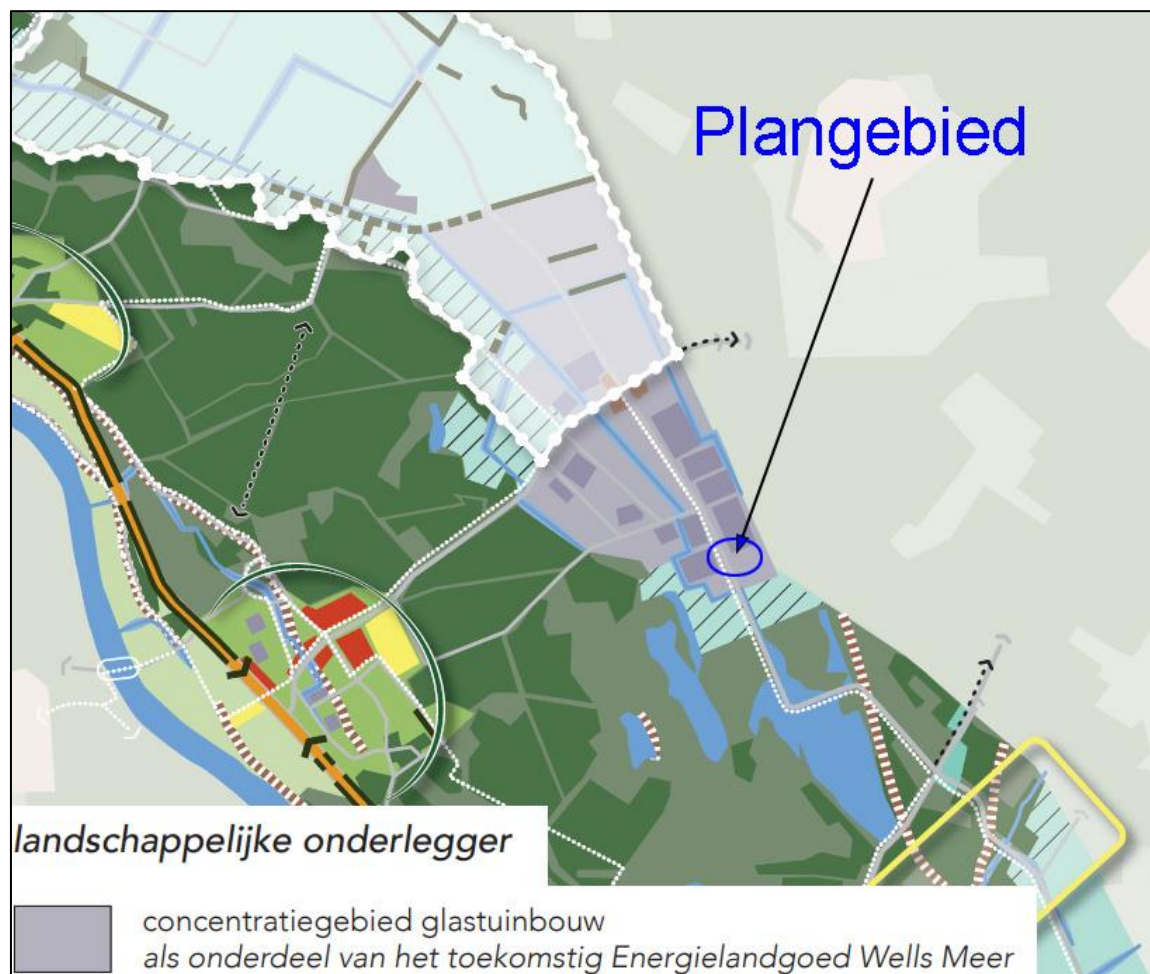
In 2019 is door de gemeenteraad de Omgevingsvisie Bergen 2030 vastgesteld. Deze structuurvisie is volgens de Wro verplicht voor alle gemeenten. Een structuurvisie is niet rechtstreeks bindend maar vormt wel een basis voor besluiten die wel bindend zijn, zoals onderhavig wijzigingsplan.

De Omgevingsvisie Bergen 2030 vormt een vervolg op eerdere structuurvisies. De structuurvisie bestaat uit een drietal onderdelen te weten:

- Het is een ruimtelijke visie op hoofdlijnen voor de lange termijn. De structuurvisie bepaalt in welke richting de gemeente zich wil ontwikkelen op het terrein van ruimtelijke ordening.
- De structuurvisie is een ruimtelijk toetsingskader voor de gemeente Bergen, andere overheden, maatschappelijke organisaties, private partijen en burgers. Concrete aanvragen voor ruimtelijke besluiten (bijvoorbeeld wijzigingsplannen en bestemmingsplannen) worden getoetst aan de beleidsuitgangspunten uit de structuurvisie.
- Een structuurvisie is noodzakelijk om het wettelijke instrumentarium van de Grondexploitatiewet in te zetten. De Grondexploitatiewet maakt onderdeel uit van de Wet ruimtelijke ordening.

In de structuurvisie wordt benoemd dat rond Tuindorp Wellerlooi het glastuinbouwconcentratiegebied zich verder moet ontwikkelen als glastuinbouwgebied. In het concentratiegebied kan ruimte worden gecreëerd voor glastuinbouwbedrijven van zowel binnen als buiten de gemeente. De interactie tussen recreanten en bedrijven door de verkoop van verschillende waren aan huis wordt aangemoedigd. Binnen het gebied zijn ook andere (kleinschalige) bedrijfsactiviteiten toegestaan. Hierbij is nadrukkelijk het uitgangspunt dat deze activiteiten geen belemmering mogen vormen voor de glastuinbouwbedrijven.

Onderhavig planvoornemen, (relatief beperkte) uitbreiding van een bestaand glastuinbouwbedrijf, past volledig binnen de beleidsvisie zoals opgenomen in de structuurvisie.

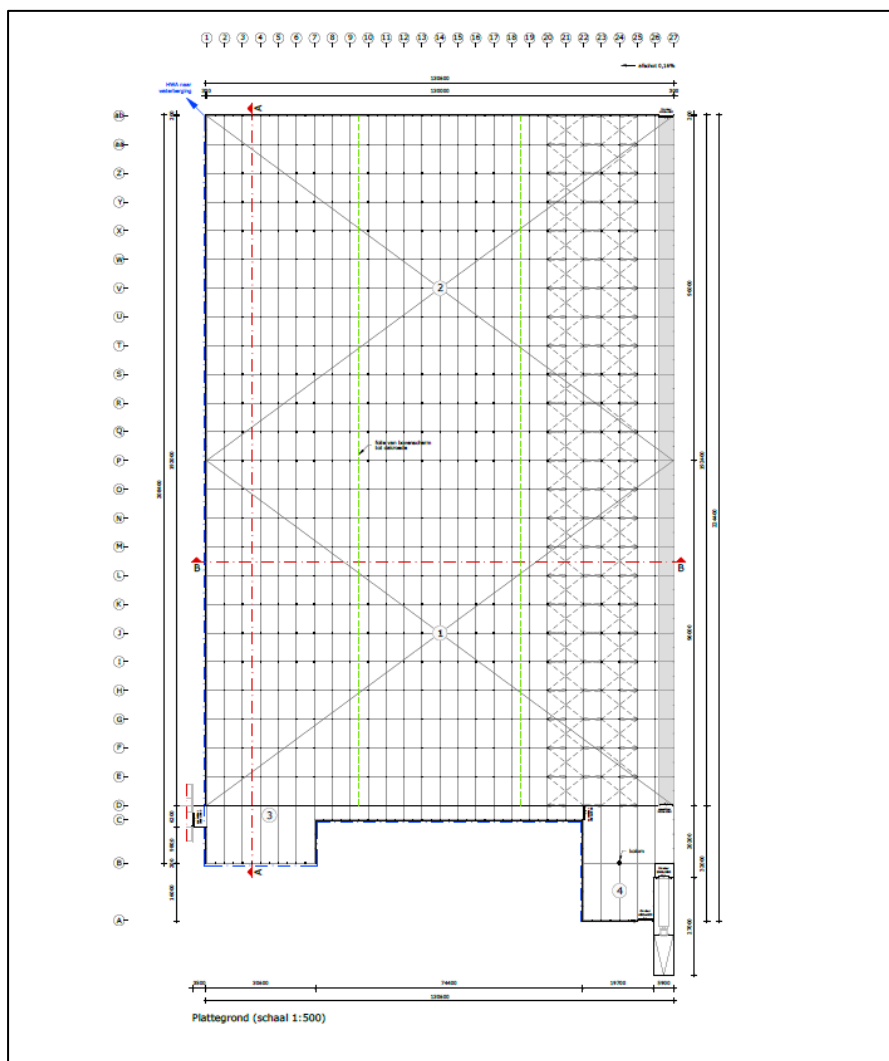


4 Planbeschrijving

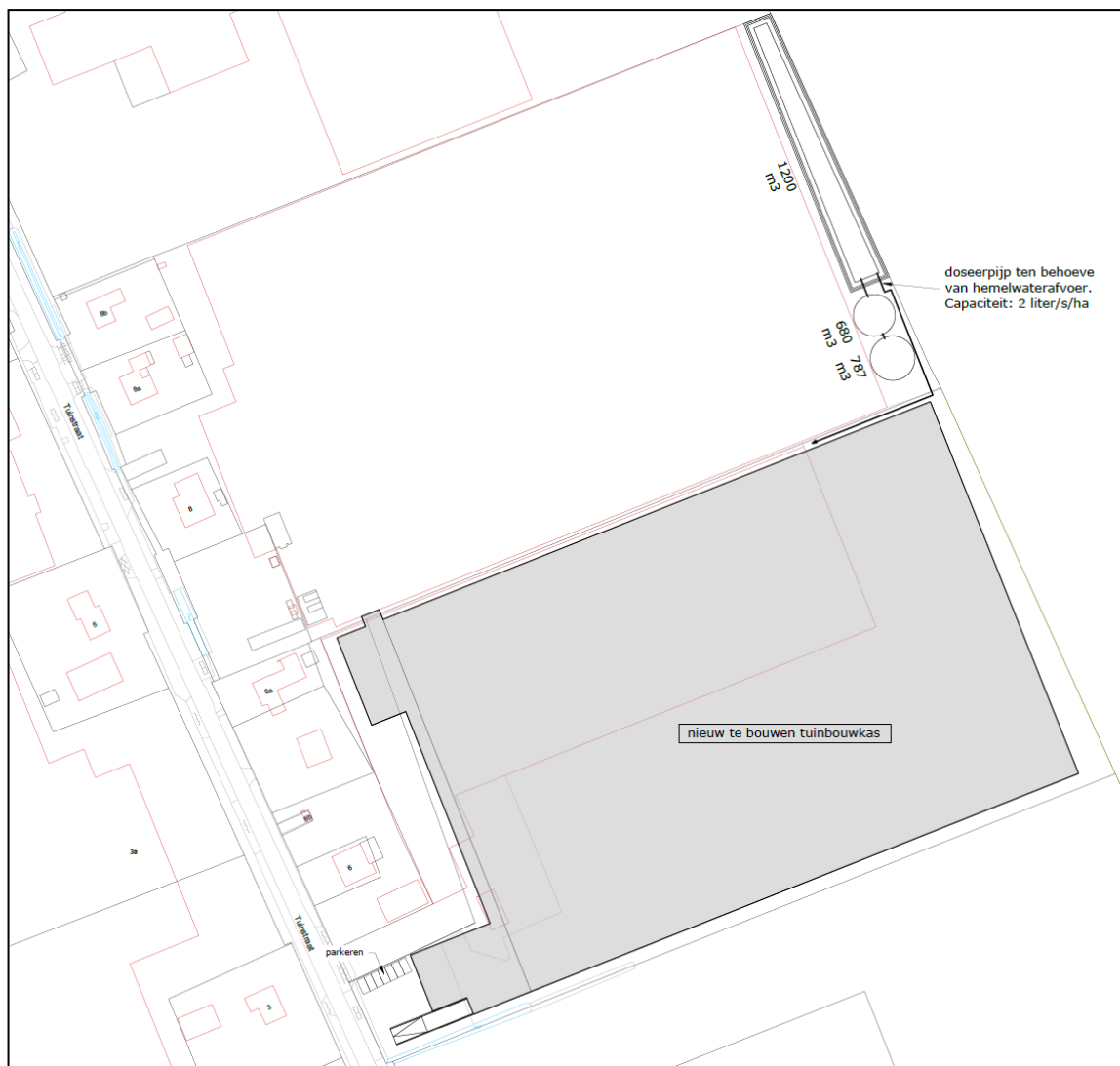
In dit hoofdstuk worden het plangebied, de toekomstige situatie en het project beschreven.

4.1 Doelstellingen, uitgangspunten en beoogde planontwikkeling

Initiatiefnemer exploiteert een glastuinbouwbedrijf. Om ook in de toekomst een concurrerend, modern en innovatief bedrijf te hebben is groei noodzakelijk. Hiertoe worden oude onderdelen gesloopt en wordt een nieuwe kas teruggebouwd (ca. 2,65 ha). De nieuwe kas sluit aan op de bestaande kas (er zullen verbindingen zijn voor personeel alsmede technische voorzieningen). Daarnaast wordt er een corridor gebouwd en een laaddock. De nieuwe kas is gelegen ter plaatse van gronden waar weliswaar de bestemming agrarisch-glastuinbouw is gelegen maar deels geen bouwvlak. Derhalve dient onderhavig wijzigingsplan om dit alsnog planologisch te regelen.



Uitsnede tekening nieuwe situatie



Uitsnede planvoornemen

4.2 Ruimtelijke effecten

Aangezien het planvoornemen voorziet in bouwactiviteiten en aanlegactiviteiten zijn er ruimtelijke effecten. De aanwezige oude kas en tunnels worden gesloopt en hiervoor komt een nieuwe grotere kas terug.

De bedrijfswoning Tuinstraat 6 wordt omgevormd tot een plattelandswoning. Dit heeft geen ruimtelijke effecten tot gevolg.

Daarnaast kan nog worden gesteld dat bij de uitwerking van de basisuitgangspunten van het planvoornemen rekening is gehouden met de omgeving. De vormgeving van de nieuwe kas sluit goed aan bij de bestaande kassen aan de Tuinstraat. De nieuwe kas betreft een moderne kas (hoger

dan de bestaande bebouwing) die de ruimtelijke kwaliteit ter plaatse van het plangebied zal verbeteren.

Gezien het bovenstaande kan worden gesteld dat de (mogelijk optredende) ruimtelijke effecten van onderhavig planvoornemen aanvaardbaar worden geacht.

5 Randvoorwaarden/resultaten onderzoeken

Bij de realisering van een planontwikkeling moet in de eerste plaats rekening worden gehouden met aspecten uit de omgeving die een negatieve invloed kunnen hebben op het plangebied. Dit geldt omgekeerd ook voor de uitwerking die het project heeft op zijn omgeving. Voor de locatie zijn in dit hoofdstuk de milieuaspecten bodem, geluid, milieuzonering, luchtkwaliteit en externe veiligheid onderzocht.

5.1 Bodem

Indien sprake is van een planologische functiewijziging, dient te worden gezien of de milieuhygiënische kwaliteit van de bodem ter plaatse geschikt is voor het voorgenomen gebruik.

Uitgangspunt van het Besluit bodemkwaliteit is dat de kwaliteit moet aansluiten bij de functie. Om hier invulling aan te geven heeft het RIVM voor zeven bodemfuncties referentiewaarden ontwikkeld voor een goede bodemkwaliteit. Deze zeven functies worden gebruikt in het gebiedsspecifieke beleid.

Voor toepassing in het generieke kader zijn deze zeven functies samengevoegd tot twee bodemfunctieklassen: wonen en industrie. De functies moes- en volkstuinten, landbouw en natuur zijn niet ingedeeld in een klasse. Hiervoor is gekozen omdat in gebieden met een van deze functies alleen schone grond of baggerspecie mag worden toegepast. Dat willen zeggen: grond en baggerspecie waarvan de kwaliteit voldoet aan de Achtergrondwaarden.

De bodemfunctieklassen beschrijven op hoofdlijnen het gebruik van de bodem in een gebied. Het indelen van een beheergebied in bodemfunctieklassen is de taak van gemeenten.

De bodemfunctieklassenkaart van de gemeente Bergen is volgens het generieke beleid opgesteld en geeft het gewenst of toekomstig bodemgebruik weer. Binnen de bodemfunctieklassenkaart wordt onderscheid gemaakt in bodemfunctieklassen.

De bodemfunctieklasse Overig (kwaliteit grond moet voldoen aan de Achtergrondwaarde) is in bestemmingsplannen te vergelijken met functies als:

- Natuurgebied;
- Landbouw.

De bodemfunctieklasse Industrie is in bestemmingsplannen te vergelijken met functies als:

- Spoorlijnen en grote wegen;
- Geluidswal (langs Rijksweg of spoorlijn);
- Bedrijfsterreinen.

De huidige (Wro) bestemming van het perceel is 'Agrarisch - glastuinbouw' met deels de aanduiding 'bouwvlak'.

De nieuwe bestemming is op deze locatie te vervatten onder de bodemfunctieklasse agrarisch en sluit daarmee aan op de bestaande bodemfunctieklasse.

Om deze reden is ter plaatse van de Tuinstraat 8 geen nader bodemonderzoek noodzakelijk.

Gelet op vorenstaande vormt het aspect bodem geen belemmeringen voor de beoogde planontwikkeling.

5.2 Geluid

Met betrekking tot het aspect geluid (van externe komaf) kan sprake zijn van geluidbelasting als gevolg van wegverkeerslawaaï, industrielawaai en spoorweglawaaï. Binnen het plangebied wordt geen nieuw geluidgevoelig object opgericht. Vanwege het feit dat het bouwvlak wordt vergroot dient er voor deze vergroting wel een motivering gegeven te worden.

Omgekeerd mogen geluidgevoelige objecten in de omgeving van de projectlocatie geen onrechtmatige hinder ondervinden van geluiden, afkomstig van de activiteiten binnen de projectlocatie.

Er kan verder worden opgemerkt dat er sprake zal zijn van een lichte toename van vrachtverkeersbewegingen. In de huidige situatie is er sprake van vrachtverkeer waarbij de vrachtwagens meestal deels gevuld zijn (denk hierbij aan aanvoer van leeg fust of de afvoer van geoogste groenten die dagelijks afgevoerd moeten worden). Door de uitbreiding zullen de vrachtwagens beter gevuld zijn. Hierdoor kan er een efficiëntieslag gemaakt worden door initiatiefnemer. Aanvullend dient nog te worden vermeld dat er in het verleden sprake was van een tweetal bedrijven met ieder hun eigen transportbewegingen. In de nieuwe situatie is er, zoals hierboven beschreven, sprake van één bedrijf.

Desondanks is er een lichte toename van het aantal verkeersbewegingen. In de bestaande situatie is worst-case uitgegaan van 6 zware verkeersbewegingen per dag, verdeeld over beide locaties. Tevens 4 middelzware en 28 lichte verkeersbewegingen per dag. In de nieuwe situatie is sprake van 8 zware, 8 middelzware en 32 lichte verkeersbewegingen. Deze toename is dermate laag waardoor verder onderzoek niet benodigd is.

Ten aanzien van wegverkeerslawaaï kan worden gesteld dat het bouwvlak wordt vergroot. De bedrijfswoning is reeds planologisch mogelijk. Derhalve kan er geen nieuw geluidsgevoelig object worden opgericht. Wegverkeerslawaaï is derhalve niet van toepassing. Verder is er geen spoorweg gelegen in de nabijheid van het plangebied. Hierdoor is het aspect spoorweglawaaï niet aan de orde voor onderhavig planvoornemen.

Naast wegverkeerslawaaï en spoorweglawaaï dient er ook ten aanzien van industrielawaai te worden voldaan. Hiervoor geldt het Activiteitenbesluit. Van verkeer binnen de inrichting is niet of nauwelijks sprake behalve van bezoekers en leveranciers. Omdat er geen sprake is van de oprichting van nieuwe geluidsgevoelige objecten speelt geluid afkomstig van inrichtingen van derden geen rol.

Gelet op vorenstaande vormt het aspect geluid geen belemmeringen voor de beoogde planontwikkeling.

5.3 Milieuzonering

Milieuzonering zorgt ervoor dat nieuwe bedrijven een passende locatie in de nabijheid van woningen krijgen en dat (andersom) nieuwe woningen op een verantwoorde afstand van bedrijven gesitueerd worden. Het waar mogelijk scheiden van bedrijven en woningen bij nieuwe ontwikkelingen dient twee doelen:

- het reeds in het ruimtelijke spoor voorkomen of zoveel mogelijk beperken van hinder en gevaar voor woningen;
- het tegelijk daarmee aan de bedrijven voldoende zekerheid bieden dat zij hun activiteiten duurzaam binnen aanvaardbare voorwaarden kunnen uitoefenen.

De gemeente beslist zelf of zij op een bepaalde locatie bedrijven of woningen wil mogelijk maken. Dit besluit dient echter wel zorgvuldig te worden afgewogen en te worden verantwoord.

Op basis van de VNG-Brochure 'Bedrijven en milieuzonering' geldt voor het aspect geluid bij glastuinbouwbedrijven een richtafstand van 30 meter.

Hinder als gevolg van geluid wordt beschreven in geluidsparagraaf. Hinder als gevolg van een verslechterde luchtkwaliteit wordt beschreven in luchtkwaliteitsparagraaf.

Verder bedraagt de kortste afstand vanaf het bouwvlak van het plangebied tot het bouwvlak van de dichtstbij gelegen burgerwoning (Tuinstraat 4) of bedrijfswoning van een derde (Tuinstraat 3) meer dan 30 meter tot het toekomstige bouwvlak. De afstand tot de woning zelf is groter.



Uitsnede verbeelding met aanduiding richtafstanden

De richtafstand volgens de VNG voor glastuinbouw bedraagt 30 meter. Aan deze richtafstand wordt derhalve voldaan. Ten aanzien van de omgekeerde werking zal hieronder nader worden ingegaan. Ten aanzien van assimilatieverlichting kan worden gesteld dat initiatiefnemer dit niet voornemens is toe te passen. Daarnaast moet ieder glastuinbouwbedrijf dat verlichting toepast voldoen aan de eisen voor afscherming zoals die zijn vastgelegd in het Activiteitenbesluit milieubeheer (hierna: Activiteitenbesluit) (98% afscherming). Deze strenge afschermingseisen zorgen er voor dat er geen overlast te verwachten is als gevolg van de uitbreiding.

Gelet op vorenstaande vormt het aspect milieuzonering geen belemmering voor de voorgenomen planontwikkeling.

Geur

Voor geur wordt in onderhavige situatie aangesloten bij In het Activiteitenbesluit en de bijbehorende Activiteitenregeling milieubeheer. Voor vollegronds tuinbouwbedrijf is niet of nauwelijks sprake van geur-uitstoot.

Het planvoornemen voorziet verder niet in het houden van dieren. Verder voorziet het planvoornemen niet in de uitstoot van geur in de kassen (zoals ook in de huidige situatie niet het geval is). Tevens wordt voldaan aan de richtafstand voor geur bij glastuinbouwbedrijven van 10 meter ten opzichte van gevels van woningen.

Gezondheidseffecten ten gevolge van geurhinder behoeven derhalve niet te worden verwacht. Andersom worden andere bedrijven niet belemmerd door onderhavig planvoornemen. De uitbreiding van de kas (geurgevoelige ruimte) is voorzien in oost- en zuidzijde. In de omgeving van het plangebied zijn alleen agrarische glastuinbouwbedrijven en enkele burgerwoningen gelegen en één veehouderij. Tussen de veehouderij en het plangebied is een burgerwoning gelegen die reeds een toetspunt is/geurgevoelig object is (Tuinstraat 4). Omdat de nieuwe kas op grotere afstand achter deze geurgevoelige woning is gelegen kan worden gesteld dat er geen extra belemmering wordt opgeworpen. Tevens mag er vanuit worden gegaan dat vanwege het feit dat de bestaande voor de kas gelegen woning een geurgevoelig object is er ter plaatse van deze woning sprake is van een acceptabel woon- en leefklimaat. Omdat de kas op grotere afstand ligt kan dat ook in de kas worden verondersteld. Derhalve worden er geen veehouderijen beperkt enerzijds en is er ook geen sprake van overmatige geur ter plaatse van het plangebied anderzijds. De veehouderijen in Duitsland zijn gelegen op een afstand van meer dan 400 meter. Dit is meer dan de richtafstand van 200 meter voor intensieve veehouderijbedrijven. In de huidige situatie is reeds sprake van een bouwvlak en de aanwezigheid van kassen. Deze bestaande kassen vormen reeds een belemmering voor bestaande Duitse bedrijven. De uitbreiding ten opzichte van de bestaande kassen is relatief beperkt. Derhalve zal de uitbreiding er niet voor zorgen dat er sprake is van een extra belemmering.

Fijn stof

Onder paragraaf 5.4 zijn de effecten van fijn-stof (luchtkwaliteit) afkomstig uit het plangebied beschreven.

Nu onderhavig project NIBM is bestaat er geen reden om aan te nemen dat dit tot gezondheidseffecten bij omwonenden leidt.

Ten aanzien van de luchtkwaliteit in relatie tot het woon- en leefklimaat ter plaatse van het plangebied kan worden gesteld dat er in beginsel geen toevoeging is van nieuwe functies als gevolg van onderhavig planvoornemen.

Geluid

Onder paragraaf 5.2 zijn de effecten van geluid richting het plangebied beschreven. Ten aanzien van de geluidsemmissies kan worden bepaald dat een glastuinbouwbedrijf op basis van de brochure 'Bedrijven en milieuzonering' een richtafstand van 30 meter heeft. De om te vormen bedrijfswoning tot plattelandswoning (Tuinstraat 6) hoeft in het kader van milieu niet verder te worden getoetst (blijft een bedrijfswoning in milieutechnisch opzicht die door derden bewoond mag worden die geen functionele binding met het bedrijf hebben). Binnen een afstand van 30m zijn geen geluidsgevoelige objecten aanwezig. De uitbreiding vindt alleen plaats aan de oost en zuidzijde van het perceel. Hier is geen sprake van een aangrenzend gelegen gevoelig object.

Aangezien er aan de richtafstand kan worden voldaan is geen nader akoestisch onderzoek industrielawaai noodzakelijk. Kortom, als gevolg van onderhavig planvoornemen zal er ook in de praktijk geen bijzondere toename van geluidemissie zijn.

Gelet op vorenstaande vormt het aspect milieuzonering geen belemmering voor de voorgenomen planontwikkeling.

5.4 Luchtkwaliteit

Het doel van titel 5.2 Wm is om de mensen te beschermen tegen de negatieve gevolgen van luchtverontreiniging op hun gezondheid. In de wet- en regelgeving zijn de richtlijnen uit de Europese regelgeving opgenomen, waaraan voorgenomen ontwikkelingen dienen te voldoen.

Als aan minimaal één van de volgende voorwaarden wordt voldaan, vormen de luchtkwaliteitseisen in beginsel geen belemmering voor het uitoefenen van de bevoegdheid van een bestuursorgaan ex artikel 5.16 Wm:

- er is geen sprake van een feitelijke of dreigende overschrijding van de grenswaarde;
- een project leidt al dan niet per saldo, niet tot een verslechtering van de luchtkwaliteit;
- een project draagt 'niet in betekenende mate' (NIBM) bij aan de verslechtering van de luchtkwaliteit;
- een project past binnen het NSL (Nationaal Samenwerkingsprogramma Luchtkwaliteit) of een regionaal programma van maatregelen.

Het besluit NIBM

Deze Algemene maatregel van Bestuur (AmvB) legt vast wanneer een project 'niet in betekenende mate' bijdraagt aan de toename van concentraties van bepaalde stoffen in de lucht. Een project is NIBM wanneer het aannemelijk is dat het een toename van de concentratie veroorzaakt van maximaal 3%. De 3% grens wordt gedefinieerd als 3% van de grenswaarde voor de jaargemiddelde concentratie van fijn stof (PM10) of stikstofdioxide (NO2). Dit komt overeen met 1,2 microgram/m³ voor zowel PM10 als NO2. Het NSL is vanaf augustus 2009 van kracht, zodat de 3% grens aangehouden dient te worden.

In de regeling NIBM is (onder andere) aangegeven dat een plan tot 425 extra voertuigbewegingen (dit is vanzelfsprekend aanzienlijk meer dan is voorzien, zie aantallen in het stikstofrapport), maar

het toont aan dat het plan niet in betekenende mate bijdraagt aan de toename van de concentratie fijn stof en stikstofdioxide in de lucht.

Worst-case berekening voor de bijdrage van het extra verkeer als gevolg van een plan op de luchtkwaliteit, GCN2022

Jaar van planrealisatie	2024
Extra verkeer als gevolg van het plan	
Extra voertuigbewegingen (weekdaggemiddelde)	425
Aandeel vrachtverkeer	20,0%
Maximale bijdrage extra verkeer	
NO ₂ in µg/m ³	1,20
PM ₁₀ in µg/m ³	0,12
Grens voor "Niet In Betekenende Mate" in µg/m ³	1,2
Conclusie	
De bijdrage van het extra verkeer is niet-in-betekenende-mate; geen nader onderzoek nodig	

Ten aanzien van de ontwikkeling van de locatie kan worden gesteld dat deze voorgenomen ruimtelijke ontwikkeling niet in betekenende mate zal bijdragen aan de luchtverontreiniging, zodat niet aan de grenswaarden uit de Wet Luchtkwaliteit getoetst hoeft te worden. Dit blijkt ook uit de NIBM-rekentool waarin de grens bij 425 extra voertuigbewegingen ligt waarvan 20% vrachtverkeer betreft.

Gelet op vorenstaande vormt het aspect luchtkwaliteit geen belemmeringen voor onderhavige planontwikkeling.

5.5 Externe veiligheid

In onderhavig geval is geen sprake van het realiseren van een zogenaamd nieuw (beperkt) kwetsbaar object. Het beleid is derhalve niet van toepassing. Desalniettemin is er een afweging gemaakt of de planontwikkeling ertoe leidt dat er een onaanvaardbaar risico ontstaat in het kader van de externe veiligheid.

Beleid

Het beleid in het kader van de externe veiligheid is gericht op het beperken en beheersen van risico's voor de omgeving voor wat betreft handelingen met gevaarlijke stoffen. Deze handelingen kunnen zowel betrekking hebben op het gebruik, de opslag en de productie van gevaarlijke stoffen, als op het vervoer van deze stoffen.

Uit het Besluit externe veiligheid inrichtingen (Bevi) en de richtlijnen voor het vervoer van gevaarlijke stoffen, vloeit de verplichting voort om in het kader van ruimtelijke plannen in te gaan op de risico's in het plangebied als gevolg van handelingen met gevaarlijke stoffen. Deze risico's worden

beoordeeld op twee soorten risico: het groepsrisico en het plaatsgebonden risico.

Groepsrisico

Het groepsrisico beschrijft de kans dat een groep van 10 of meer personen tegelijkertijd komt te overlijden als gevolg van een ongeval met gevaarlijke stoffen. Dit risico geeft een indicatie van de maatschappelijke ontwrichting in geval van een ramp. Het groepsrisico wordt uitgedrukt in een grafiek. In het Bevi is een verantwoordingsplicht binnen het invloedsgebied opgelegd, i.c. het gebied binnen de zogenaamde 1%-letaliteitsgrens, zijnde de afstand vanaf een risicobedrijf waarop nog slechts 1% van de blootgestelde mensen in de omgeving overlijdt bij een ongeval op het risicobedrijf.

Voor elke verandering van het groepsrisico, dit kan een af- of toename zijn, in het invloedsgebied moet verantwoording worden afgelegd. Deze verantwoording ziet toe op de wijze waarop de toelaatbaarheid van de verandering van het groepsrisico in de besluitvorming is betrokken. Samen met de hoogte van het groepsrisico, worden ook andere aspecten meegewogen in de beoordeling van het groepsrisico. Hieronder vallen onder meer de zelfredzaamheid en de bestrijdbaarheid van een calamiteit.

Plaatsgebonden risico

Het plaatsgebonden risico beschrijft de kans dat een onbeschermd individu in een jaar komt te overlijden als gevolg van een ongeval met gevaarlijke stoffen. Het plaatsgebonden risico wordt uitgedrukt in risicocontouren rondom de risicobron. Voorbeelden van risicobronnen zijn bedrijven, wegen en spoorlijnen. De 10^{-6} -contour is de maatgevende grenswaarde. Dit houdt in dat er een kans van 1 op 1 miljoen is op overlijden.

(Beperkt) kwetsbare objecten

Er moet getoetst worden aan de richtlijnen voor vervoer van gevaarlijke stoffen, waarbij de realisatie van (beperkt) kwetsbare objecten wordt toegestaan. Voorbeelden van dergelijke objecten zijn woningen, ziekenhuizen, scholen, hotels en restaurants.

Situatie plangebied

Binnen een straal van 1 kilometer zijn geen BEVI-inrichtingen gelegen.

Kortom, gezien de afstand, inrichting en aard van het planvoornemen (alleen uitbreiding bouwvlak t.b.v. agrarische doeleinden) is een nadere afweging van het groepsrisico niet noodzakelijk.

Transportroutes gevaarlijke stoffen

Op grond van het Bevt en Regeling basisnet hoeven er (in principe) geen beperkingen aan het ruimtegebruik te worden gesteld in het gebied dat op meer dan 200 meter van een route of tracé ligt.

Het plangebied bevindt zich op een afstand van meer dan 2,5 km van de transportroute/provinciale weg N271. Dit is buiten de gestelde 200 meter. De plaatsgebonden risicocontour van de N271 bedraagt 0 meter. Een nadere afweging van het groepsrisico is derhalve niet aan de orde. Daarnaast is de locatie goed bereikbaar voor hulpdiensten en goed ontsloten op de openbare weg. Kortom, de N271 vormt voor wat betreft het aspect externe veiligheid geen belemmering voor de realisatie van het planvoornemen.

Transportleidingen

Op 1 januari 2011 is het Besluit externe veiligheid buisleidingen in werking getreden. Deze AMvB regelt onder andere welke veiligheidsafstanden moeten worden aangehouden rond buisleidingen met gevaarlijke stoffen, zoals aardgas.

Bij de vaststelling van het bestemmingsplan, op grond waarvan de bouw van een kwetsbaar object bij een buisleiding wordt toegelaten:

- wordt een waarde in acht genomen van 10^{-6} per jaar met betrekking tot het plaatsgebonden risico voor kwetsbare objecten ofwel binnen de PR-contour is de bouw van een kwetsbaar object niet toegestaan;
- wordt tevens het groepsrisico in het invloedgebied van de buisleiding verantwoord (invloedsgebied: het gebied waarin personen worden meegeteld voor de berekening van het groepsrisico van de buisleiding tot de grens waarbinnen de letaliteit van die personen 1% is).

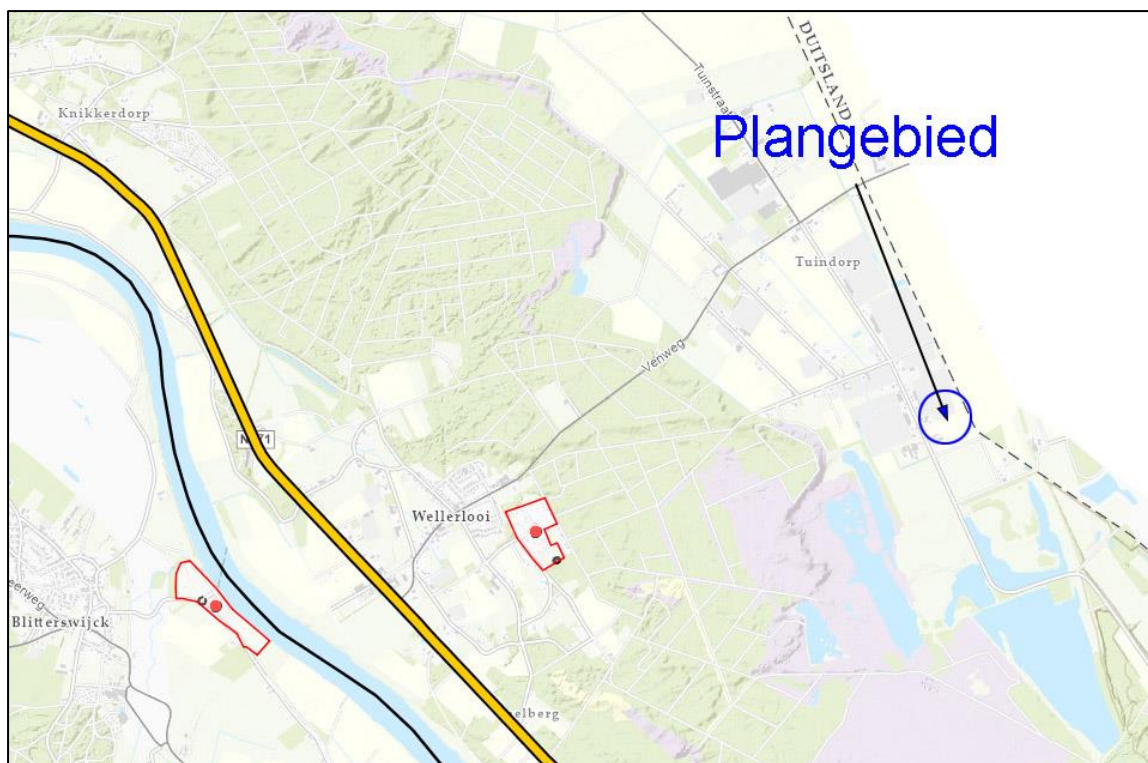
Situatie plangebied inzake transportleidingen

In de omgeving (binnen 1.000 meter) van het plangebied bevinden zich geen transportleidingen.

Conclusie externe veiligheid

Als gevolg van onderhavige planontwikkeling ontstaan er geen (extra) risico's in het kader van externe veiligheid. Daarbij kan worden gesteld dat de zelfredzaamheid in casu goed te noemen is. Ook is de bereikbaarheid van de locatie bij een eventuele calamiteit goed. Hierdoor is de planontwikkeling in het kader van de externe veiligheid verantwoord te noemen.

Gelet op vorenstaande vormt het aspect externe veiligheid geen belemmeringen voor onderhavige planontwikkeling.



Uitsnede Risicokaart Limburg met aanduiding plangebied

5.6 Archeologie

5.6.1 Gemeentelijk archeologiebeleid

Gemeenten dienen in beginsel te beschikken over een archeologische basiskaart, maar nog niet alle gemeenten zijn zover dat zij ook daadwerkelijk beschikken over een dergelijke kaart. De gemeente Bergen beschikt over een 'Gemeentelijke beleidskaart' die is vertaald middels dubbelbestemmingen in het vigerende bestemmingsplan 'Buitengebied 2018, 1^e herziening'.

Op grond van deze kaart heeft het onderhavige plangebied een lage archeologische verwachtingswaarde. Er is geen dubbelbestemming Waarde – Archeologie opgenomen. Er is derhalve geen nader onderzoek noodzakelijk.

Mochten tijdens de werkzaamheden toch archeologische waarden worden aangetroffen, dan dient hiervan melding te worden gemaakt conform de Erfgoedwet.

Gelet op vorenstaande vormt het aspect archeologie geen belemmeringen voor onderhavige planontwikkeling.

5.6.2 Cultuurhistorie

Met betrekking tot het aspect cultuurhistorie kan vermeld worden dat er binnen het plangebied geen monumenten zijn gelegen.

Voor het overige worden er geen cultuurhistorische waarden aangetast met onderhavig planvoornemen. Gesteld kan worden dat de voorgenomen bestemmingswijziging geen negatieve gevolgen heeft voor het aspect cultuurhistorie.

5.7 Kabels en leidingen

Door het plangebied lopen geen boven- en/of ondergrondse leidingen. Er is op dat gebied derhalve geen sprake van bijbehorende (planologische) beschermingszones en/of belangen van derden op dit punt.

De aanwezigheid van kabels en leidingen met betrekking tot de nutsvoorzieningen in de omgeving is evident. Bij het nader uitwerken van de aansluitingen, dient met de verschillende netwerkbeheerders contact te worden opgenomen.

5.8 Verkeer en parkeren

Met betrekking tot onderhavige planontwikkeling dienen de (eventuele) gevolgen voor de verkeersstructuur alsmede het parkeren inzichtelijk te worden gemaakt.

5.8.1 Verkeersstructuur

De verkeersstructuur zal als gevolg van onderhavig planvoornemen niet wijzigen. Het planvoornemen voorziet niet in een nieuwe bedrijfsinrit. Ten behoeve van het planvoornemen wordt geen nieuwe inrit aangelegd. Er is immers in de huidige situatie ook al een kas aanwezig op de locatie Tuinstraat 6, waarbij er sprake is van verkeersbewegingen van en naar de inrichting. Er is momenteel gemiddeld sprake van 6 zware verkeersbewegingen, 4 middelzware en 28 lichte verkeersbewegingen per dag. Dit worden in de nieuwe situatie 8 zware, 8 middelzware en 32 lichte verkeersbewegingen per dag. Het betreft een lichte toename van de verkeersbewegingen en geeft derhalve geen aanleiding om meer parkeervoorzieningen of andere aanpassingen in de verkeersstructuur door te voeren.

5.8.2 Parkeren

Parkeren is voor onderhavig planvoornemen geen probleem/aandachtspunt. Binnen het plangebied is ruim voldoende ruimte beschikbaar in de bestaande als in de nieuwe situatie om te parkeren. Het erf is van een dermate grote omvang dat er te allen tijde op eigen grond geparkeerd kan worden.

5.9 Waterhuishouding

5.9.1 Provinciaal beleid

De provincie Limburg kent ook als uitgangspunt dat verdroging zo veel mogelijk moet worden tegengegaan en dat de waterkwaliteit, met het oog op een duurzaam gebruik in de toekomst, erg belangrijk is. Verder sluit de provincie aan bij het beleid van de Vierde Nota Waterhuishouding om infiltratie van water in de bodem te bevorderen en water meer terug te brengen in stedelijk gebied.

Binnen de waterbeheersplannen van Limburg is integraal waterbeheer een belangrijk begrip. Ook hier speelt verdroging en waterkwaliteit een belangrijke rol in het beleidsproces. Ter invulling van (specifiek) ecologische functies stelt het Waterschap onder andere dat, ter voorkoming van verdroging, grondwaterstanden (daar waar dat mogelijk is) verhoogd moeten worden door peilbeheer. Ook dient het rioleringsbeheer door gemeenten op en aan de aan watergangen en -plassen toegekende functies, afgestemd te worden.

Naast die ecologische functie dienen er ook mensgerichte hoofdfuncties ten behoeve van industrie of drinkwater ingepast te worden. Tevens dient er plaats te zijn voor mensgerichte nevenfuncties.

5.9.2 Verordening Fysieke Leefomgeving gemeente Bergen (L) 2022

Hierbij wordt de Verordening Fysieke Leefomgeving gemeente Bergen 2022 behandeld:

1. *Het is niet toegestaan hemelwater te lozen op het openbaar riool, tenzij een voorziening voor hemelwaterberging is aangebracht.* Er wordt een waterbassin en watersilo's aangelegd zoals op de tekening (pagina 33) zichtbaar. Hierin wordt al het hemelwater van de nieuwe bouwwerken opgevangen.
2. *Eigenaar heeft de verplichting het hemelwater op eigen terrein te verwerken.* Er worden wateropvangvoorzieningen op eigen terrein gerealiseerd, zoals verder in deze paragraaf beschreven.
3. *Minimale capaciteit is 60 liter per m².* Er wordt voor de nieuwe bouwwerken een capaciteit gehanteerd van 100 liter per m², zoals verder in deze paragraaf beschreven. Totale inhoud van de wateropvang bedraagt 2667 m³.
4. *Hemelwaterberging is binnen 48 uur weer voor 90% beschikbaar.* Zoals berekend zal deze binnen 48 uur weer voor 90% beschikbaar zijn, middels een geïnstalleerde doseerpijp en via infiltrerende ondergrond.
5. *Het opgevangen water wordt hergebruikt, geïnfiltreerd of vertraagd afgevoerd naar oppervlaktewater.* Al deze punten zijn hier van toepassing: hergebruik in de teelt, infiltratie in de eigen opvangvoorzieningen en vertraagde afvoer naar oppervlaktewater. Een en ander zoals omschreven.
6. *Het college kan ontheffing verlenen voor de bovenstaande verplichting.* Dit is bij het onderhavige plan niet aan de orde.

5.9.3 Watertoets Waterschap Limburg

Vanaf 1 november 2003 zijn de overheden wettelijk verplicht om alle ruimtelijke plannen, die van invloed zijn op de waterhuishouding, voor advies voor te leggen aan de waterbeheerders. Tot juli 2004 kwam het voor dat voor de watertoets verschillende waterbeheerders (waterschapsbedrijf, waterschap, provincie en Rijkswaterstaat) apart moesten worden benaderd. Die gaven dan afzonderlijke wateradviezen. Dat zorgde voor veel onduidelijkheid en papieren rompslomp. Daarom hebben de Limburgse waterbeheerders afgesproken om alle aanvragen in het hun betreffende gebied af te handelen via één loket: het zogenaamde watertoetsloket. Het loket is ondergebracht bij het waterschap.

Niet alle ruimtelijke plannen behoeven de watertoets te doorlopen. Daartoe heeft het waterschap een stroomschema, met daarbij behorende notitie ondergrens, opgesteld waaruit het toepassingsbereik van de watertoets blijkt. Ook zijn per gemeente waterkaarten opgesteld waaruit de verschillende waterbelangen op een bepaalde locatie zijn af te lezen. Aan de hand van het 'meldformulier watertoets' kunnen (ruimtelijke) plannen vervolgens voor advies worden voorgelegd

aan het betreffende waterschap.

Onderhavige planontwikkeling is gelegen binnen het werkgebied van het Waterschap Limburg. Op de kaarten van de gemeente Bergen van het Waterschap Limburg blijkt dat het plangebied niet is gelegen binnen een aandachtsgebied.

Bij onderhavig plangebied is er sprake van de volgende nieuwe verhardingen:

- Nieuwbouw kas: ca. 2,65 ha + erf voorzijde (200 m²) = totaal 2,67 ha.

Op welke wijze wordt omgegaan met het afval- en hemelwater binnen het onderhavige plangebied wordt hierna uiteengezet in de watertoets.

Afvalwater

Het afvalwater als gevolg van onderhavige planontwikkeling zal worden geloosd via het aanwezige rioolstelsel. In de kas zal moeten worden voldaan aan de eisen zoals die gelden op grond van het Activiteitenbesluit. Hierin zijn strenge eisen opgenomen ten aanzien van emissies en hergebruik. Dit betekent dat er geen sprake meer is van lozing van bedrijfsmatig afvalwater. Het afvalwater dat wordt geloosd zal enkel huishoudelijk afvalwater zijn, water van toiletten en wasbakken. Het drainwater/proceswater vanuit de kassen dient volledig gerecirculeerd te worden in de kas conform de eisen zoals die zijn opgenomen in het huidige Activiteitenbesluit.

De enige toename van afvalwater bij de uitbreiding van de kassen betreft de plaatsing van twee extra toiletten. Verder is er als gevolg van het planvoornemen geen sprake van een extra lozing op het riool ten opzichte van de bestaande situatie.

Volgens de kaders vanuit het GRP hoeven voor deze ontwikkeling geen verdere aanpassingen aan het rioolstelsel plaats te vinden. De aansluiting (kwalitatief en kwantitatief) zal ongewijzigd in bedrijf blijven aangezien het een minimale toename van afvalwater betreft.

Hemelwater dakverhardingen

Sinds 1 april 2019 is er een nieuwe keur vanuit het Waterschap Limburg van toepassing. Ten aanzien van nieuwe ontwikkelingen geldt er voor verhard oppervlak een nieuwe eis van 100 mm in 24 uur. Bij nieuwe ontwikkelingen is het streven om alles zoveel mogelijk klimaat adaptief aan te leggen. Het hemelwater dat valt op de nieuwe dakverharding zal worden opgevangen en oppervlakkig worden afgevoerd naar het nieuwe waterbassin aan de noordoostzijde. Tevens wordt hier ook een noodoverloop aangelegd ten behoeve van het hemelwaterbassin.

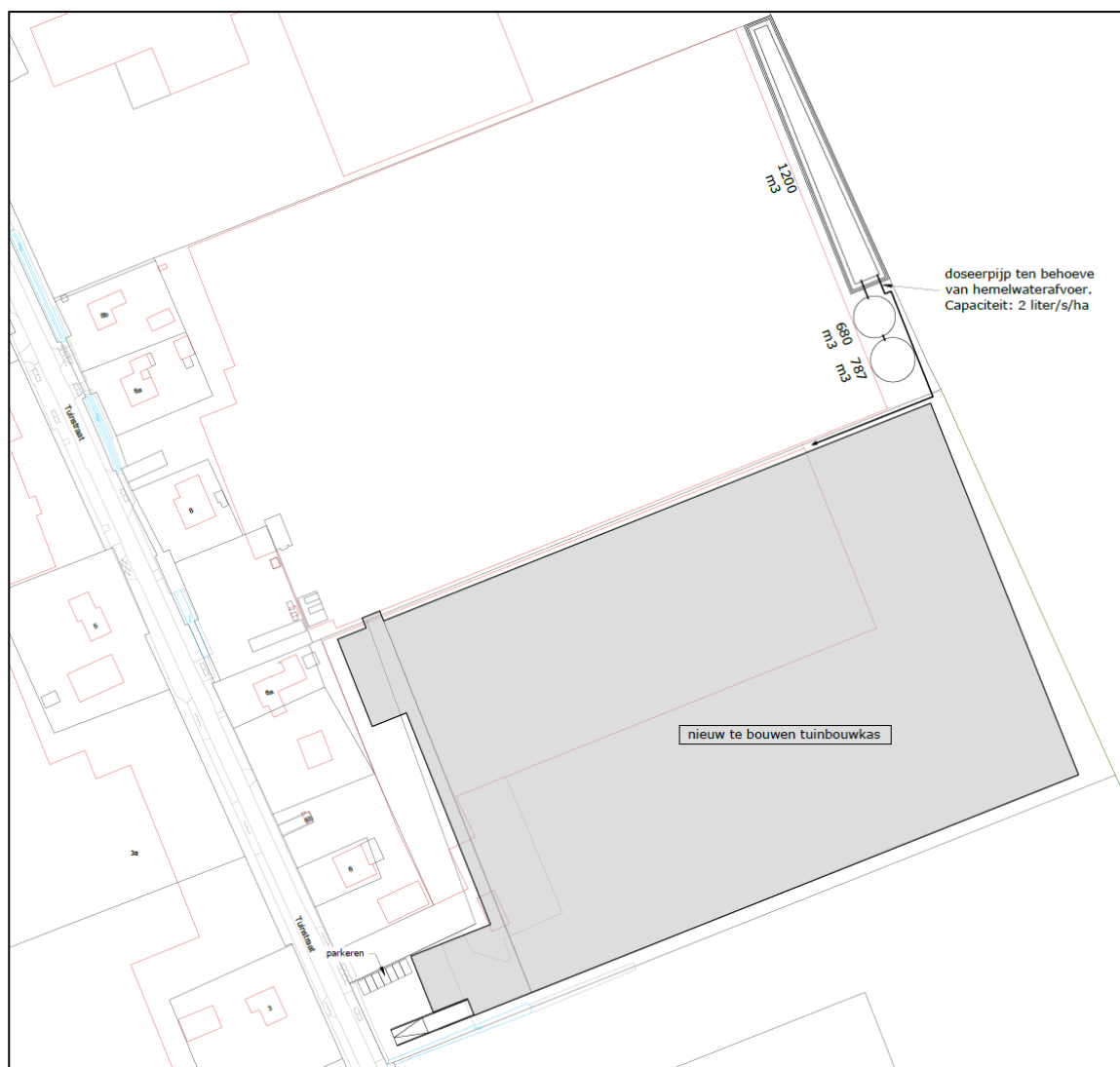
Aan de zuidzijde van het bedrijf wordt extra erfverharding gerealiseerd, waaronder verharding van de inrit en enkele parkeerplaatsen, ter grootte van ca. 200 m². De parkeerplaatsen worden waterdoorlatend uitgevoerd (waterdoorlatende klinkers en grind). Hemelwater dat valt op deze verharding zal deels ter plaatse infiltreren en deels afstromen naar de zijkant en voorzijde van het bedrijf. Al het water wat valt op het eigen perceel aan de zuidzijde zal volledig op eigen terrein infiltreren. Dit gedeelte is lager gelegen en zal grotendeels grasstrook blijven. Al het water wat in deze hoek valt (op onverhard terrein en op de nieuwe verharding) infiltreert momenteel ook volledig naar de ondergrond en blijft na de uitbreiding volledig infiltreren. Ook het water dat valt in het laaddock zal via openingen in de beton volledig naar de ondergrond infiltreren. De ondernemer

heeft hier al jaren ervaring mee op deze plek en zal instaan voor volledig infiltratie richting ondergrond.

Bij nieuwbouw dient minimaal 100% van het verharde oppervlak afgekoppeld te worden. Het nieuwe verharde oppervlak (oppervlak bebouwing en verharding) in de nieuwe situatie bedraagt ca. 2,67 ha. Het Waterschap Limburg, waar de gemeente Bergen onder valt, stelt dat de wateropvang gedimensioneerd dient te worden op een bui van 100 mm, met tevens het aanbrengen van een noodoverlaat. De gevolgen van 100 mm moeten in beeld worden gebracht en bij risico dienen er maatregelen te worden getroffen.

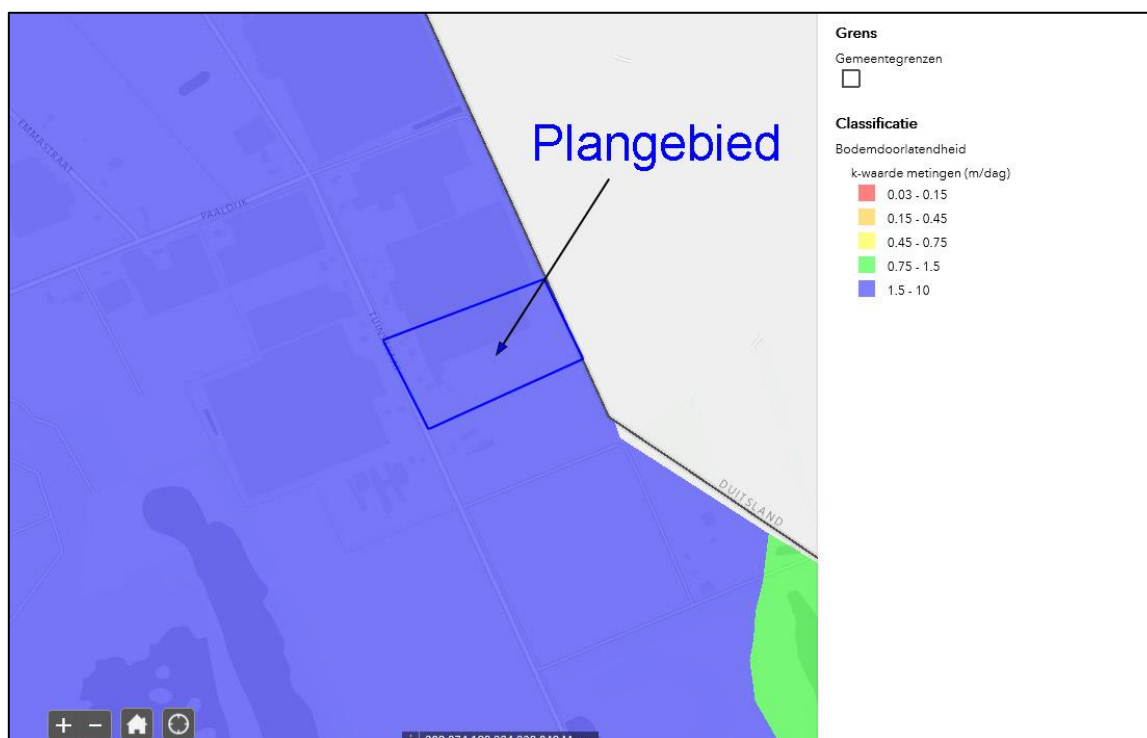
De capaciteit van de wateropvang dient voldoende te zijn voor de bui van 100 mm, afgerond $26.667 \times 100 = 2.667 \text{ m}^3$. Voor het gemak en om zeker voldoende opvang te realiseren hanteren we 100 mm wateropvang voor alle vierkante meters verharding, dakoppervlak én parkeerterrein (eigenlijk hoeft voor het parkeerterrein slechts 60 mm gehanteerd te worden op basis van de Verordening Fysieke Leefomgeving gemeente Bergen (L) 2022).

Het water wordt eerst afgevoerd naar de watersilo's en het waterbassin aan de oostzijde. In deze voorzieningen is een totale inhoud aanwezig van 2667 m³ (1200 + 680 + 787 m³). Deze inhoud loopt volledig leeg via een doseerpijp, met een snelheid van 2 liter per seconde per hectare. Het water komt vervolgens terecht in de infiltratievoorziening, bestaande uit greppels aan de noord- en westzijde van het bedrijf.



Uitsnede wateropvang aan noordoostzijde plangebied

Aangezien de bodemdoorlatendheid goed is, zal dit in de praktijk betekenen dat het hemelwater voor een behoorlijk deel kan worden geïnfiltreerd in de op het eigen terrein aanwezige infiltratievoorzieningen. Uit in de omgeving uitgevoerde infiltratieproeven blijkt dat de indicatieve waterdoorlatendheid zoals die door het Waterschap is opgegeven, correct is. De kaart is afkomstig van het Waterschap Limburg en is gebaseerd op de proeven die door het Waterschap of andere partijen zijn uitgevoerd.



Uitsnede kaart bodendoorlatendheid Waterschap Limburg

Voor het bestaande bedrijf aan de noordzijde van het bedrijf is in 2002 de laatste bouwvergunning verleend. Destijds is bepaald dat tussenopslag van hemelwater van dit bedrijf niet benodigd is. Het hemelwater stroomt derhalve via een greppel richting de waterschapsloot, gelegen langs de Tuinstraat. Een en ander is destijds en onlangs besproken met Waterschap Limburg.

Bij de kassen van kwekerij Theeuwen aan de (overzijde) westzijde van de Tuinstraat zijn destijds dezelfde voorzieningen aangelegd (waterbassin en watersilo's). Het betreft hier een kasoppervlak van 4,5 hectare. Vanwege de goede waterdoorlatendheid van de grond heeft het systeem van infiltreren altijd goed gewerkt. Zelfs bij hevige regenval heeft de ondernemer nog nooit gezien dat er water vanuit de eigen infiltratievoorzieningen naar de sloot langs de Tuinstraat is gelopen.

Door het hemelwater van de nieuwe bebouwing en bijbehorende verharding niet te lozen op de riolering, wordt voldaan aan de norm dat van nieuwbouw 100% van het verharde oppervlak dient te worden afgekoppeld.

Opvang schoon hemelwater

In de hemelwatervoorziening wordt alleen schoon hemelwater opgevangen, waaraan geen verontreinigende stoffen zijn toegevoegd. Uitloging bij infiltratie wordt voorkomen door alleen schoon hemelwater te infiltreren in de bodem. Door het gebruik van niet-uitlogende materialen in de bouw wordt verontreiniging van het hemelwater voorkomen.

Voorkomen van wateroverlast

Door bij het bepalen van het bouwpeil en afschot hiermee rekening te houden, wordt voorkomen

dat water in de te realiseren gebouwen kan vloeien. Daarnaast kan ten aanzien van wateroverlast voor derden worden gesteld dat hiervan geen sprake zal zijn.

Conclusie

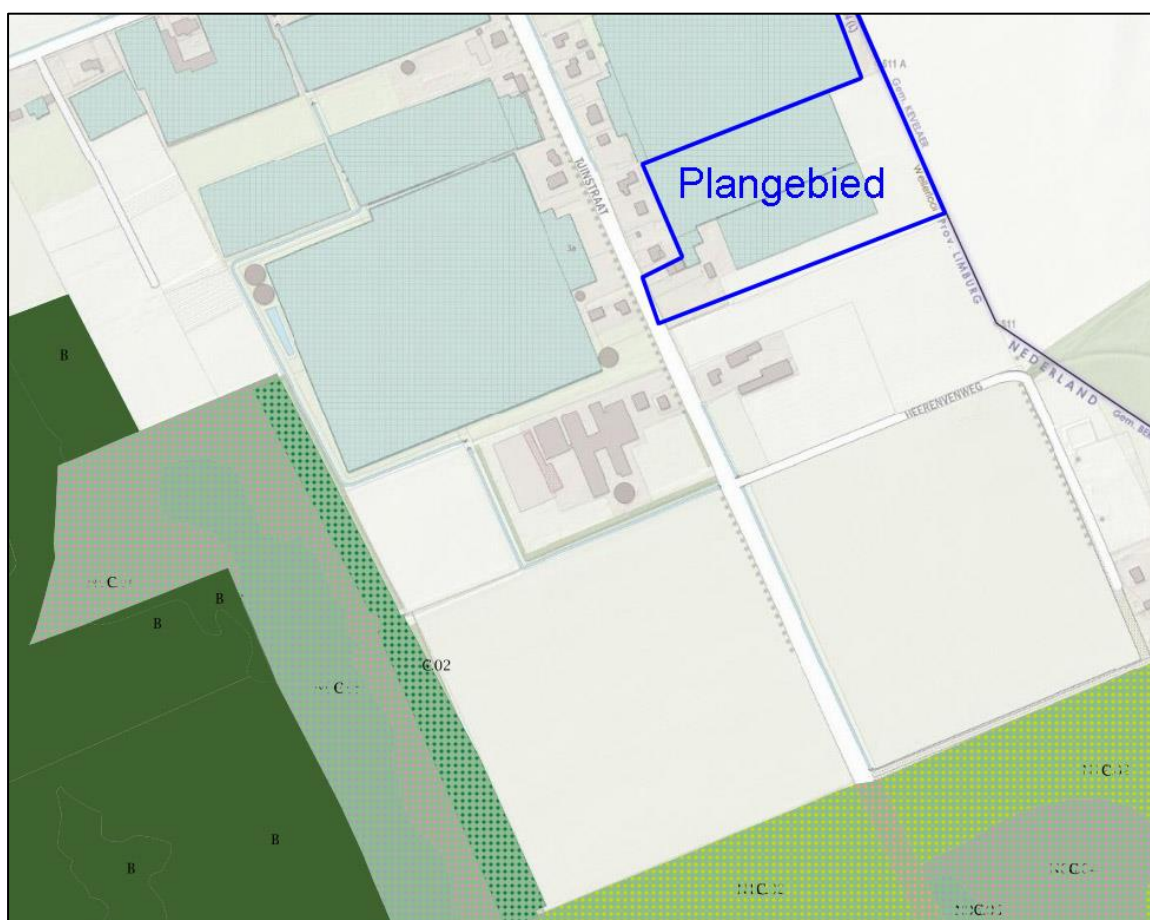
Zoals beschreven is de planvorming getoetst aan provinciaal beleid, de Verordening fysieke leefomgeving 2022 en de normen van het Waterschap.

Gelet op vorenstaande vormt het aspect waterhuishouding alsook mogelijke aantasting van het grondwater geen belemmeringen voor onderhavige planontwikkeling.

De grootte van de wateropvang en de uitvoering hiervan, zoals omschreven, is onlangs reeds besproken met de contactpersoon van Waterschap Limburg.

5.10 Natuur en landschap

Gelet op de ambitiekaart van het Natuurbeheerplan van de provincie Limburg blijkt onderhavig plangebied niet te zijn gelegen in één van de door de provincie te beschermen bestaande natuurwaarden.



Uitsnede ambitiekaart Natuurbeheerplan Limburg

Zoals op de afbeelding te zien is, is het uitbreidingsgedeelte niet aangeduid als een gebied waar sprake is van bestaande natuur of waar natuur ontwikkeld dient te worden. Gesteld kan worden dat het aspect natuur en landschap geen belemmeringen oplevert voor onderhavige planontwikkeling.

5.11 Ecologie

5.11.1 Algemeen

Wet natuurbescherming (Wnb)

De regels die toezien op bescherming van Natura 2000-gebieden (voorheen Nbwet) zijn opgenomen in 'Hoofdstuk 2 Natura 2000-gebieden' van de Wet natuurbescherming.

De verbodsbepalingen ten aanzien van beschermde soorten (voorheen Ffwet) zijn in de Wet natuurbescherming opgenomen in 'Hoofdstuk 3 Soorten' en beschreven per beschermingsregime. Voorliggend plan voorziet in het uitbreiden van een glastuinbouwlocatie ter plaatse van de bestemming glastuinbouw. Ten behoeve van de uitbreiding wordt een reeds aanwezige kas en tunnels en landbouwgrond omgevormd tot glastuinbouwgrond. Omdat er sprake is van gronden zonder natuurwaarde kan worden gesteld dat er geen sprake is van de aanwezigheid van natuur. Kortom, er kan worden gesteld dat deze ontwikkeling geen aantasting van beschermde flora en fauna met zich mee brengt.

Gezien de aard van het plangebied (intensief gebruik) heeft onderhavig planvoornemen waarschijnlijk geen invloed op in de grotere omgeving aanwezige beschermde flora en fauna. Het plangebied is reeds grotendeels in gebruik voor glastuinbouwdoeleinden en het aan de zuid- en oostzijde gelegen deel van het plangebied betreft grasland dat goed wordt onderhouden (regelmatig maaien), waardoor er geen beschermde flora en fauna aanwezig is ter plaatse van dit deel van het plangebied. In de omgeving van het plangebied zijn geen beschermde bossen of natuurgebieden gelegen.



Uitsnede luchtfoto met aanduiding oostelijk deel plangebied

Overige eventueel in of in de buurt van het plangebied aanwezige beschermde flora en fauna zal als gevolg van de planologische wijziging niet worden aangetast.

Op basis van natuurgegevens van de provincie Limburg kan ook worden geconcludeerd dat ter plaatse van het plangebied geen waarnemingen zijn gedaan.

Het dichtstbijzijnde Natura 2000-gebied is 'Maasduinen'. Dit gebied is gesitueerd op een afstand van circa 350 meter van het plangebied.

Gezien de voorgestane ontwikkelingen, sloop bestaande kassen/tunnel (ca. 1,6ha) en nieuwbouw (ca. 2,65 ha) waarbij intern wordt gesaldeerd met reeds jarenlang aanwezige (stook)installaties worden er geen negatieve effecten verwacht op dit Natura 2000-gebied. In paragraaf 5.2 is reeds uiteengezet waarom er geen toename van vrachtverkeer te verwachten is.

Tevens is een Aerius-berekening uitgevoerd voor de realisatie- en gebruiksfase (zie **bijlage 2**). Hieruit blijkt dat het planvoornemen niet voor een significant effect zorgt op Natura-2000 gebieden.

5.11.2 Conclusie ecologie

Gelet op de beschikbare gegevens en het karakter van het plangebied is het onwaarschijnlijk dat er binnen het plangebied beschermde soorten voorkomen. Mochten er toch diersoorten in het plangebied voorkomen dan zullen dit algemene soorten zijn waarvoor de lichtste vorm van bescherming geldt (bosmuis, spitsmuis, veldmuis, etc.). Het planvoornemen zal, indien deze soorten zich in het plangebied bevinden, een schadelijk effect hebben daarop. Aangezien de activiteiten zijn te kwalificeren als ruimtelijke ontwikkeling, geldt een vrijstelling van de verboden opgenomen in de wet. Voor de activiteit hoeft geen ontheffing te worden aangevraagd.

5.12 Duurzaamheid

Duurzame stedenbouw verbreedt de aandacht naar meer aspecten dan alleen de verkaveling en ontsluiting. Duurzaamheid gaat ook om een zuinig ruimtegebruik, milieuvriendelijkheid, veilig verkeer en vervoer en rekening houden met het waterhuishoudingsysteem, omgevingsinvloeden, landschapsstructuren en landschapselementen.

Dit betekent in de praktijk dat gelet moet worden op het materiaalgebruik, de vormgeving, gebruik van alternatieve energiebronnen, compact bouwen, intensief ruimtegebruik en flexibel bouwen (levensloopbestendig).

Duurzaam bouwen heeft een volwaardige plaats in het ontwerp, het bouwen en beheren van de bebouwing. Tijdens de bouw kan door zuinig om te gaan met bouwmaterialen worden voorkomen dat er onnodig afval ontstaat.

In onderhavig plan zijn met name de bouwkundige en energetische aspecten van belang. Deze zullen verder worden uitgewerkt in de aanvraag van de omgevingsvergunning.

5.13 M.e.r.-beoordeling

Wettelijk kader

Besluitvorming over ruimtelijke plannen vraagt altijd om een integrale afweging tussen vele, soms tegenstrijdige belangen. Maar een zorgvuldige afweging tussen al of niet tegenstrijdige belangen is vaak niet voldoende. Juist het zoeken naar oplossingen is de uitdaging. Daarbij komen de verschillende belangen naast elkaar – in plaats van ten koste van elkaar – tot hun recht.

Uit de regelgeving van het Besluit milieueffectrapportage (hierna verder: Besluit m.e.r.) volgen – in een aantal gelimiteerde gevallen – verplichtingen voor alternatieven. Voor de alternatieven is het verplicht om de milieugevolgen van de alternatieven in kaart te brengen. Zo krijgen milieuargumenten een plaats naast bijvoorbeeld stedenbouwkundige argumenten.

De bedoeling van het Besluit m.e.r. is om milieu een volwaardige plaats te geven in de besluitvorming. Het gaat hier om de besluitvormingsprocessen van een groot aantal wetten, waaronder de Wet ruimtelijke ordening. Het Besluit m.e.r. leidt bij diverse ruimtelijke instrumenten tot een uitbreiding van de ruimtelijke onderbouwing.

Beoordeling m.e.r.-aanmeldnotitie

Een milieueffectrapportage (hierna verder: m.e.r.) is verplicht voor besluiten van de overheid over initiatieven van particulieren of marktpartijen, zoals bij de bouw van woonwijken, de aanleg van auto(snel)wegen, spoorwegen, vliegvelden, pijpleidingen voor gas of olie en (stuw)dammen. Een m.e.r. kan ook verplicht zijn voor plannen van de overheid, zoals een wijzigingsplan zoals dat in onderhavige situatie aan de orde is. Ingevolge het Besluit m.e.r. wordt getoetst of het wijzigingsplan voorziet in, of een kader vormt voor activiteiten die (mogelijk) belangrijke nadelige gevolgen hebben voor het milieu (lijst C) of ten aanzien waarvan het bevoegd gezag moet beoordelen of zij belangrijke nadelige gevolgen voor het milieu kunnen hebben (lijst D). In de lijsten zijn (indicatieve) drempelwaarden opgenomen.

In onderhavige situatie is hiervoor een separate vormvrije m.e.r.-aanmeldnotitie opgesteld, zie **bijlage 3**. Hieruit volgt dat het uitvoeren van een M.E.R. niet noodzakelijk is.

6 Juridische aspecten

Het wijzigingsplan ‘Tuinstraat 8 te Wellerlooi’ van de gemeente Bergen bestaat uit voorliggende toelichting, de regels (van het moederplan) en een verbeelding schaal 1 : 2.000.

6.1 Algemeen

Op 1 juli 2008 is de nieuwe Wet ruimtelijke ordening (Wro) in werking getreden. Behalve een vernieuwd stelsel voor processen voor de ruimtelijke ordening in Nederland, worden met de inwerkingtreding van de nieuwe Wro ook de resultaten van DURP (Digitale Uitwisseling in Ruimtelijke Processen) wettelijk verankerd. Dit houdt in dat nagenoeg alle instrumenten uit de Wro door bronhouders digitaal beschikbaar zijn, waardoor de bestemmingsplannen onderling vergelijkbaar worden. Hiervoor is het pakket ‘RO Standaarden 2012’ ontwikkeld, dat wettelijk is vastgelegd in de bij de Wro behorende ‘Regeling standaarden ruimtelijke ordening’.

Vergelijkbaarheid van bestemmings- en inpassingsplannen wordt door de SVBP2012 (Standaard Vergelijkbare BestemmingsPlannen 2012) op drie manieren gerealiseerd:

- er is een begrippenkader gegeven dat in de plannen toegepast moet worden. Het gaat dan bijvoorbeeld om lijsten van bestemmingshoofdgroepen met mogelijke gebruiksdoelen, dubbelbestemmingen, aanduidingen, indeling van regels etc. Voor het hanteren van het begrippenkader is geen specifieke software vereist;
- er is een verplichte ‘analoge verbeelding’ voorgeschreven, hetgeen inhoudt de manier waarop het plan op papieren kaarten moet worden getoond. Er zijn dwingende regels inzake de opmaak van het plan. Voor het opmaken van plannen is in de praktijk speciale software benodigd;
- er is een verplichte ‘digitale verbeelding’ voorgeschreven, waarmee wordt bedoeld op het tonen van het plan in een digitale omgeving (website).

Vanaf 1 januari 2010 dient een wijzigingsplan digitaal raadpleegbaar en uitwisselbaar te zijn. Voorliggend wijzigingsplan voldoet aan deze digitaliseringverplichting.

6.2 Toelichting, regels en verbeelding

Een wijzigingsplan bestaat uit een toelichting, regels en een verbeelding. De regels en verbeelding vormen tezamen het juridisch bindende gedeelte van het wijzigingsplan. Beide planonderdelen dienen in onderling verband te worden gezien. De regels en de verbeelding zijn namelijk onlosmakelijk met elkaar verbonden, aangezien op de verbeelding de bestemmingen visueel zijn weergegeven en de regels onder andere het gebruik en de bouwmogelijkheden bij deze bestemmingen geven.

6.2.1 Toelichting

De toelichting van het wijzigingsplan heeft geen rechtskracht, maar is wel een belangrijk onderdeel van het totale plan. De toelichting geeft namelijk een weergave van de beweegredenen, de onderzoeksresultaten en de beleidsuitgangspunten zoals deze aan het wijzigingsplan ten grondslag liggen. Tot slot is de toelichting een belangrijk hulpmiddel bij de interpretatie van het wijzigingsplan.

6.2.2 Regels

Conform de SVBP2012 dienen de regels van een bestemmingsplan volgens een bepaalde opbouw te worden opgesteld, waarbij opgemerkt dient te worden dat niet elk bestemmingsplan alle elementen van navolgende opbouw bevat.

Onderhavig wijzigingsplan maakt gebruik van de regels van het moederplan, te weten het bestemmingsplan 'Buitengebied 2018' van de gemeente Bergen. Naar deze regels wordt verwezen.

6.2.3 Verbeelding

Op een verbeelding wordt de grens van het plangebied weergegeven waarbinnen onder meer de verschillende (dubbel)bestemmingen, bouwvlakken en bouw-/functie-/maatvoering aanduidingen (en de ligging daarvan) visueel zijn weergegeven.

De verbeelding met betrekking tot voorliggend wijzigingsplan is ingetekend op schaal 1:2.000.

Verder voorziet bijbehorende verbeelding in de naam van voorliggend wijzigingsplan en een tekeningnummer. Dit zijn verplichtingen in het kader van de nieuwe Wet ruimtelijke ordening.

De verbeelding is direct (juridisch) verbonden met de bijbehorende regels. In deze regels worden de condities en voorwaarden gesteld behorende bij de verschillende bestemmingen.

7 Uitvoerbaarheid

7.1 Algemeen

Alle kosten voor onderhavige procedure komen voor rekening van initiatiefnemer. Denk hierbij aan het opstellen van onderhavig wijzigingsplan, de legeskosten die op initiatiefnemer worden verhaald, de bouwkosten en daarbij behorende uitvoeringskosten, etc. Vanuit onderhavig plan vloeien geen overige kosten of risico's voort die voor rekening van de gemeente zijn.

7.2 Grondexploitatie

7.2.1 Algemeen

Afdeling 6.2 van de Wet ruimtelijke ordening draagt de titel 'Grondexploitatie'. In dit hoofdstuk wordt ingegaan op de mogelijkheden voor gemeenten (en ook provincie en Rijk indien deze als planwetgever optreden) om langs publiekrechtelijke weg eisen te stellen aan het in exploitatie brengen van gronden. Het gaat dan onder andere om eisen op het gebied van kostenverhaal, sociale woningbouw, particulier opdrachtgeverschap en fasering van de invulling van de openbare ruimte. Ook zijn in afdeling 6.2 Wro twee bepalingen opgenomen over de wijze waarop langs privaatrechtelijke weg eisen gesteld kunnen worden aan het in exploitatie brengen van gronden.

7.2.2 Exploitatieplan

Afdeling 6.4 Wro beschrijft een publiekrechtelijk stelsel waarbinnen door gemeenten (en in voorkomend geval provincie of Rijk) eisen gesteld kunnen worden aan de grondexploitatie. Dit publiekrechtelijk instrumentarium is aanvullend van aard. Het primaat ligt bij vrijwillige civielrechtelijke afspraken. Deze civielrechtelijke afspraken worden gemaakt in hetzij een anterieure overeenkomst (er is nog geen exploitatieplan vastgesteld) hetzij een posterieure overeenkomst (er is al een exploitatieplan vastgesteld).

Artikel 6.12, lid 1 Wro bepaalt dat de gemeenteraad wordt verplicht om de gronden, waarop een bij algemene maatregel van bestuur aangewezen bouwplan is voorgenomen, een exploitatieplan op te stellen. Artikel 6.2.1 Besluit ruimtelijke ordening geeft aan om welke bouwplannen het gaat.

Hoofdregel is dat er een plicht bestaat voor het opstellen van een exploitatieplan. Onder artikel 6.12, lid 2 Wro wordt hierop echter een aantal uitzonderingsmogelijkheden geboden (die ook van toepassing zijn in het geval de gemeenteraad besluit om middels een projectbesluit af te wijken van het bestemmingsplan):

- het verhaal van kosten over de in het plan of besluit begrepen kosten is anderszins verzekerd;
- het is niet nodig een tijdvak te bepalen waarbinnen de grondexploitatie zal plaatsvinden;
- het is niet nodig een fasering op te nemen waarbinnen werken, werkzaamheden en bouwplannen uitgevoerd moeten worden;
- het is niet nodig eisen en/of regels omtrent de uitvoering te stellen aan het bouwrijp maken

- en/of de inrichting van de openbare ruimte en/of de aanleg van nutsvoorzieningen;
- het is niet nodig regels te stellen omtrent de uitvoering van de in het bestemmingsplan opgenomen bepalingen omtrent sociale huur en/of koopwoningen, kavels voor particulier opdrachtgeverschap of branches in de detailhandel.

De voorliggende procedure heeft betrekking op een particulier initiatief, waarbij de financiële consequenties uitsluitend door die initiatiefnemer zullen worden gedragen.

Daar de kosten voor de planontwikkeling geheel voor rekening zijn van de initiatiefnemer, heeft onderhavig plan géén gevolgen voor de gemeentelijke begroting en/of gemeentelijke financiën. Deze kosten zijn anderszins verzekerd, namelijk door het heffen van leges op basis van de gemeentelijke legesverordening.

7.3 Planschade

Artikel 6.1 Wet ruimtelijke ordening biedt de grondslag voor de vergoeding van zogenoemde planschade. Deze schadevergoeding wordt (in beginsel) door het college van burgemeester en wethouders van de betreffende gemeente toegekend aan degene die als gevolg van een planontwikkeling schade lijdt.

Artikel 6.4a Wro bepaalt dat de gemeente de mogelijkheid heeft om met een initiatiefnemer van een planontwikkeling een overeenkomst te sluiten. De strekking van dergelijke planschadeovereenkomst is dat de door derden geleden schade geheel (of gedeeltelijk) voor rekening komt van de initiatiefnemer, omdat de schade voortvloeit uit het op zijn of haar verzoek ten behoeve van een planontwikkeling (afwijken van het bestemmingsplan middels een wijzigingsplan).

Tussen de initiatiefnemer en de gemeente Bergen is een planschadeovereenkomst afgesloten, zodat eventuele reële aanvragen inzake de tegemoetkoming in de planschade voor rekening van de initiatiefnemer zullen komen.

8 Overleg en inspraak

8.1 Uitkomsten overleg

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

8.2 Vooroverleg

Artikel 3.1.1 Besluit ruimtelijke ordening (Bro) bepaalt dat burgemeester en wethouders bij de voorbereiding van een wijzigingsplan, waar nodig, overleg plegen andere betrokken overheden en overheidsdiensten (wettelijke adviseurs). Daarbij moet worden gedacht aan naburige gemeenten, het waterschap, en de diensten van het Rijk en de provincie. Overleg met het waterschap is altijd verplicht, terwijl het tot de verantwoordelijkheid van de gemeente behoort om te beoordelen of overleg met de desbetreffende diensten van het Rijk en de provincie nodig is. Artikel 3:6 van de Algemene wet bestuursrecht (Awb) is van overeenkomstige toepassing.

De bedoeling van dit vooroverleg is voornamelijk om de opstellers van het plan tijdig de mogelijkheid te geven het plan desgewenst aan opmerkingen van andere overheden aan te passen.

Bij onderhavig plan heeft geen vooroverleg plaatsgevonden.

8.3 Inspraak

Ingevolge artikel 1.3.1 Besluit ruimtelijke ordening dienen burgemeester en wethouders te besluiten en te publiceren of er terinzagelegging van het wijzigingsplan plaatsvindt, of er zienswijzen kunnen worden ingediend en of een onafhankelijke adviesinstantie advies uitbrengt. Ook is in voornoemd artikel bepaald dat het voornemen tot het voorbereiden van een wijzigingsplan, waarbij geen MER wordt opgesteld, dient te worden gepubliceerd conform artikel 3:12, lid 1 en 2 van de Algemene wet bestuursrecht en langs elektronische weg.

De gemeente Bergen heeft kenbaar gemaakt dat zij, alvorens de formele wijzigingsplan -procedure op te zullen starten, geen voorontwerp van voorliggend wijzigingsplan ter inzage zullen leggen maar direct overgaan tot het ter visie leggen van het ontwerpplan.

8.4 Formele procedure

8.4.1 Algemeen

De wettelijke (formele) wijzigingsplanprocedure, die circa 26 weken in beslag neemt, bestaat uit navolgende stappen:

1. **Openbare kennisgeving** van het ontwerp wijzigingsplan.
2. **Ter inzage legging** van het ontwerp wijzigingsplan met alle bijbehorende stukken gedurende 6 weken. Tevens wordt de bekendmaking toegezonden aan Gedeputeerde Staten, belanghebbenden en betrokken Rijksdiensten.
3. Gedurende de termijn van ter inzage legging kan een ieder **zienswijzen** naar voren brengen.
4. **Vaststelling** van het wijzigingsplan door het College van B&W binnen 12 weken.
5. Algemene **bekendmaking** van het wijzigingsplan door ter inzage legging met voorafgaande kennisgeving en toezending van het besluit tot vaststelling aan Gedeputeerde Staten en betrokken Rijksdiensten, Waterschappen en gemeenten: binnen 2 weken dan wel, indien Gedeputeerde Staten of de inspecteur zienswijzen hebben ingebracht of het bestemmingsplan gewijzigd is vastgesteld, binnen 6 weken na vaststelling.
6. Mogelijkheid tot **beroep** bij de Afdeling bestuursrechtspraak van de Raad van State binnen 6 weken na bekendmaking voor belanghebbenden.
7. **Inwerkingtreding** op de dag na afloop van de beroepstermijn, zijnde 6 weken na de bekendmaking, tenzij binnen deze termijn een verzoek om voorlopige voorziening is ingediend bij de Voorzitter van de Afdeling bestuursrechtspraak van de Raad van State.

8.4.2 Zienswijzen

Het ontwerp van voorliggend wijzigingsplan heeft vanaf 14 december 2023 tot en met 24 januari 2024 (6 weken) voor zienswijzen ter visie gelegen. Gedurende deze termijn zijn geen zienswijzen ingekomen.

9 Bijlagen

1. **Landschapsplan**
2. **Aerius-berekening/stikstofonderzoek**
 - a. Memo stikstof bouwfase
 - b. Motivatie stikstof gebruiksfase
 - c. AERIUS-berekening bouwfase
 - d. AERIUS-berekening gebruiksfase
3. **Vormvrije m.e.r.-beoordeling**