



Toelichting

‘Heukelom 15-15A’

Gemeente Bergen



Colofon

Toelichting: Heukelom 15-15A

Rapportnummer: 2022.2232

Status: Vastgesteld

Datum: 19 september 2023

Projectlocaties

Heukelom 15-15A

5851 AA Afferden

Opdrachtnemer

Reland

Bezoekadres:

Burg. Verdijkplein 1

5835 AR Beugen

Correspondentieadres:

Postbus 186

5830 AD Boxmeer

www.reland.nl

Projectleiding

Reland

Telefoonnummer

085 043 1949

E-mail

info@reland.nl

© september 2023 Reland

Alle rechten voorbehouden. Niets uit deze uitgave mag worden verveelvoudigd door middel van druk, fotokopie, microfilm, geluidsband, elektronisch of op welke andere wijze dan ook, en evenmin in een geautomatiseerd gegevensbestand worden opgeslagen, zonder voorafgaande schriftelijke toestemming van Reland. Aan de inhoud van dit rapport kunnen geen rechten worden ontleend. Reland verwerpt elke aansprakelijkheid voor een ander gebruik van deze tekst dan voor de situatie waarvoor deze wordt uitgebracht. De informatie in deze tekst is onder voorbehoud en kan worden veranderd zonder voorafgaande kennisgeving.

Inhoud

HOOFDSTUK 1 Inleiding.....	5
1.1 Aanleiding	5
1.2 Doel	5
1.3 Plangebied	5
1.4 Leeswijzer	6
HOOFDSTUK 2 Gebieds- en projectprofiel.....	7
2.1 Inleiding	7
2.2 Gebiedsprofiel.....	7
2.3 Huidige situatie plangebied	8
2.4 Bestemmingsplan	8
HOOFDSTUK 3 Beoogde situatie	12
3.1 Ontwikkeling	12
3.2 Landschappelijke inpassing.....	13
HOOFDSTUK 4 Beleidskader	15
4.1 Inleiding	15
4.2 Rijksbeleid	15
4.2.1 Nationale Omgevingsvisie (NOVI).....	15
4.2.2 Besluit algemene regels ruimtelijke ordening	15
4.2.3 Ladder voor duurzame verstedelijking.....	16
4.3 Provinciaal beleid.....	16
4.3.1 Provinciale Omgevingsvisie Limburg.....	16
4.3.2 Omgevingsverordening Limburg 2014	17
4.4 Regionaal beleid	17
4.4.1 Regionale Woonvisie Noord-Limburg.....	17
4.5 Gemeentelijk beleid	18
4.5.1 Omgevingsvisie Bergen 2030.....	18
HOOFDSTUK 5 Omgevingsaspecten	19
5.1 Milieu	19
5.1.1 M.e.r.-plicht	19
5.1.2 Bodem	19
5.1.3 Lucht	20
5.1.4 Geluid	21
5.1.5 Externe veiligheid	22
5.1.6 Bedrijven en milieuzonering	26

5.1.7	Kabels, leidingen en hoogspanningslijnen	27
5.2	Water	28
5.2.1	Beleidskader	28
5.2.2	Kenmerken huidige watersysteem	29
5.3	Natuur	29
5.3.1	Gebiedsbescherming.....	29
5.3.2	Soortenbescherming.....	30
5.4	Archeologie.....	31
5.5	Landschap en cultuurhistorie.....	31
5.6	Verkeer en parkeren.....	33
5.6.1	Verkeer	33
5.6.2	Parkeren	33
HOOFDSTUK 6 Uitvoerbaarheid.....		34
6.1	Kostenverhaal.....	34
6.2	Maatschappelijke uitvoerbaarheid	34

BIJLAGEN

Bijlage I	Landschappelijke inpassing
Bijlage II	Bodemonderzoek
Bijlage III	Bodemgeschiktheidsbepaling
Bijlage IV	Advies Veiligheidsregio
Bijlage V	Quickscan flora en fauna
Bijlage VI	Informatiebrief omgevingsdialoog



HOOFDSTUK 1 Inleiding

1.1 Aanleiding

Op de locatie aan Heukelom 15/15A te Afferden bevindt zich een voormalige pluimveehouderij. Ten behoeve van de bedrijfsvoering is een groot aantal veestallen aanwezig. Naast de bedrijfsbebouwing zijn op de locatie een bedrijfswoning (nr. 15A) en een plattelandswoning (nr. 15) aanwezig. De eigenaren (hierna: initiatiefnemers) zijn voornemens om de agrarische bedrijfsactiviteiten ter plaatse te beëindigen en de veestallen te saneren in het kader van de opkoopregeling van het Ministerie van Landbouw, Natuur en Voedselkwaliteit (21 december 2021). De initiatiefnemers zijn niet voornemens om ter plaatse (agrarische) bedrijfsactiviteiten uit te voeren, maar willen wel graag op de locatie blijven wonen. Dit geldt tevens voor de bewoners van de plattelandswoning, waardoor de wens bestaat om zowel de bedrijfs- als plattelandswoning om te zetten naar particuliere burgerwoning.

Conform het geldende bestemmingsplan 'Buitengebied 2018, 1e herziening' (vastgesteld 13 december 2022) heeft het plangebied de bestemming 'Agrarisch met waarden'. Het planvoornemen om de woningen enkel te gebruiken ten behoeve van woondoeleinden is daarmee niet rechtstreeks toegestaan. Artikel 5.8.2 biedt onder voorwaarden de mogelijkheid om deze huidige agrarische bestemming te wijzigen naar 'Wonen', waarbij de bedrijfs- en plattelandswoning kunnen worden omgezet naar burgerwoningen.

Op 12 augustus 2022 is een principeverzoek ingediend bij de gemeente Bergen voor het omzetten van de bedrijfswoning en plattelandswoning naar particuliere burgerwoningen. Op 11 oktober 2022 heeft het college van burgemeester en wethouders van de gemeente besloten om onder voorwaarden medewerking te verlenen aan dit voornemen.

Om de locatie om te zetten naar een woon- en tuinbestemming dient een herziening van het bestemmingsplan plaats te vinden. Om de herziening van de bestemming mogelijk te maken dient een wijzigingsplanprocedure te worden doorlopen. Onderhavige toelichting maakt onderdeel uit van het wijzigingsplan. In deze toelichting wordt het planvoornemen uitgebreid gemotiveerd en getoetst aan het beleid.

1.2 Doel

Het doel van onderhavig wijzigingsplan is het herbestemmen van de locatie Heukelom 15 en 15A van 'Agrarisch met waarden' naar 'Wonen' en 'Tuin', waarbij de bedrijfswoning aan Heukelom 15A en de plattelandswoning aan Heukelom 15 worden omgezet naar een burgerwoning. De overige gronden behouden de agrarische bestemming waarbij het oprichten van een (nieuw) agrarisch bedrijf wordt uitgesloten.

1.3 Plangebied

Het plangebied betreft de bedrijfslocatie aan Heukelom 15/15A in Afferden en ligt binnen de kadastrale percelen welke bekend staan als gemeente Bergen (L), sectie T, nummers 816, 1701, 1702, 1703, 1704, 1705, 1706, 1707, 17108, 2735 en 2736. De oppervlakte van het plangebied bedraagt 11.660 m².



Figuur 1 Luchtfoto met plangebied rood omkaderd

1.4

Leeswijzer

Deze toelichting bestaat uit zes hoofdstukken. Na dit inleidende hoofdstuk volgt in hoofdstuk 2 het gebieds- en projectprofiel waarin de huidige situatie van de planlocatie en de omgeving wordt beschreven. Hoofdstuk 3 betreft de gewenste ontwikkeling en de beoogde situatie. Hoofdstuk 4 betreft het beleidskader op Rijks-, provinciaal-, regionaal en gemeentelijk niveau. In hoofdstuk 5 worden de omgevingsaspecten beschreven om te bepalen of er ter plaatse van de planlocatie sprake is van een aanvaardbaar woon- en leefklimaat. Ten slotte betreft hoofdstuk 6 de economische en maatschappelijke uitvoerbaarheid van de ontwikkeling.

HOOFDSTUK 2 Gebieds- en projectprofiel

2.1 Inleiding

In dit hoofdstuk is een beschrijving gegeven van de huidige situatie van de planlocatie en de omgeving waarin het zich bevindt.

2.2 Gebiedsprofiel

Het plangebied ligt aan de Heukelom binnen het gelijknamige gehucht Heukelom in het kerkdorp Afferden in de gemeente Bergen. Het gehucht Heukelom ligt tussen de kernen Nieuw-Bergen en Afferden. De afstand tussen het plangebied en de twee kernen bedraagt respectievelijk 1,2 en 2,1 kilometer.

De Maas ligt op een afstand van circa 500 meter ten westen van het plangebied en de N271 ligt op circa 75 meter ten westen van het plangebied. Het plangebied wordt aan de zuidzijde ontsloten door de Heukelom en aan de oostzijde door de Berkenkamp. Aan de overzijde van de Berkenkamp ligt Nationaal Park de Maasduinen.

In de omgeving van het plangebied zijn verschillende functies te vinden (figuur 2). Zo zijn er functies zoals (agrarische) bedrijvigheid, woningen, natuur en landbouwgronden aanwezig. De omgeving kan dan ook worden aangemerkt als gemengd gebied.

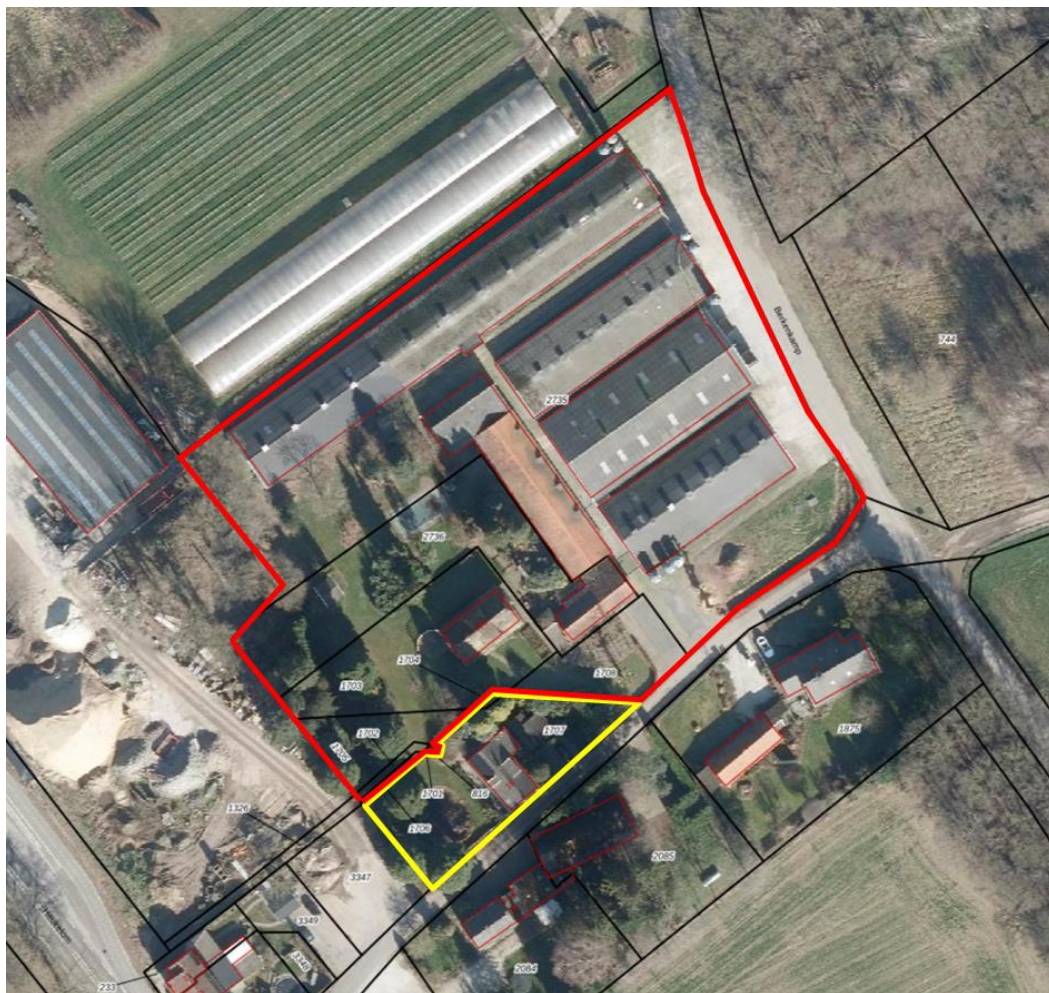


Figuur 2 Bestemmingsplankaart omgeving plangebied

2.3

Huidige situatie plangebied

Binnen het plangebied is ten behoeve van de agrarische bedrijfsvoering circa 3.450 m² aan bedrijfsbebouwing met bijbehorende erfverharding aanwezig. Daarnaast zijn een bedrijfswoning (nr. 15A) en een plattelandswoning (nr. 15) aanwezig. De bedrijfswoning wordt door de initiatiefnemers bewoond en de plattelandswoning wordt door derden bewoond. De huidige situatie is in figuur 3 weergegeven.



Figuur 3 Huidige situatie met bedrijfslocatie rood omkaderd en plattelandswoning geel omkaderd

De bedrijfsbebouwing is zowel via de Heukelom als de Berkenkamp bereikbaar. Beide woningen beschikken over een eigen inrit en zijn bereikbaar via de Heukelom. De gronden rondom de woningen zijn ingericht en in gebruik als tuin.

2.4

Bestemmingsplan

Voor het plangebied is het bestemmingsplan 'Buitengebied 2018, 1e herziening' zoals vastgesteld 13 december 2022 geldend. Conform dit bestemmingsplan heeft het plangebied de enkelbestemming 'Agrarisch met waarden' (artikel 5) en de functieaanduiding 'intensieve veehouderij' (figuur 4).

Op het gehele plangebied is de dubbelbestemming 'Archeologie – Waarde 4' (artikel 34) van toepassing. Er zijn maximaal 2 woonheden toegestaan, waarbij één van de aanwezige woningen specifiek is aangeduid als plattelandswoning. De gronden rondom de bedrijfsbebouwing zijn aangeduid als 'erf'.

Het omzetten van de enkelbestemming 'Agrarisch met waarden' ter plaatse van de bedrijfs- en plattelandswoning naar 'Wonen' en 'Tuin' is niet rechtstreeks mogelijk conform het vigerende bestemmingsplan. In het plan zijn in artikel 5.8.2 en 5.8.4 wijzigingsbevoegdheden opgenomen om deze herbestemming onder voorwaarden mogelijk te maken. Hieronder is de ontwikkeling getoetst aan de voorwaarden van de wijzigingsbevoegdheden zoals opgenomen in artikel 5.8.2 en 5.8.4.



Figuur 4 Bestemmingsplankaart met plangebied rood omkaderd

5.8.2 Wonen

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

- a. het aantal woningen niet toeneemt;

Het aantal aanwezige woningen (2) neemt in de nieuwe situatie niet toe, waardoor aan deze voorwaarde wordt voldaan.

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

Op de verbeelding zijn twee afzonderlijke bestemmingsvlakken 'Wonen' opgenomen. Aan deze voorwaarde wordt voldaan.

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

Er wordt geen nieuwe bebouwing toegevoegd, maar juist een aanzienlijk oppervlakte aan bebouwing gesloopt. De gehele locatie wordt landschappelijk ingepast, waarbij de cultuurhistorische elementen (zie paragraaf 5.5) blijven behouden. De ontwikkeling is hiermee vanuit stedenbouwkundig, landschappelijk, natuurlijk en cultuurhistorisch oogpunt aanvaardbaar.

- d. sprake is van een goede landschappelijke inpassing en van een ruimtelijke kwaliteitsverbetering waarvoor geldt dat:

1. ten behoeve van de landschappelijke inpassing en de ruimtelijke kwaliteitsverbetering een inrichtingsplan wordt opgesteld waarmee burgemeester en wethouders instemmen;
2. burgemeester en wethouders ten behoeve van de beoordeling van het inrichtingsplan advies kunnen inwinnen bij de Kwaliteitscommissie;

In paragraaf 3.2 en in de bijlage is de landschappelijke inpassing voor het plangebied bijgevoegd. Met het slopen van de bedrijfsbebouwing en het landschappelijk inpassen van de locatie is er zowel op de locatie zelf als in de omgeving een kwaliteitsverbetering. Aan deze voorwaarde wordt voldaan.

- e. een bestemmingsvlak met de bestemming 'Wonen' voor ten hoogste 20% mag worden bebouwd met de woning en bijbehorende bouwwerken, tot een absoluut maximum van 1.000 m², en met inachtneming van de volgende bepalingen:
 1. voor een woning, inclusief aangebouwde bijbehorende bouwwerken, geldt dat, ook als het percentage van 20% wordt overschreden, een inhoud van maximaal 800 m³ is toegestaan;
 2. binnen het bestemmingsvlak is, ook als het percentage van 20% wordt overschreden, een oppervlakte van maximaal 400 m² aan vrijstaande bijbehorende bouwwerken toegestaan;
 3. indien de bestaande bedrijfswoning, inclusief aangebouwde bijbehorende bouwwerken, een grotere inhoud heeft dan 800 m³, geldt deze inhoud in afwijking van het bepaalde onder 1 als de inhoud die maximaal is toegestaan;

Binnen de beoogde woonpercelen aan Heukelom 15 en 15A worden bovengenoemde oppervlaktematen niet overschreden. De te behouden oppervlakte aan bijgebouwen bij de woning aan Heukelom 15A bedraagt ca. 380,8 m². Aan de regels is daarom een bouwaanduiding opgenomen om de hoeveelheid bijgebouwen bij Heukelom 15A te maximeren. Er wordt voldaan aan deze voorwaarde.

- f. de wijziging aanvaardbaar is vanuit milieuhygiënisch oogpunt;
Uit hoofdstuk 5 blijkt dat de ontwikkeling vanuit milieuhygiënisch oogpunt aanvaardbaar is. Aan deze voorwaarde wordt voldaan.

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

Met de omschakeling naar een woonbestemming worden omliggende functies niet meer in hun (uitbreidings)mogelijkheden beperkt dan in de huidige situatie reeds het geval is. Hierdoor wordt voldaan aan de voorwaarde.

- h. sprake is van een hydrologisch neutrale ontwikkeling.

De bedrijfsbeëindiging gaat gepaard met de sloop van een aanzienlijk oppervlakte aan bedrijfsbebouwing. Er wordt geen nieuwe bebouwing opgericht, waardoor het totale oppervlakte aan verharding op de locatie afneemt. Er is dus sprake van een hydrologisch neutrale ontwikkeling en er wordt voldaan aan de voorwaarde.

5.8.3 Tuin

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

- a. er geen nieuwe bouwwerken worden opgericht;



Ter plaatse van de toekomstige bestemming 'Tuin' worden geen nieuwe bouwwerken opgericht. Er wordt voldaan aan de voorwaarde.

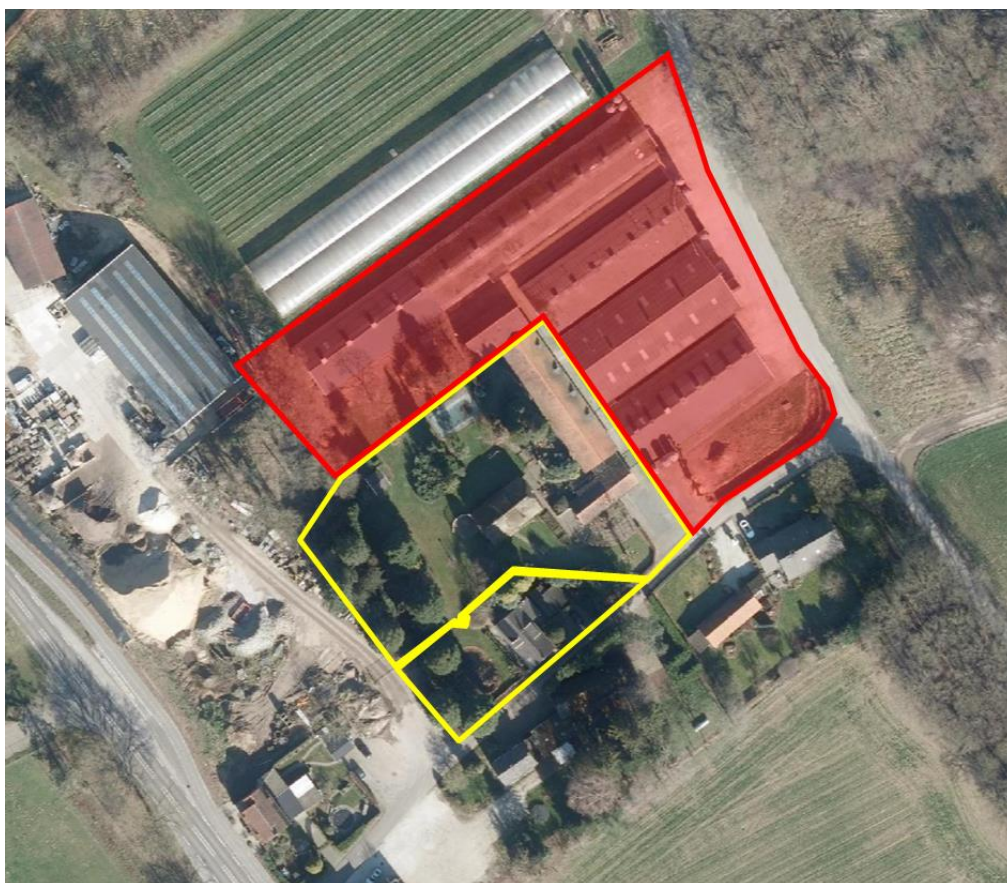
- b. de wijziging aanvaardbaar is vanuit stedenbouwkundig, landschappelijk, natuurlijk en cultuurhistorisch oogpunt;
Binnen de toekomstige bestemming 'Tuin' wordt geen bebouwing opgericht. De gehele locatie wordt landschappelijk ingepast, waarbij de cultuurhistorische elementen (zie paragraaf 5.5) blijven behouden. De ontwikkeling is hiermee vanuit stedenbouwkundig, landschappelijk, natuurlijk en cultuurhistorisch oogpunt aanvaardbaar, waardoor wordt voldaan aan de voorwaarde.
- c. de wijziging aanvaardbaar is vanuit milieuhygiënisch oogpunt;
Uit hoofdstuk 5 blijkt dat de ontwikkeling vanuit milieuhygiënisch oogpunt aanvaardbaar is. Aan deze voorwaarde wordt voldaan.
- d. de wijziging niet leidt tot extra belemmeringen voor omliggende (agrarische) bedrijven.
Met de omschakeling naar de bestemming 'Tuin' worden omliggende functies niet meer in hun (uitbreidings)mogelijkheden beperkt dan in de huidige situatie reeds het geval is. Zie hiervoor tevens hoofdstuk 5. Er wordt voldaan aan de voorwaarde.

HOOFDSTUK 3 Beoogde situatie

3.1 Ontwikkeling

De gewenste ontwikkeling betreft het omschakelen van de bestaande agrarische bedrijfs- en plattelandswoning aan Heukelom 15/15A naar reguliere burgerwoningen. De bebouwing binnen de woonpercelen (geel omkaderd in de figuur) blijft ongewijzigd behouden en de gronden worden omgezet naar de bestemmingen 'Wonen' en 'Tuin'. De te behouden bebouwing bij de huidige bedrijfswoning wordt gebruikt voor de opslag van materiaal ten behoeve van het onderhouden van het perceel. Het beheren en onderhouden van de locatie is van meerwaarde voor de omgeving gezien dit bijdraagt aan de (groene) beleving. Zeker ten aanzien van wandelaars en fietsers in het gebied.

De bedrijfsbebouwing met een oppervlakte van circa 3.450 m² wordt geheel gesloopt. De gronden ter plaatse van de bedrijfsbebouwing worden in de beoogde situatie omgezet naar agrarische cultuurgrond. Figuur 5 betreft een indicatie weergave van de functionele indeling in de beoogde situatie.



Figuur 5 Beoogde situatie met woonpercelen geel omkaderd en te slopen bedrijfsbebouwing

3.2

Landschappelijke inpassing

Ten behoeve van de ontwikkeling en het landschappelijk inpassen van de beoogde situatie is een landschappelijke inpassing opgesteld (figuur 6). In de planregels behorende bij onderhavig wijzigingsplan is de realisatie van de landschappelijke inpassing geborgd via een voorwaardelijke verplichting.

Binnen de bestaande landschappelijke structuren is de nieuwe situatie ingepast. De inrit bij de voormalige bedrijfswoning blijft behouden en het pad rondom het bijgebouw blijft, ten behoeve van de bereikbaarheid, behouden. Het areaal ter plaatse van de te slopen agrarische bedrijfsbebouwing wordt op hoogte gebracht in relatie tot zijn omgeving en voorzien van goede teelaarde. Dit terrein wordt geschikt gemaakt voor agrarische cultuurgrond (akker of weide). Er wordt in de beoogde situatie zoveel mogelijk gebruik gemaakt van de bestaande beplanting. Aan de Heukelom blijven de inritten en de heg behouden. De gekandelaberde Platanen nabij de inrit van Heukelom 15A blijven behouden als markering. Ter hoogte van de bestaande inrit is een afscheiding gewenst om de begrenzing van de tuin van Heukelom 15A te markeren.

Tussen de twee woningen staat een struweelsingel met zowel inheemse als uitheemse beplanting. De singel vormt een scheiding tussen de twee woningen en wordt gebruikt door diverse insecten en vogels als beschutting, huisvesting en voedsel. De bomen aan de zuidzijde blijven staan en vormen onderdeel van de afscheiding van de tuin. De bomen zijn niet inheems en daarom niet aan te duiden als 'landschappelijke' beplanting. Indien de bomen worden gekapt is het advies een inheemse boom terug te planten.



Figuur 6 Landschappelijke inpassing beoogde situatie

Het authentieke bosje in de achtertuin staat grotendeels op grond van het buurperceel. De bomen in de rand moeten gehandhaafd blijven. Om het bosje goed af te schermen en het beeld op de opslag en de schuur op het buurperceel te verzachten wordt een

nieuwe singel ter hoogte van het bosje voorgesteld. In de achtertuin staan aan de achterzijde een heg, een klein struweelbos met inheemse beplanting en een markante notenboom. Deze blijven behouden als afscherming van de achtertuin. Ter hoogte van het te behouden bijgebouw komt een nieuwe houtsingel. Tussen de verharding en houtsingel ligt een kleine laagte, zodat het regenwater van de verharding ter plaatse kan infiltreren. Het zicht vanaf de Berkenkamp op het bijgebouw, wordt hiermee groen afgeschermd.

HOOFDSTUK 4 Beleidskader

4.1 Inleiding

In dit hoofdstuk wordt onderhavige ontwikkeling getoetst aan het algemene Rijks-, provinciaal en gemeentelijk beleid en de wet- en regelgeving. Aan het eind van iedere paragraaf is een conclusie dan wel doorwerking opgenomen van het specifieke beleid en wet- en regelgeving voor de planlocatie. Het sectorale beleid is in hoofdstuk 5 per aspect beschreven.

4.2 Rijksbeleid

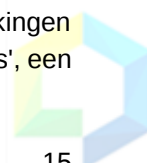
4.2.1 Nationale Omgevingsvisie (NOVI)

Op 11 september 2020 is de Nationale Omgevingsvisie (NOVI) naar de Tweede Kamer gestuurd. Met de NOVI geeft het kabinet richting aan grote opgaven waardoor Nederland de komende 30 jaar verandert. Nederland staat voor een aantal urgente maatschappelijke opgaven, die zowel lokaal als regionaal, nationaal en internationaal spelen. Grote en complexe opgaven zoals klimaatverandering, energietransitie, circulaire economie, bereikbaarheid en woningbouw zullen Nederland flink veranderen. Nederland heeft een lange traditie van aanpassen. Deze opgaven worden benut om vooruit te komen en tegelijkertijd het mooie van Nederland te behouden voor de toekomstige generaties. De NOVI biedt perspectief om deze grote opgaven aan te pakken, om Nederland samen mooier en sterker te maken en daarbij voort te bouwen op het bestaande landschap en de (historische) steden. Omgevingskwaliteit is het kernbegrip: dat wil zeggen ruimtelijke kwaliteit én milieukwaliteit. Met inachtneming van maatschappelijke waarden en inhoudelijke normen voor bijvoorbeeld gezondheid, veiligheid en milieu. In dat samenspel van normen, waarden en collectieve ambities, stuurt de NOVI op samenwerking tussen alle betrokken partijen.

Bij kleinschalige ontwikkelingen op lokaal niveau dient rekening gehouden te worden met een gezonde bodem, schoon water, behoud van biodiversiteit en een aantrekkelijke leefomgeving. Wanneer aan deze voorwaarden wordt voldaan is een kleinschalig initiatief passend binnen de nationale omgevingsvisie NOVI. Uit hoofdstuk 5 blijkt dat de genoemde milieuaspecten geen belemmering vormen voor het planvoornemen. Daarnaast draagt de omschakeling van een agrarisch bedrijf naar particuliere burgerwoningen waarbij een groot deel van de bebouwing wordt gesloopt bij aan een aantrekkelijker leefomgeving. Planologisch vervalt tevens de mogelijkheid tot het (opnieuw) exploiteren van een agrarisch bedrijf. Er bestaan vanuit de Nationale omgevingsvisie NOVI geen belemmeringen voor het initiatief.

4.2.2 Besluit algemene regels ruimtelijke ordening

Het Besluit algemene regels ruimtelijke ordening (Barro) geeft richtlijnen voor de inhoud van bestemmingsplannen voor zover het gaat om ruimtelijke ontwikkelingen van nationaal belang. De normering uit het Barro werkt zoveel mogelijk direct door op het niveau van de lokale besluitvorming. Bij besluitvorming over bestemmingsplannen moeten de regels worden gerespecteerd. Het merendeel van de regels legt beperkingen op, daarin is een gradatie te onderkennen. Deze zijn geformuleerd als een 'ja-mits', een 'ja, voor zover', een 'nee-tenzij', een 'nee-als' of een stringente 'nee' bepaling.



In dit geval wordt geen gebruik gemaakt van kaderstellende uitspraken ten behoeve van nieuwe ontwikkelingen waarbij Nationale belangen gemoeid zijn. Het Barro heeft dan ook geen invloed op dit initiatief.

4.2.3 Ladder voor duurzame verstedelijking

De Ladder voor duurzame verstedelijking is een instrument voor efficiënt ruimtegebruik, met een motiveringsvereiste voor het bevoegd gezag als nieuwe stedelijke ontwikkelingen planologisch mogelijk worden gemaakt. Op 1 juli 2017 is het Besluit ruimtelijke ordening (Bro) gewijzigd, waarbij een nieuwe Laddersystematiek geldt. Deze systematiek is opgenomen in artikel 3.1.6 Bro.

De Ladder voor duurzame verstedelijking is in principe een uitwerking van Nationaal belang 4, efficiënt gebruik van de ondergrond, oftewel zorgvuldig ruimtegebruik. De Ladder is er voor bedoeld dat zorgvuldig wordt nagedacht over nieuwe ontwikkelingen en de plek van de nieuwe ontwikkeling. Zo gaat bijvoorbeeld inbreiding voor uitbreiding. Voor nieuwe stedelijke functies geldt daarom dat de Ladder doorlopen dient te worden om te bepalen of sprake is van zorgvuldig ruimtegebruik.

Met onderhavige ontwikkeling worden geen nieuwe functies toegevoegd. De bestaande stallen worden gesloopt en er wordt geen nieuwe bebouwing opgericht. Hierdoor is er geen sprake van een stedelijke ontwikkeling. De Ladder voor duurzame verstedelijking is daarom niet relevant voor dit plan.

4.3 Provinciaal beleid

4.3.1 Provinciale Omgevingsvisie Limburg

Op 1 oktober 2021 is de Provinciale Omgevingsvisie Limburg vastgesteld. Deze visie bouwt deels voort op eerder gemaakte beleidskeuzes en op andere onderdelen zijn er nieuwe keuzes gemaakt. In de Omgevingsvisie Limburg wordt de lange termijn visie voor de periode 2021 tot 2030-2050 uitgewerkt en wordt richting gegeven aan toekomstbestendige ontwikkelingen. Hierbij wordt steeds de balans tussen het beschermen én benutten van de fysieke leefomgeving gezocht.

In de Provinciale Omgevingsvisie Limburg staat ook de Regiovisie Noord-Limburg. Binnen deze Regiovisie wordt stilgestaan bij de opgave van de transformatie van de woningvoorraad. Hier is ook aandacht voor het herbestemmen van voormalige bedrijfswoningen van agrarische ondernemingen. In paragraaf 18.2.3 opgave 3 is het volgende opgenomen: *‘Met het oog op de verwachte leegstand in vrijkomende agrarische bebouwing (VAB) en bijbehorende agrarische bedrijfswoningen als gevolg van het groot aantal stoppende agrariërs, wordt in beginsel ruimte gegeven om een herbestemming van deze locaties/gebouwen te onderzoeken. Daaronder kan ook worden verstaan het omzetten van bedrijfswoningen naar burgerbewoning. De mogelijkheden worden bepaald door het potentieel van het vastgoed en zijn omgeving vanuit het principe ‘de juiste ontwikkeling (functie) op de juiste locatie’.*

In dit geval betreft de locatie een agrarische bedrijfslocatie waar de bedrijfsvoering wordt gestaakt. Vanwege de wens om de aanwezige bedrijfswoning en



plattelandswoning te kunnen blijven bewonen, vindt herbestemming plaats. Hierdoor kunnen de woningen door de huidige bewoners bewoond blijven en wordt leegstand voorkomen. Vanwege de toenemende vraag naar woningen en de reeds aanwezige burgerwoningen in de omgeving, is een woonbestemming (en deels tuinbestemming) ter plaatse een passende bestemming. Het planvoornemen is dan ook in lijn met de Omgevingsvisie.

4.3.2 Omgevingsverordening Limburg 2014

Op 12 december heeft de provincie Limburg de Omgevingsverordening Limburg 2014 vastgesteld. Hierin zijn regels opgenomen die nodig zijn om het omgevingsbeleid van POL2014 juridische binding te geven. Uit de kaarten van de Omgevingsverordening blijkt dat de planlocatie is gelegen binnen de zone 'Regionale wateroverlast – normering 1:25'. Het plangebied ligt niet in (milieu)beschermingsgebieden of beschermingszones ten behoeve van natuur en landschap.

Aangezien er met onderhavige ontwikkeling geen nieuwe bebouwing wordt toegevoegd, maar juist een aanzienlijk oppervlakte aan bebouwing wordt gesloopt, vormt onderhavige ontwikkeling geen belemmering ten aanzien van de zone 'Regionale wateroverlast – normering 1:25'. Het planvoornemen is dan ook niet in strijd met het beleid conform de Omgevingsverordening Limburg.

4.4 Regionaal beleid

4.4.1 Regionale Woonvisie Noord-Limburg

De Regionale Woonvisie Noord-Limburg is vastgesteld op 20 oktober 2020. Dit betreft een visie waarmee verschillende gemeenten, waaronder gemeente Bergen, sturing geven aan de regionale woningmarkt. In de woonvisie is aangegeven dat de regio inzet op de samenwerking en afstemming met haar partners (waaronder corporaties, huurderbelangenverenigingen, ontwikkelaars, makelaars, zorginstellingen etc.). Uit de analyse van de trends en ontwikkelingen zijn twee belangrijke opgaven voor de periode 2020-2024 naar voren gekomen:

- Mismatch van woningbehoefte en woningvoorraad, zowel bestaande woningvoorraad als nieuwbouw;
- Zoektocht om alle doelgroepen een plek te geven binnen onze woningmarkt.

Met onderhavige ontwikkeling worden geen nieuwe woningen gerealiseerd. Het herbestemmen van de bestaande bedrijfswoning en plattelandswoning heeft geen invloed op de woningvoorraad, maar zorgt er juist voor dat de kans op leegstand van de woningen wordt verkleind. In de huidige situatie mag de bedrijfswoning immers enkel worden bewoond door iemand die de agrarische bedrijfsactiviteiten exploiteert. De doelgroep die de woning mag bewonen is daardoor beperkt. Op de huidige woningmarkt is de vraag naar woningen groter dan het aanbod, waardoor de herbestemming hierop aansluit gezien de bedrijfswoning in de nieuwe situatie door een veel grotere doelgroep mag worden bewoond. De ontwikkeling is hiermee passend binnen het beleid conform de Regionale Woonvisie Noord-Limburg.



4.5 Gemeentelijk beleid

4.5.1 Omgevingsvisie Bergen 2030

De omgevingsvisie Bergen is vastgesteld op 23 april 2019. In de visie wordt gesteld dat de Gemeente Bergen aantrekkelijk moet blijven als woongemeente. Concreet wil de gemeente Bergen de stap zetten om ook andere woonmilieus aan te bieden dan ruime woningen binnen de kernen. De visie geeft aan dat mensen op zoek zijn naar moderne, luxe, woningen, bij voorkeur aan de randen of net buiten de dorpen.

De ontwikkeling heeft betrekking op bestaande woningen en uit onderhavig plan blijkt dat ter plaatse sprake is van een aanvaardbaar woonmilieu. Door het herbestemmen wordt de mogelijkheid geboden dat deze woningen buiten de kern als particuliere burgerwoningen mogen worden bewoond. Dit sluit aan bij een belangrijk doel uit de omgevingsvisie: een woningvoorraad op maat.

Het plangebied ligt binnen het gebied waar de ambitie is om het contrast open/gesloten en de aanwezige steilranden te behouden dan wel te versterken. Binnen het plangebied zijn geen steilranden aanwezig, waardoor het planvoornemen hier geen invloed op heeft. Wel wordt een groot deel van de bedrijfsbebouwing gesloopt. Omdat de locatie tussen reeds bebouwde percelen ligt, wordt er geen afbreuk gedaan tussen het contrast tussen open en gesloten gebied in de omgeving. Het contrast blijft duidelijk zichtbaar, waardoor de ontwikkeling in lijn is met het beleid conform de omgevingsvisie.

HOOFDSTUK 5 Omgevingsaspecten

5.1 Milieu

In deze paragraaf wordt ingegaan op de relevante milieuaspecten en bekeken in hoeverre er sprake is van belemmeringen voor de voortgang van het plan.

5.1.1 M.e.r.-plicht

Een ruimtelijke ontwikkeling kan leiden tot een m.e.r.(beoordelings)-plicht. Om te bepalen of een m.e.r.(-beoordeling) noodzakelijk is dient bepaald te worden of de ontwikkeling voorkomt in lijst C of lijst D van het Besluit, of de drempelwaarden worden overschreden, of de ontwikkeling in een kwetsbaar gebied ligt en of er belangrijke milieugevolgen zijn.

Het herbestemmen van een agrarische bedrijfslocatie naar een woon- en tuinbestemming komt niet voor in bijlage C van het besluit m.e.r., waardoor er geen sprake is van de verplichting om een m.e.r.-procedure te doorlopen. De ontwikkeling komt tevens niet voor in bijlage D van het besluit m.e.r.. Ten aanzien van onderhavige ontwikkeling is geen sprake van een m.e.r.-beoordelingsplicht.

5.1.2 Bodem

In het kader van de Wro dient te worden aangegeven of de bodemkwaliteit geschikt is om een nieuwe functie en hoe eventuele bodemverontreiniging kan worden voorkomen. De mate waarin beoordeling van de bodemkwaliteit aan de orde is, is met name afhankelijk van aard en omvang van de functiewijziging. Beoordeling van het bodemaspect kan in een aantal situaties achterwege blijven. Bij het wijzigen van het gebruik van een bebouwd perceel, waarbij de nieuwe gebruiksvormen een voor de beoordeling van het aspect bodemkwaliteit minder kritische gebruik kennen, is beoordeling van dit aspect niet aan de orde.

De bedrijfs- en plattelandswoning met bijbehorend erf zijn in de huidige situatie reeds in gebruik ten behoeve van woondoeleinden. Het gebruik wijzigt in principe niet, maar gezien de beoogde woonbestemming een gevoeligere bestemming betreft dan een agrarische bestemming, is ten behoeve van de ontwikkeling een bodemonderzoek uitgevoerd. Hieronder wordt ingegaan op de belangrijkste conclusies uit het onderzoek. De volledige onderzoeksrapportage is bijgevoegd als separate bijlage.

Tijdens de veldinspectie zijn geen waarnemingen gedaan die wijzen op de aanwezigheid van (bronnen van) bodemverontreiniging. In het opgeboorde bodemmateriaal zijn ter plaatse van één boorpunt bijmengingen met baksteenresten waargenomen. De bovengrond is licht verhoogd met kwik en kobalt, maar in de ondergrond zijn geen gehalten gemeten hoger dan de achtergrondwaarde. Het freatisch grondwater is licht verhoogd met barium. De milieuhygiënische conditie van de bodem vormt geen belemmering voor de bestemmingswijziging.

Op het maaiveld en in de vrijkomende grond zijn geen asbestverdachte materialen aangetroffen. De aangetroffen baksteenresten in het boorpunt worden als



asbestonverdacht beschouwd. De resultaten uit het bodemonderzoek geven dan ook geen aanleiding tot het uitvoeren van nader bodemonderzoek.

Naar aanleiding van het bodemonderzoek heeft de gemeente Bergen besloten dat er op basis van de onderzoeksgegevens geen bodemhygiënische redenen zijn die een beletsel of beperking vormen voor het beoogde gebruik. De gemeente heeft dan ook een bodemgeschiktheidsbepaling afgegeven. Deze is bijgevoegd als separate bijlage. Dit aspect vormt geen belemmering voor de ontwikkeling.

5.1.3

Lucht

Sinds 15 november 2007 is de Wet luchtkwaliteit in werking getreden en staan de hoofdlijnen rondom luchtkwaliteitseisen beschreven in de Wet milieubeheer. Artikel 5.16 Wm (lid 1) geeft weer, onder welke voorwaarden bestuursorganen bepaalde bevoegdheden (uit lid 2) mogen uitoefenen. Als aan minimaal één van de volgende voorwaarden wordt voldaan, vormen luchtkwaliteitseisen in beginsel geen belemmering voor het uitoefenen van de bevoegdheid:

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

Ter plaatse van gevoelige objecten zoals woningen, waar voor langere tijd kan worden verbleven, dient sprake te zijn van een aanvaardbaar woon- en leefklimaat op het gebied van de luchtkwaliteit. Ondanks dat er sprake is van bestaande woningen, is in dit geval voor de volledigheid getoetst of er ten plaatse van de woningen een aanvaardbare situatie op het gebied van de luchtkwaliteit kan worden gegarandeerd.

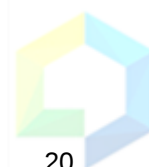
In de Wet Milieubeheer zijn daarom grenswaarden gesteld met betrekking tot fijn stof (PM_{10}) en stikstofdioxide (NO_2). Met behulp van de Grootschalige Concentratie- en Depositiekaarten van het RIVM is gekeken of ter plaatse van de planlocatie sprake is van een acceptabele situatie op het gebied van de concentraties fijn stof of stikstofdioxide.

Fijn stof

De grens voor de jaargemiddelde concentratie (PM_{10}) bedraagt $40 \mu g/m^3$. Voor de planlocatie blijkt dat de concentratie voor fijn stof (PM_{10}) circa $14,12 \mu g/m^3$ bedraagt. Er wordt dus ruimschoots voldaan aan de wettelijk gestelde grenswaarden conform de Wet milieubeheer.

Stikstofdioxide

Voor stikstofdioxide (NO_2) geldt een grenswaarde van $40 \mu g/m^3$ voor een jaargemiddelde concentratie. De waarde voor stikstofdioxide ter plaatse van de planlocatie bedraagt circa $11,3 \mu g/m^3$. Dat betekent dat ook de hoeveelheid stikstofdioxide ruim beneden de gestelde grenswaarden conform de Wet milieubeheer ligt.



Initiatief

Een initiatief kan invloed hebben op de luchtkwaliteit door een toename van het aantal verkeersbewegingen. In dit geval is sprake van twee bestaande woningen die niet in gebruik wijzigen. Daarnaast blijkt uit paragraaf 5.6.1 dat het aantal verkeersbewegingen afkomstig van de locatie door de bedrijfsbeëindiging juist afneemt. Omdat de bedrijfsactiviteiten worden gestaakt en er sprake is van een afname van het aantal verkeersbewegingen, heeft de ontwikkeling een positieve invloed op de luchtkwaliteit in de omgeving.

Conclusie

Zowel op het gebied van fijnstof als stikstofdioxide is in de huidige situatie sprake van een aanvaardbaar woon- en leefklimaat. Daarnaast geeft de ontwikkeling geen aanleiding tot nader onderzoek gezien het aantal verkeersbewegingen afkomstig van het plangebied afneemt. Het aspect luchtkwaliteit vormt dan ook geen belemmering voor de ontwikkeling.

5.1.4

Geluid

Een nieuwe ruimtelijke ontwikkeling, waarbij sprake is van de realisatie van een geluidgevoelig object, dient te worden getoetst aan de Wet geluidhinder. In deze wet wordt aangegeven hoe voor een gebied waar een ruimtelijke ontwikkeling plaatsvindt, dient te worden omgegaan met geluidhinder als gevolg van (spoor)wegverkeer en industrie.

Wegverkeerslawaaï

In de Wet geluidhinder (Wgh) is vastgesteld dat, indien binnen de planlocatie geluidgevoelige functies zijn voorzien binnen de invloedssfeer/onderzoekszones van omliggende (spoor)wegen en/of industrieterreinen, een akoestisch onderzoek dient te worden uitgevoerd bij vaststelling of herziening van het bestemmingsplan of afwijking van het bestemmingsplan. Voor wat betreft wegverkeerslawaaï geldt dit voor alle wegen, met uitzondering van:

- wegen die in een als 'woonerf' aangeduid gebied liggen
- wegen waarvoor een maximumsnelheid van 30 km/uur geldt

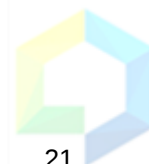
In dit geval is sprake van een bestaande bedrijfswoning en een bestaande plattelandswoning welke in het kader van de Wet geluidhinder (wegverkeerslawaaï) reeds geluidsgevoelige functies betreffen. Met de omschakeling naar burgerwoningen waarbij geen uitbreiding plaatsvindt, worden de functie niet gevoeliger dan in de huidige situatie al het geval is, waardoor nader akoestisch onderzoek niet noodzakelijk is. Dit vormt dan ook geen belemmering ten aanzien van de gewenste ontwikkeling.

Spoorweglawaaï

In de omgeving van de planlocatie liggen geen spoorwegen, waardoor het aspect spoorweglawaaï geen belemmering vormt voor de ontwikkeling.

Industrielawaaï

Het plangebied ligt niet in de omgeving van een bedrijf met een bepaalde geluidszone. Het uitvoeren van nader onderzoek naar Industrielawaaï in het kader van de Wet geluidhinder is dan ook niet noodzakelijk.



5.1.5

Externe veiligheid

Externe veiligheid heeft betrekking op de risico's die mensen lopen als gevolg van mogelijke ongelukken met gevaarlijke stoffen bij bedrijven, transportroutes (wegen, spoorwegen en waterwegen) en buisleidingen. Omdat de gevolgen van een ongeluk met gevaarlijke stoffen groot kunnen zijn, zijn de aanvaardbare risico's vastgelegd in diverse besluiten. De belangrijkste besluiten zijn:

- Besluit externe veiligheid inrichtingen (Bevi)
- Besluit externe veiligheid buisleidingen (Bevb)
- Besluit externe veiligheid transportroutes (Bevt)

Binnen de beleidskaders voor deze drie typen risicobronnen staan altijd twee kernbegrippen centraal: het plaatsgebonden risico en het groepsrisico. Hoewel beide begrippen onderlinge samenhang vertonen zijn er belangrijke verschillen. Hieronder worden beide begrippen verder uitgewerkt.

Risiconormering

In het beoordelingskader voor externe veiligheid staan twee kernbegrippen centraal: het plaatsgebonden risico en het groepsrisico.

Plaatsgebonden risico (PR)

Het plaatsgebonden risico geeft de kans, op een bepaalde plaats, om te overlijden ten gevolge van een ongeval bij een risicovolle activiteit. Het PR kan op de kaart van het gebied worden weergegeven met zogeheten risicocontouren: lijnen die punten verbinden met eenzelfde PR. Binnen de 10^{-6} contour (welke als wettelijke harde norm fungeert) mogen geen kwetsbare objecten geprojecteerd worden. Voor beperkt kwetsbare objecten geldt de 10^{-6} contour niet als grenswaarde, maar als een richtwaarde.

Groepsrisico (GR)

Het groepsrisico is een maat voor de kans dat bij een ongeval een groep slachtoffers valt met een bepaalde omvang (10 personen of meer). Het GR is daarmee een maat voor de maatschappelijke ontwrichting. Het GR wordt bepaald binnen het invloedsgebied van een risicovolle activiteit. Voor het groepsrisico geldt een verantwoordingsplicht. Dit houdt in dat iedere wijziging met betrekking tot planologische keuzes moet worden onderbouwd én verantwoord door het bevoegd gezag.

Verantwoordingsplicht groepsrisico

Met het invullen van de verantwoordingsplicht wordt antwoord gegeven op de vraag in hoeverre externe veiligheidsrisico's in de planlocatie worden geaccepteerd en welke maatregelen getroffen zijn om het risico zoveel mogelijk te beperken. Het invullen van de verantwoordingsplicht is een taak van het bevoegd gezag (veelal de gemeente). Door de verantwoordingsplicht worden gemeenten gedwongen het externe veiligheidsaspect mee te laten wegen bij het maken van ruimtelijke keuzes. Deze verantwoording is kwalitatief en bevat verschillende onderdelen die aan bod kunnen of moeten komen. Ook bestaat er een adviesplicht voor de regionale brandweer. In de 'Handreiking verantwoordingsplicht groepsrisico' zijn de onderdelen van de verantwoording nader uitgewerkt en toegelicht.

Wanneer verantwoorden?

Bron	Wanneer groepsrisicoverantwoording?
Inrichtingen (Bevi)	Altijd wanneer binnen invloedsgebied ruimtelijk besluit wordt genomen.
Buisleidingen (Bevb)	Altijd wanneer binnen invloedsgebied een ruimtelijk besluit wordt genomen ¹ .
Spoor-, Rijks- en waterwegen (Bevt)	Wanneer sprake is van toename van het groepsrisico of overschrijding van de oriëntatiewaarde.

In artikel 7 van het Bevt is opgenomen dat bij het toevoegen van nog niet aanwezige kwetsbare of beperkt kwetsbare objecten een verantwoording van het groepsrisico dient plaats te vinden. Indien de verantwoordingsplicht niet juist is uitgewerkt terwijl dit wel verplicht is, kan dit tot vernietiging van het ruimtelijk besluit door de Raad van State leiden. Door het uitwerken van de verantwoordingsplicht neemt het bevoegd gezag de verantwoordelijkheid voor het 'restrisico' dat overblijft nadat benodigde veiligheidverhogende maatregelen genomen zijn.

Overige wet- en regelgeving

Tot slot wordt in het kader van een 'goede ruimtelijke ordening' (art. 3.1. Wro) ook getoetst aan eventueel van toepassing zijnde veiligheidsafstanden uit bijvoorbeeld het Activiteitenbesluit, effectafstanden uit de 'Circulaire effectafstanden LPG-tankstations' enzovoort.

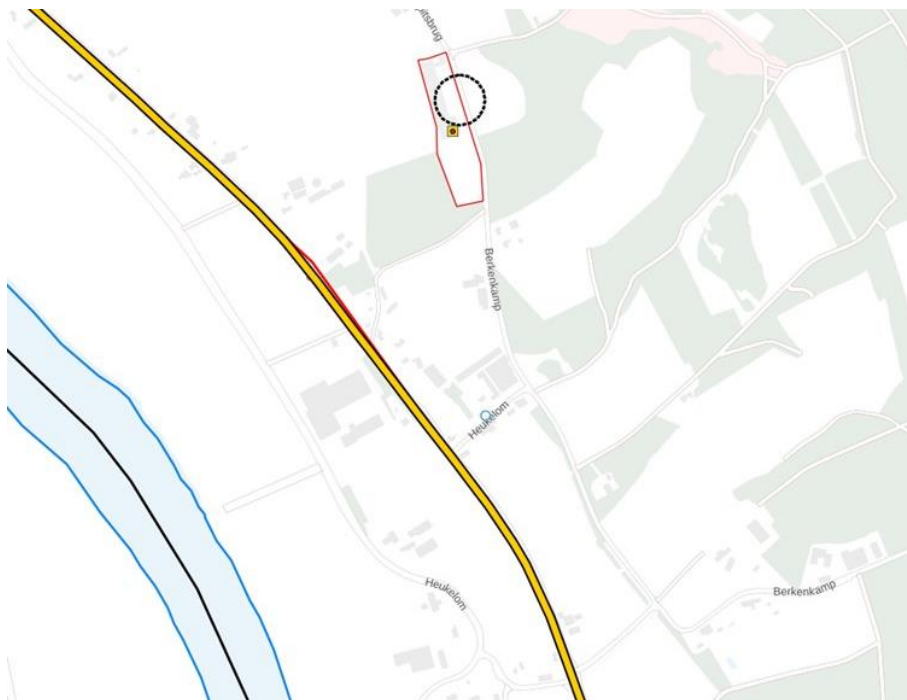
Toetsing

Met behulp van de Risicokaart Nederland (figuur 7) is gekeken welke risicobronnen in de nabijheid van het plangebied zijn gelegen.

¹ Bij buisleidingen kan volstaan worden met een beperkte verantwoording wanneer:

1. Het groepsrisico lager is dan 0,1 keer de oriëntatiewaarde of;
2. De toename minder is dan 0,1 keer oriëntatiewaarde of;
3. Personen zich buiten de 100% letaliteitgrens bevinden.

Bij een beperkte verantwoording hoeven alleen zelfredzaamheid en bestrijdbaarheid beschouwd te worden.



Figuur 7 Risicokaart omgeving plangebied

Risicovolle inrichtingen

Ten noorden van het plangebied is een loonbedrijf gevestigd. Op de gronden van het loonbedrijf is een bovengrondse propaantank van 18 m³ aanwezig. De plaatsgebonden risicocontour behorende bij deze risicovolle inrichting heeft een straal van 45 meter. Aangezien de afstand tussen het plangebied en de risicovolle inrichting circa 500 meter bedraagt, ligt het plangebied buiten deze risicocontour.

Daarnaast betreft het loonbedrijf een bedrijf welke trillingen in de grond kan veroorzaken. De trillingen hebben een seismisch risico met intensiteit 6 (VI op de Mercallischaal). Dat betekent dat de trillingen lichte schade aan minder solide woningen, schrikreacties en omvallende voorwerpen in huis kunnen veroorzaken. In dit geval gaat het om een bestaande situatie waarbij de woningen in de huidige situatie al te maken hebben met mogelijke gevolgen van het loonbedrijf en het loonbedrijf reeds rekening moet houden met deze bestaande woningen. Dit vormt dan ook geen belemmering voor het planvoornemen.

Risicovol transport

Vervoer van gevaarlijke stoffen vindt sinds jaar en dag plaats via het spoor, over de weg en het water. Op 1 april 2015 is de Wet Basisnet in werking getreden. De Wet Basisnet voegt een nieuw hoofdstuk toe aan de Wet vervoer gevaarlijke stoffen. Deze toevoeging omvat regels voor het vaststellen van het maximaal toegestane risico door het vervoer van gevaarlijke stoffen. Het Basisnet heeft als doel een evenwicht voor de lange termijn te creëren tussen de belangen van het vervoer van gevaarlijke stoffen over de hoofdwegen, binnenwateren en de hoofdspoorwegen en de bebouwde omgeving die hier langs ligt en de veiligheid van omwonenden. Het Basisnet stelt verder regels aan het vaststellen en beheersen van de risico's voor het vervoer van gevaarlijke stoffen (vervoerskant). De Wet Basisnet voegt een nieuw hoofdstuk aan de Wet vervoer gevaarlijke stoffen, dat gaat over die vervoerskant.

- Risicovol transport over wegen

De woningen liggen op een afstand van circa 75 meter van de provinciale weg N271. De aandachtspunten voor het plaatsgebonden risico inzake wegverkeer betreffen de wegvakken waar het plaatsgebonden risico groter is dan 10^{-6} per jaar. Op 53 wegvakken vormt het plaatsgebonden risico een aandachtspunt. De N271 wordt niet nader genoemd bij de opsomming van deze wegvakken. De aandachtspunten voor het groepsrisico betreffen de kilometervakken van wegen waar het groepsrisico groter is dan de oriëntatiewaarde. In 1997 was voor de N271 het groepsrisico groter dan de oriëntatiewaarde. In 2003 is aangegeven dat er geen overschrijding van de oriëntatiewaarde meer berekend is. Dit heeft te maken met het feit dat op dit wegvak minder transporten van GF3 (brandbare gassen) waargenomen zijn. Voor de N271 geldt derhalve dat er geen knelpunten zijn ten aanzien van de externe veiligheid.

Daarnaast kan er redelijkerwijs vanuit worden gegaan dat over de N271 slechts beperkt vervoer van gevaarlijke stoffen plaatsvindt. Vervoer van gevaarlijke stoffen vindt voornamelijk plaats via de A77 en de A73. De A77 ligt op een afstand van circa 5,6 kilometer van de planlocatie en de A73 ligt op een afstand van circa 4,9 kilometer. De A73 en N271 verbinden beide Venlo en Nijmegen met elkaar, waarbij er meer gebruik wordt gemaakt van de snelweg dan de provinciale weg. In het Basisnet voor het vervoer van gevaarlijke stoffen komt de N271 dan ook niet voor. Zowel de A77 als de A73 heeft een invloedsgebied van 4 kilometer, waar het plangebied tevens niet binnen ligt. Nadere verantwoording van het groepsrisico is dan ook niet aan de orde.

- Risicovol transport over spoorwegen

In de omgeving van de planlocatie bevindt zich geen spoorlijn, waardoor dit niet voor een belemmering zorgt met betrekking tot onderhavige ontwikkeling.

- Risicovol transport over water

Ten westen van de planlocatie is op een afstand van ruim 500 meter de Maas gelegen. Over de Maas vindt transport van gevaarlijke stoffen plaats. De plaatsgebonden risicocontour 10^{-6} reikt niet tot buiten de oever, waardoor de planlocatie buiten deze contour is gelegen. Het plangebied is daarentegen wel binnen het invloedsgebied van de Maas gelegen (1.070 meter). Het plangebied ligt binnen het invloedsgebied van de Maas (toxische scenario), maar gezien grote afstand volstaat een beperkte verantwoording van het groepsrisico. Deze verantwoording is aan het einde van deze paragraaf opgenomen.

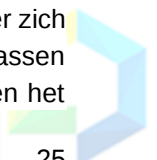
Buisleidingen

In de omgeving van de planlocatie worden geen gevaarlijke stoffen middels buisleidingen getransporteerd. Wel takt er vanaf het terrein van de steenfabriek een gasleiding af richting het plangebied. Deze leiding kent geen veiligheidscontour en op termijn zal deze worden gesaneerd door Enexis. Dit vormt dan ook geen belemmering voor de voorgenomen ontwikkeling.

Beperkte verantwoording groepsrisico Maas

Zelfredzaamheid

In dit geval is de locatie binnen het invloedsgebied van de Maas gelegen. Indien er zich een ramp voordoet waarbij mogelijk gevaarlijke stoffen zoals toxische gassen vrijkomen, worden deuren en ramen gesloten en vindt het schuilen plaats binnen het



bouwwerk. Er wordt gezorgd dat ramen en deuren in het pand goed afsluitbaar zijn, om de kans op mogelijke blootstelling aan giftige stoffen zo klein mogelijk te houden. Daarnaast is de locatie goed ontsloten en zijn er vluchtroutes in verschillende richtingen aanwezig.

Aanwezigen in de woningen worden gewaarschuwd middels het WAS (Waarschuwing- en Alarmeringssysteem) als onderdeel van de algemene Rampenbestrijding en mogelijk in de toekomst via NL-alert. Verder informeert de veiligheidsregio c.q. gemeente haar inwoners over de handelingsstrategie bij calamiteiten. Ten slotte is door de Veiligheidsregio Limburg-Noord een advies gegeven ten aanzien van de voorbereiding van bestrijding en beperking van de omvang van een ramp of zwaar ongeval en over de zelfredzaamheid van personen binnen het invloedsgebied. Dit advies is als separate bijlage bijgevoegd.

Conclusie

Het aspect externe veiligheid vormt geen belemmering voor onderhavige ontwikkeling.

5.1.6

Bedrijven en milieuzonering

Onder milieuzonering wordt verstaan een voldoende ruimtelijke scheiding tussen enerzijds milieubelastende bedrijven of inrichtingen en anderzijds milieugevoelige functies zoals woningen. Bij een wijziging van het bestemmingsplan ten behoeve van woningbouw moet namelijk worden getoetst of ter plaatse van de planlocatie sprake is van een aanvaardbaar woon- en leefklimaat en of bedrijven niet in hun belangen worden geschaad

Om het begrip hanteerbaar te maken is gebruik gemaakt van de publicatie 'Bedrijven en milieuzonering' van de VNG. In deze publicatie zijn bedrijven ingedeeld in milieucategorieën. Per bedrijfstype is indicatief aangegeven wat de afstand tot een gevoelige functie dient te zijn. De aan te houden afstanden hebben betrekking op stof, geluid, gevaar en geur. De afstanden zijn gebaseerd op een gebied welke zich kenmerkt als 'rustige woonwijk'. Indien sprake is van een gemengd gebied waar meerdere functies naast elkaar aanwezig zijn of het plangebied al een hogere milieubelasting kent door bijvoorbeeld de nabijheid van een drukke ontsluitingsweg, mogen de richtafstanden met 1 stap worden verkleind. Aangezien in de omgeving van het plangebied veel verschillende functies aanwezig zijn, zoals (agrarische) bedrijven, burgerwoningen en agrarische landbouwgronden, kunnen de richtafstanden met 1 stap worden verkleind.

Aangezien onderhavige ontwikkeling betrekking heeft op bestaande woningen in het buitengebied, verandert de situatie voor omliggende bedrijven niet. In de bestaande situatie moeten zij immers al rekening houden met deze woningen. Strikt genomen hoeft derhalve geen toetsing plaats te vinden met betrekking tot bedrijfs- en milieuzonering. In onderstaande tabel zijn desondanks de functies in de omgeving met de daarbij horende richtafstand weergegeven. De richtafstanden zoals opgenomen in de tabel zijn reeds met 1 stap verkleind. De werkelijke afstand is gemeten tussen het bestemmingsvlak van de desbetreffende functie en de gevel van de dichtstbijzijnde woning op de locatie Heukelom 15/15A.

Adres	Soort bedrijf	Max. milieucat.	Richtafstand met 1 stap verkleind	Werkelijke afstand**	Voldaan?
Heukelom 19	Kunstenaar	1	0 m	7 m	Ja
Heukelom 4	Steenfabriek	4.1	100 m	100 m	Ja
Heukelom 9	Grondverzetbedrijf	2	10 m	24 m	Ja
Heukelom 8	Melkrundveebedrijf	3.2	50 m	170 m	Ja
Heukelom 12	Melkrundveebedrijf	3.2	50 m	360 m	Ja
Heukelom 21	Restaurant	1	0 m	40 m	Ja
Heukelom 22	Melkrundveebedrijf	3.2	50 m	500 m	Ja
Heukelom 23	Melkrundveebedrijf	3.2	50 m	350 m	Ja
Berkenkamp 2a	Groencompostering	4.1	100 m	350 m	Ja
	Loonbedrijf > 500 m ²	3.2	30 m	460 m	Ja

Uit de tabel blijkt dat kan worden voldaan aan de (met 1 stap verkleinde) richtafstanden tot omliggende bedrijfslocaties. Het grondverzetbedrijf aan Heukelom 9 grenst weliswaar aan de beoogde woon- dan wel tuinbestemming, maar door de ligging is de daadwerkelijke afstand tussen de woningen tot de bedrijfslocatie groter dan de verkleinde richtafstand. Daarnaast zijn er in het bestemmingsplan ter plaatse van deze bedrijfslocatie nadere aanduidingen opgenomen met betrekking tot de activiteiten die plaatsvinden waaronder 'Groen'. Hierdoor is het planologisch niet toegestaan om op de gehele bedrijfslocatie werkzaamheden ten behoeve van grondverzet uit te voeren.

Daarnaast zijn in dit geval de burgerwoningen aan Heukelom 11 en 13 op kortere afstand van de bedrijfsbestemming gelegen, dan de woningen binnen het plangebied. De omschakeling naar een woon- en tuinbestemming beperkt de (uitbreidings-)mogelijkheden van het bedrijf dan ook niet meer dan in de huidige situatie reeds het geval is. Onderhavige herbestemming vormt dan ook geen belemmering voor dit bedrijf.

5.1.7 Kabels, leidingen en hoogspanningslijnen

Bij ontwikkelingen is het van belang om te kijken of er door of nabij de planlocatie kabels, leidingen en hoogspanningslijnen zijn gelegen waar rekening mee gehouden moet worden.

Kabels en leidingen

Uit het bestemmingsplan en de risicokaart (paragraaf 5.1.5) komt naar voren dat er geen planologisch relevante kabels en/of leidingen binnen of in de omgeving van het plangebied aanwezig zijn. Ten aanzien van onderhavige ontwikkeling is nader onderzoek niet noodzakelijk.

Vanaf het terrein van de steenfabriek takt een gasleiding af richting het plangebied. op termijn zal deze worden gesaneerd door Enexis. In het kader van onderhavige ontwikkeling vormt dit geen belemmering.

Hoogspanningslijnen

Om te bepalen of er in de nabijheid van de planlocatie hoogspanningslijnen zijn gelegen, is de netkaart van het RIVM geraadpleegd. Binnen de planlocatie of in de directe omgeving zijn geen hoogspanningslijnen gelegen. De meest nabijgelegen hoogspanningslijn is te vinden op een afstand van circa 6,3 kilometer ten westen van de planlocatie. De veiligheidsafstand die moet worden aangehouden tot deze hoogspanningslijn bedraagt 95 meter, waardoor dit aspect dus geen belemmering veroorzaakt voor onderhavige ontwikkeling.



5.2 Water

Water verdient een belangrijke plek in de ruimtelijke planvorming. In het verleden werd het water voornamelijk gevormd en waterlopen veranderd naar de wensen van inrichter en gebruikers. De laatste jaren blijkt steeds meer dat dit kan leiden tot waterproblematiek. Hierbij kan worden gedacht aan verdrogingsverschijnselen, maar ook aan zeespiegelstijging, hogere afvoeren van rivieren en hevigere weersveranderingen. Bij de locatiekeuze, de (her)inrichting en het beheer van nieuwe ruimtelijke functies moeten de relevante waterhuishoudkundige aspecten worden meegenomen.

5.2.1 Beleidskader

Relevante beleidsstukken op het gebied van water zijn het Waterbeheerplan 2022 – 2027 van de Waterschap Limburg, de Provinciale Omgevingsvisie Limburg, het Provinciaal Waterprogramma 2022-2027 en het Nationaal Waterplan, WB21, Nationaal Bestuursakkoord Water en de Europese Kaderrichtlijn Water. Belangrijkste gezamenlijke punt uit deze beleidsstukken is dat water een belangrijk sturend element is in de ruimtelijke ordening.

De bekende drietrapsstrategieën zijn leidend:

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

De opgave inzake het regionale water is het komen tot robuuste en natuurlijk functionerende en veerkrachtige watersystemen. Dit om risico's tot wateroverlast en watertekort verminderen en ook bij klimaatverandering beheersbaar en maatschappelijk acceptabel te blijven. Er dient te worden voldaan aan de regionale normering voor wateroverlast. Daarnaast is het ontwikkelen van regionale, gebiedsgerichte adaptiestrategieën en het treffen van effectieve maatregelen de opgave voor het omgaan met huidige en toekomstige watertekorten. Een belangrijke voorwaarde hierbij is de beschikbaarheid van voldoende water en de juiste kwaliteit. Op deze manier zijn problemen op het gebied van watertekort in tijden van schaarste beheersbaar en maatschappelijk acceptabel.

Een van de doelen van de provincie is om wateroverlast en watertekorten in het regionale watersysteem te beperken door meer ruimte voor water beschikbaar te stellen, de sponswerking te versterken en te anticiperen op de gevolgen van de klimaatverandering.

Binnen de waterbeheersplannen voor Limburg is integraal waterbeheer een belangrijk begrip. Hierbij spelen verdroging en waterkwaliteit een belangrijke rol in het beleidsproces. Ter invulling van ecologische functies stelt het waterschap onder andere dat ter voorkoming van verdroging, grondwaterstanden (waar mogelijk) moeten worden verhoogd door peilbeheer. Tevens dient het rioleringsbeheer door gemeenten op en aan de aan watergangen en -plassen toegekende functies te worden afgestemd. Naast deze ecologische functies dienen er ook mensgerichte hoofd- en nevenfuncties ten behoeve van industrie of drinkwater te worden ingepast.

5.2.2 Kenmerken huidige watersysteem

De kenmerken van de watersystemen, zoals die voorkomen in het plangebied en de omgeving, kunnen beschreven worden door een onderverdeling te maken in de soorten water die in het gebied aanwezig zijn. De belangrijkste zijn: grondwater, oppervlaktewater, afvalwater en hemelwater.

Grondwater

Op de planlocatie en in de directe omgeving wordt niet voorzien in onttrekking van grondwater. Daarnaast zijn er op de planlocatie geen specifieke restricties van toepassing. Er zijn geen belemmeringen ten aanzien van het grondwater.

Oppervlaktewater

Zowel op de planlocatie als in de directe omgeving is geen oppervlaktewater aanwezig en in de nieuwe situatie wordt geen oppervlaktewater gecreëerd. De Maas is op een grote afstand van ruim 500 meter van de planlocatie gelegen en vormt dan ook geen belemmering voor het planvoornemen.

Afvalwater

Het afvalwater afkomstig van de planlocatie wordt geloosd op het bestaande rioleringsstelsel. In de beoogde situatie wordt geen nieuwe bebouwing gerealiseerd die moet worden aangesloten op het rioleringsstelsel. De te behouden woningen kunnen net als in de huidige situatie ongewijzigd aangesloten blijven op het rioleringsstelsel. Door de beëindiging van het bedrijf, zal de hoeveelheid afvalwater juist afnemen. Hierdoor zijn er geen belemmeringen ten aanzien van het afvoeren van afvalwater.

Hemelwater

Het Waterschap Limburg streeft ernaar om bij herstructurering regenwater volledig af te koppelen en zoveel mogelijk binnen de planlocatie te verwerken. Door de sloop van een aanzienlijk oppervlakte aan bebouwing en het verwijderen van een groot oppervlak aan terreinverharding krijgt hemelwater in de beoogde situatie veel meer ruimte om in de grond te infiltreren. Er hoeft daarom geen extra waterberging te worden gerealiseerd in het plangebied.

5.3 Natuur

5.3.1 Gebiedsbescherming

Sinds 1 januari 2017 is de Wet natuurbescherming het geldend wettelijk kader wanneer het gaat om natuurbescherming. Als er naar aanleiding van projecten, plannen en activiteiten mogelijk significant effecten optreden, dienen deze vooraf in kaart te worden gebracht en te worden beoordeeld. Wanneer deze mogelijk een negatief effect hebben op beschermde natuur in een Natura 2000-gebied geldt een vergunningsplicht.

Daarnaast is de specifieke soortenbescherming geëvalueerd en gemonitord. Op basis daarvan is de soortbescherming voor sommige soorten gewijzigd. Sommige soorten worden daardoor beter beschermd, andere soorten komen in een lager beschermingsregime of worden nieuw toegevoegd.



De algemene zorgplicht blijft bestaan voor alle inheemse flora- en fauna. (Nieuwe) ontwikkelingen kunnen namelijk negatieve gevolgen hebben voor beschermde flora- en faunasoorten. Bij negatieve effecten van ontwikkelingen kan onder andere gedacht worden aan: optische verstoring door het toevoegen van bebouwing, verlies van oppervlakte, verdroging of vernatting, vermesting en verzuring, verstoring door licht, geluid, trilling en dergelijke. Bij ruimtelijke planvorming is daarom een toetsing aan de natuurwetgeving verplicht.

Natura 2000

De planlocatie is niet binnen een Natura 2000-gebied gelegen. Het dichtstbijzijnde Natura 2000-gebied betreft 'Maasduinen'. Dit gebied is aan de overzijde van de Berkenkamp op een korte afstand van het plangebied gelegen.

In de beoogde situatie worden geen nieuwe functies toegevoegd. Aangezien de pluimveehouderij ter plaatse volledig wordt beëindigd en het aantal verkeersbewegingen aanzienlijk afneemt, zal de ontwikkeling qua stikstofdepositie een positief effect hebben op omliggende natuurgebieden. Ten aanzien van Natura 2000-gebieden vormt de ontwikkeling geen belemmering.

5.3.2

Soortenbescherming

De Wet natuurbescherming regelt de bescherming en instandhouding van planten- en diersoorten die in het wild voorkomen. Daarnaast dienen alle in het wild levende planten en dieren in principe met rust te worden gelaten. Eventuele schade aan in het wild levende planten en dieren dient beperkt te worden middels het nemen van mitigerende maatregelen. Als mitigatie niet voldoende is om schade te voorkomen is het verplicht de resterende schade te compenseren.

De planologisch-juridische borging van de herbestemming van een perceel heeft geen significant negatieve effecten ten aanzien van soortenbescherming tot gevolg. Het komt voor dat bebouwing en/of groenelementen fungeren als vaste verblijfs- of voortplantingsplaats voor dieren. In dit geval wordt een groot deel van de huidige bedrijfsbebouwing gesloopt. Door middel van een Quicksan flora en fauna is nader onderzocht of de sloopwerkzaamheden een significant negatief effect kan hebben op mogelijk aanwezige diersoorten. Hieronder zijn de belangrijkste conclusies uit de quickscan weergegeven. De volledige onderzoeksrapportage is bijgevoegd in de bijlage.

Uit de quickscan blijkt dat de ontwikkeling naar verwachting geen negatief effect heeft op de staat van instandhouding van beschermde soorten. Binnen het plangebied zijn geen (verblijfplaatsen van) strikt beschermde soorten aangetroffen die door de werkzaamheden worden beïnvloed. Daarnaast zijn er tevens geen onevenredige directe of indirecte gevolgen van de voorgenomen activiteiten op de voortplanting en instandhouding van beschermde diersoorten. Lokaal zullen mogelijk algemene soorten uit het plangebied trekken op zoek naar een vervangende biotoop.

Derhalve wordt een aanvullend onderzoek voorafgaand aan de werkzaamheden niet noodzakelijk geacht. De algemene zorgplicht blijft onverminderd van toepassing.

5.4

Archeologie

Op basis van de Erfgoedwet moet in een ruimtelijk plan een beschrijving worden opgenomen hoe met de in het gebied aanwezige cultuurhistorische waarden en in de grond aanwezige of te verwachten monumenten rekening is gehouden.

In dit plan dient aangetoond te worden dat de ontwikkeling geen negatieve effecten heeft op de archeologische en/of cultuurhistorische waarden. In deze ruimtelijke onderbouwing is een splitsing gemaakt tussen archeologie en cultuurhistorie. Archeologie is in de bodem aanwezig en is meestal niet beleefbaar, terwijl cultuurhistorie zichtbaar en beleefbaar is in de omgeving. In de volgende paragraaf wordt verder ingegaan op het aspect 'landschap en cultuurhistorie'.

De gemeente Bergen heeft de archeologische verwachtingswaarde planologisch vastgelegd door middel van dubbelbestemmingen in het bestemmingsplan. Conform het geldende bestemmingsplan heeft het plangebied de dubbelbestemming 'Waarde – Archeologie 4'. Voor ontwikkelingen binnen deze dubbelbestemming geldt een onderzoeksplicht bij een bodemverstoring met een groter oppervlakte dan 250 m² en dieper dan 40 cm onder maaiveld.

In dit geval vindt er geen bodemverstoring plaats die de grensnormen overschrijdt. Ten behoeve van de ontwikkeling vinden er geen bodemingrepen plaats op plaatsen waar nog geen bodemingrepen hebben plaatsgevonden en de bestaande woningen blijven ongewijzigd behouden. Hierdoor worden mogelijk aanwezige archeologische waarden niet verstoord. Het aspect archeologie vormt geen belemmering voor de ontwikkeling.

5.5

Landschap en cultuurhistorie

Met de komst van de Erfgoedwet is het verplicht om de facetten historische (steden)bouwkunde en historische geografie mee te nemen in de belangenafweging. Hierbij gaat het om zowel beschermde als niet formeel beschermde objecten en structuren. De provincie richt zich op de bescherming van objecten en de bescherming, benutting en ontwikkeling van structuren en esembles van een grotere schaal.



Landschappelijke elementen gemeente Bergen [Limburg]

elementen met cultuurhistorische waarde			
	bomenrij		bomenrij 100 jaar of ouder
	eenzijdige laan		eenzijdige laan 100 jaar of ouder
	tweezijdige laan		tweezijdige laan 100 jaar of ouder
	haag		
	houtsingel		houtsingel 100 jaar of ouder
	opslag in sloot		
	solitaire boom		solitaire boom 100 jaar of ouder
	boomgroep		boomgroep 100 jaar of ouder
	bosje		bosje 100 jaar of ouder
	natuurterrein		
	woonbos		
	bongerd		
	erf opgenomen als voorbeeld		
	poel		
	houtwal		
	solitaire boom		
	boomgroep		
	bosje		
	restant oude akker		
	buitenplaats		
	kapel		
	boerderij/huis op locatie hoeve voor 1810		
	veldkruis		
	weg/pad al aanwezig in 1810		
	NP Maasduinen		

Figuur 8 Kaart cultuurhistorische en landschappelijke elementen

Volgens bovenstaande kaart (figuur 8) met cultuurhistorische en landschappelijke elementen van de gemeente Bergen is (deels) binnen het plangebied een historisch bosje ouder dan 100 jaar aanwezig. Het betreft een bosje bestaande uit zomereiken gelegen op een middenteras met een omvang van 0,23 ha. Aangezien er in het planvoorstel niet wordt voorzien in de kap van het bosje, wordt er geen afbreuk gedaan aan dit cultuurhistorisch waardevol element. In de landschappelijke inpassing (in combinatie met de voorwaardelijke verplichting in de regels) is het behouden van het historische bosje geborgd, waardoor ook afbreuk in de toekomst niet aan de orde is. Het aspect cultuurhistorie vormt dan ook geen belemmering voor het planvoorstel.



5.6 Verkeer en parkeren

Het toevoegen of veranderen van een functie heeft in veel gevallen een effect op het aantal verkeersbewegingen. Het is daarom van belang om te kijken welke veranderingen er optreden en of dit een effect heeft op het wegverkeer en het parkeren

5.6.1 Verkeer

In de huidige situatie vinden verkeersbewegingen plaats ten behoeve van de bedrijfsactiviteiten en de twee aanwezige woningen. De woningen blijven in gebruik ten behoeve van woondoeleinden, waardoor het aantal verkeersbewegingen afkomstig van de woningen niet zal veranderen. Daarnaast verdwijnen de verkeersbewegingen afkomstig van het bedrijf en zal met de herbestemming naar enerzijds een woon- en tuinbestemming en anderzijds agrarische cultuurgrond de mogelijkheid voor het vestigen van een (nieuw) agrarisch bedrijf worden uitgesloten. Door de afname van het verkeer heeft de ontwikkeling dan ook een positief effect ten aanzien van mobiliteit.

Aangezien de huidige infrastructuur het aantal verkeersbewegingen in de huidige situatie zonder problemen kan verwerken, worden er voor de beoogde situatie met minder verkeersbewegingen tevens geen problemen verwacht. Het aanpassen van de huidige infrastructuur is niet aan de orde. Kortom zijn er geen belemmeringen ten aanzien van mobiliteit.

5.6.2 Parkeren

In de huidige situatie zijn de woonpercelen voldoende groot om te voorzien in de benodigde parkeerplaatsen ten behoeve van de woningen. In dit geval blijven de woningen ongewijzigd behouden waardoor tevens de parkeerbehoefte gelijk blijft. Dit aspect vormt dan ook geen belemmering voor de herbestemming.

HOOFDSTUK 6 Uitvoerbaarheid

In dit hoofdstuk wordt de haalbaarheid van het ruimtelijk plan aangetoond. De ontwikkeling moet zowel in financieel als in maatschappelijk opzicht haalbaar zijn. Er wordt daarom een korte financiële toelichting gegeven en daarnaast worden de doorlopen procedures weergegeven.

6.1 Kostenverhaal

Bij in voorbereiding zijnde bestemmingsplannen dient op grond van artikel 3.6.1 van Bro in de plantoelichting de economische uitvoerbaarheid van het plan inzichtelijk te worden gemaakt. Wanneer sprake is van een bouwplan zoals gedefinieerd in artikel 6.2.1 van Bro, dient er conform 6.12 van Wro een exploitatieplan te worden opgesteld.

Conform artikel 6.2.1 a onder c van Bro kan hiervan worden afgeweken indien sprake is van verhaalbare kosten welke uitsluitend betrekking hebben op de aansluiting van een bouwperceel op de openbare ruimte of de aansluiting op nutsvoorzieningen. Aangezien het planvoornemen enkel betrekking op de herbestemming van een reeds bebouwd perceel is er geen noodzaak voor een exploitatieplan noch voor aansluiting van het perceel op de openbare ruimte of nutsvoorzieningen. Ten behoeve van de ontwikkeling wordt in dit geval een planschadeovereenkomst gesloten tussen de gemeente en de initiatiefnemer.

6.2 Maatschappelijke uitvoerbaarheid

De initiatiefnemers hebben de omgeving door middel van een informatiebrief in kennis gesteld van de gewenste ontwikkeling. Met het ondertekenen van deze brief hebben zij aangegeven op de hoogte te zijn van de ontwikkeling. Daarnaast is er ruimte voor het plaatsen van opmerkingen en/of vragen.

De initiatiefnemers hebben de omgeving (Heukelom 2, 4, 9, 11, 13, 15, 19 & 21 en Berkenkamp 1 & 2) door middel van een informatiebrief in kennis gesteld van de gewenste ontwikkeling. Met het ondertekenen van deze brief hebben omwonenden aangegeven op de hoogte te zijn van de ontwikkeling. Daarnaast is er ruimte geboden voor het plaatsen van opmerkingen en/of vragen. De brief is als separate bijlage bijgevoegd.

Naar aanleiding van de informatiebrief is door de meesten aangegeven dat er geen opmerkingen en/of vragen zijn. Wel is de vraag binnen gekomen of er met de bestemmingsplanwijziging met betrekking tot de gronden buiten de woonpercelen is voorzien dat deze blijvend de bestemming 'agraris' krijgen? Daarnaast is het verzoek binnengekomen om bij de keuze van de beplanting rekening te houden met de teelt op de aangrenzende gronden en geen waardplanten voor plaaginsecten aan te planten.

Door de initiatiefnemers is aangegeven dat de gronden rondom de woonpercelen inderdaad een agrarische bestemming krijgen en is een lijst met de aan te planten plantsoorten aangeleverd. Dit heeft ertoe geleid dat er geen bezwaren tegen de ontwikkeling zijn.



Het ontwerpwijzigingsplan heeft van vrijdag 23 juni 2023 tot en met donderdag 3 augustus 2023 (gedurende 6 weken) ter visie gelegen. Er zijn tijdens deze periode geen zienswijzen ingediend.

Wel vindt er een ambtshalve wijziging plaats waardoor het zuidwestelijke deel van het woonperceel van nr. 15A de bestemming 'Tuin' krijgt (rood omkaderd in figuur 9) in plaats van 'Wonen'. Daarmee wordt geborgd dat ter plaatse geen (bij)gebouwen mogen worden opgericht. Ook is de vorm van het toekomstige woonperceel aangepast aan het huidige (tuin)gebruik: Aan de noordoostzijde is een strook met de bestemming 'Wonen' vervallen (blauw omkaderd in figuur 9) en aan de noordwestzijde is een strook 'Tuin' toegevoegd. Per saldo blijft de oppervlakte van het woonperceel vrijwel gelijk.

Ontwerp wijzigingsplan



Vastgesteld wijzigingsplan



Figuur 9 Weergave ambtshalve wijziging verbeelding