

WIJZIGINGSPLAN

“Heukelom 19”

NL.IMRO.0893.WP23017HE19BUI-VA01

Vastgesteld

Document: Wijzigingsplan "Heukelom 19"
IDN: NL.IMRO.0893.WP23017HE19BUI-VA01
Status: Vastgesteld
Datum: 30 juli 2024



Bureau Leefomgeving B.V.
Noorderhof 16 5804 BV Venray
+31 77 – 208 6099
contact@bureauleefomgeving.nl
www.bureauleefomgeving.nl

INHOUDSOPGAVE

1. INLEIDING	3
1.1 Aanleiding en doel van het wijzigingsplan.....	3
1.2 Ligging en begrenzing van het plangebied.....	4
1.3 Vigerend bestemmingsplan.....	4
2. BESCHRIJVING VAN HET PLANGEBIED	6
2.1 Algemeen	6
2.2 Ruimtelijke en functionele structuur	6
3. PLANBESCHRIJVING	8
3.1 Stedenbouwkundige/ ruimtelijke aspecten	8
3.2 Landschappelijke inpassing.....	8
3.3 Toetsing aan de wijzigingsvoorwaarden	9
4. BELEID	11
4.1 Inleiding.....	11
4.2 Rijksbeleid	11
4.3 Provinciaal beleid.....	12
4.4 Gemeentelijk beleid	14
5. SECTORALE ASPECTEN	16
5.1 Inleiding.....	16
5.2 Milieuaspecten.....	16
5.3 Waterparagraaf	23
5.4 Kabels en leidingen.....	25
5.5 Natuur	25
5.6 Archeologie en cultuurhistorie.....	25
5.7 Verkeer en parkeren.....	27
6. UITVOERBAARHEID	28
6.1 Economische uitvoerbaarheid	28
6.2 Maatschappelijke uitvoerbaarheid.....	28
6.3 Procedure	28
7. JURIDISCHE TOELICHTING	29
7.1 Planstukken	29
7.2 Toelichting op de verbeelding	29

SEPARATE BIJLAGEN:

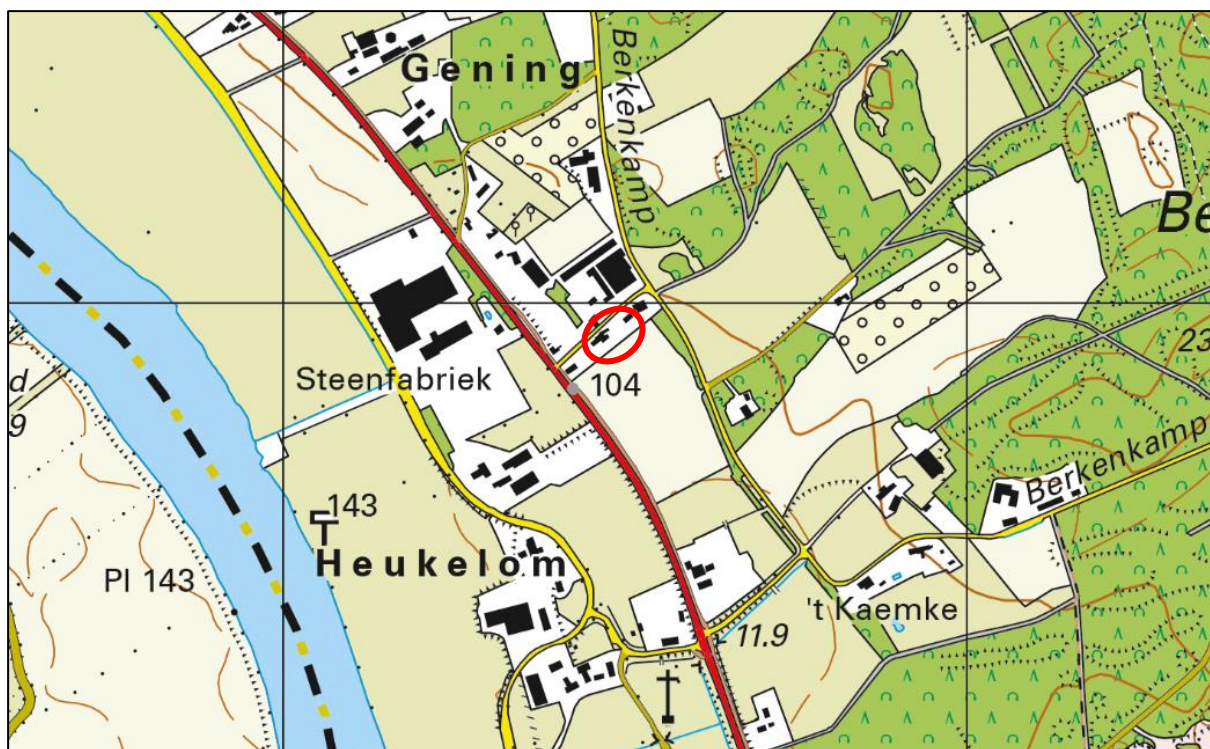
- Landschappelijk inpassingsplan, Groen en Ruimte (d.d. 16 november 2023)
- (Nader) bodemonderzoek, M&A Advies (d.d. 15 juli 2024, kenmerk: 223-DRi3-vo-voa-v5)

I. INLEIDING

I.1 Aanleiding en doel van het wijzigingsplan

Aan de Heukelom 19 in Afferden is de woning van initiatiefnemers gelegen. De locatie is thans bebouwd met een woning en bijgebouw. De locatie is reeds bestemd als 'Bedrijf' voor het gebruik als bedrijfslocatie. Van bedrijfsmatige activiteiten is echter geen sprake meer. De initiatiefnemers hebben de locatie vorig jaar aangekocht met de intentie deze in gebruik te nemen ten behoeve van woondoeleinden.

Conform het voormalige bedrijfsmatige gebruik is de locatie in het bestemmingsplan "Buitengebied 2018, 1^e herziening" bestemd als 'Bedrijf' en voorzien van een bouwvlak rondom de woning en het bijgebouw. De op de locatie gelegen woning betreft, vanwege de bedrijfsbestemming, een bedrijfswoning. Een bedrijfswoning is een woning die alleen bewoond mag worden door een persoon/personen die verbonden zijn aan het bedrijf waar de bedrijfswoning bij hoort. Aangezien ter plaatse geen sprake is van bedrijfsactiviteiten, is de bewoning van de woning feitelijk in strijd met het bestemmingsplan.



Afbeelding 1 Ligging en omgeving plangebied (rood; plangebied)

De bestemming 'Bedrijf' is gezien de situatie niet de juiste bestemming. Gezien het beoogde gebruik als burgerwoning dient de bedrijfsbestemming ter plaatse te worden gewijzigd in de bestemming 'Wonen'. Met een woonbestemming is het voor initiatiefnemers, zijnde burgers, wel toegestaan in de woning te wonen. Het functioneel wijzigen naar 'Wonen' vormt dan ook een passende en logische ontwikkeling voor deze locatie.

In artikel 6.7.3 van het geldende bestemmingsplan is een bevoegdheid opgenomen voor het college van burgemeester en wethouders om de bestemming 'Bedrijf' te wijzigen naar de bestemming 'Wonen', mits voldaan wordt aan de gestelde voorwaarden. In dit wijzigingsplan wordt aan de locatie een woonbestemming toegekend waarmee het gebruik voor woondoeleinden wél is toegestaan.

I.2 Ligging en begrenzing van het plangebied

De locatie is gelegen in het buitengebied van Afferden, aan de Heukelom. De locatie staat kadastraal bekend als gemeente Bergen Limburg, sectie T, nummers 2084 en 2085 en heeft een oppervlakte van circa 2.380 m².

De Heukelom maakt, samen met de omliggende wegen, onderdeel uit van het gelijknamige gehucht Heukelom. Het gehucht ligt tussen de ten noorden gelegen kern Afferden en de ten zuiden gelegen kern Nieuw-Bergen. Het plangebied is gelegen aan een zijtak van de provinciale weg (N271), die ter plaatse Heukelom heet. De zijtak van de Heukelom waaraan het plangebied is gelegen wordt ingeklemd tussen de N271 aan de westzijde en de Berkenkamp aan de oostzijde.



Afbeelding 2 Luchtfoto plangebied (rood; plangebied)

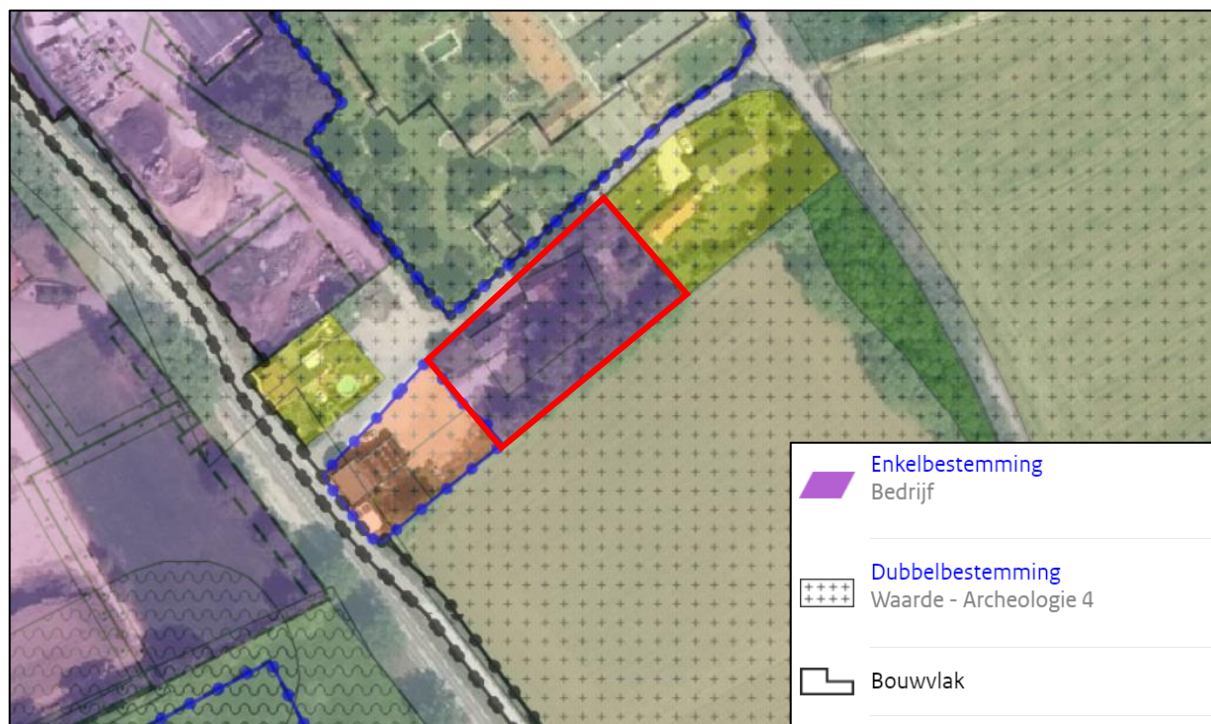
Het plangebied wordt aan de noordzijde begrenst door de Heukelom, waaraan aan de overzijde enkele burgerwoningen zijn gelegen. Zo ook aan de oostzijde van het plangebied waar eveneens een burgerwoning is gelegen. Aan de westzijde van het plangebied vormt het parkeerterrein van de daar gelegen horecagelegenheid de begrenzing. De zuidzijde wordt begrensd door landbouwgronden.

I.3 Vigerend bestemmingsplan

De locatie maakt onderdeel uit van het bestemmingsplan “Buitengebied 2018, 1^e herziening” (vastgesteld d.d. 13 december 2022) en is hierin bestemd als ‘Bedrijf’ en voorzien van een bouwvlak. Daarnaast is het plangebied voorzien van de dubbelbestemming ‘Waarde – Archeologie 4’.

De voor ‘Bedrijf’ aangewezen gronden zijn bestemd voor bedrijven behorende tot categorie 1 en 2. Het wonen in de bedrijfswoning is uitsluitend toegestaan voor het huishouden van een persoon wiens huisvesting ter plaatse, gelet op de bedrijfsvoering, noodzakelijk is. Burgerbewoning wordt uitgesloten in een bedrijfswoning en is daarom strijdig met het vigerende bestemmingsplan.

In artikel 6.7, lid 3 is een wijzigingsbevoegdheid opgenomen voor het college van burgemeester en wethouders om de bestemming 'Bedrijf' te wijzigen in de bestemming 'Wonen'.



Afbeelding 3 Uitsnede vigerend bestemmingsplan (rood; plangebied)

2. BESCHRIJVING VAN HET PLANGEBIED

2.1 Algemeen

Het plangebied is gelegen in het buitengebied van Afferden. Afferden vormt samen met de kernen Aijen, Bergen, Nieuw-Bergen, Siebengewald, Well en Wellerlooi de gemeente Bergen, gelegen in het noorden van Limburg. Ruim 2.100 inwoners bevolken de kern.



Afbeelding 4 Luchtfoto plangebied

De thans aanwezige bebouwing, bestaande uit een woning aan de voorzijde en hierachter een bedrijfsgebouw/bijgebouw, ligt parallel aan de Heukelom. De woning en het bijgebouw worden met elkaar verbonden middels een aanbouw. De woning met aanbouw hebben een totaal oppervlakte van 178 m² en een inhoud van 550 m³. Het bijgebouw heeft een oppervlakte van 134 m². De overige gronden zijn thans in gebruik als tuin bij de woning.

2.2 Ruimtelijke en functionele structuur

Het plangebied is gelegen aan de Heukelom, in het gelijknamige buurtschap Heukelom ten zuiden van de kern Afferden. De Heukelom voert vanaf bedrijventerrein Flammert in noordelijke richting het buitengebied in. Het plangebied is gelegen aan een zijtak van de Heukelom, die vanaf de kruising met de Gening tot de Berkenkamp loopt. Aan de overzijde van de Berkenkamp is Nationaals Park de Maasduinen gelegen. De Maasduinen is een bos- en heidegebied dat gelegen is op een langgerekte hoge zandrug tussen de Maas en de Duitse grens. Het natuurgebied bevindt zich grotendeels op het grondgebied van de gemeente Bergen en is dan ook een belangrijkste structuurdrager van het landschap.

De Heukelom (N271) vormt een eveneens een belangrijke structuur in het landschap, met aan de oostzijde overwegend het groene karakter van de Maasduinen, afgewisseld met bebouwing tegenover de aan de oostzijde overwegend grote open landbouwgronden en de dijk met daarachter de maas.



Afbeelding 5 Heukelom t.o.v. nr. 8



Kruising Heukelom - Berkenkamp

Aan de Heukelom is sprake van verspreid liggende bebouwing, woningen en (agrarische) bedrijven worden afgewisseld door landbouwgronden. De woonbebouwing kenmerkt zich door veelal vrijstaande woningen op ruime percelen.

3. PLANBESCHRIJVING

De doelstelling van dit wijzigingsplan is gericht op het planologisch mogelijk maken om de locatie Heukelom 19 te benutten voor woondoeleinden. De bedrijfsbestemming dient daarvoor gewijzigd te worden in een woonbestemming. Het uitvoeren van bedrijfsmatige activiteiten is dan niet meer toegestaan. De locatie kan dan uitsluitend worden gebruikt voor woondoeleinden.

Initiatiefnemers wonen reeds op de locatie maar hebben zelf nooit bedrijfsmatige activiteiten ter plaatse ontplooid. De bewoning van de bedrijfswoning is, in de huidige situatie, feitelijk in strijd met het bestemmingsplan. In het verleden hebben op de locatie wel bedrijfsmatige activiteiten plaatsgevonden, in de vorm van een bronsgieterij. De bedrijfsmatige activiteiten zijn reeds beëindigd. Derhalve wensen initiatiefnemers nu ook de bestemming hierop aan te passen.

Gezien de beperkte omvang van het bouwvlak en de ligging van de locatie is het zeer onwaarschijnlijk dat zich op deze locatie een nieuw bedrijf zal vestigen.

Initiatiefnemers willen gebruik maken van de wijzigingsbevoegdheid uit artikel 6.7, lid 3 van het geldende bestemmingsplan om de bedrijfsbestemming te wijzigen in de bestemming 'Wonen'. Hierdoor is het huidige woongebruik planologisch-juridisch geregeld.

3.1 Stedenbouwkundige/ ruimtelijke aspecten

Fysiek gezien wijzigt er ten opzichte van de huidige situatie niets. Er is geen sprake van een fysieke wijziging van de woning. Deze bestemmingswijziging heeft louter betrekking op de functionele wijziging ten behoeve van woondoeleinden.

In de toekomst zijn initiatiefnemers van plan de huidige woning te slopen en deze los van de schuur elders binnen het bouwvlak op te richten. Deze ontwikkeling maakt echter geen onderdeel uit van dit wijzigingsplan. De sloop en herbouw van de woning zal in een separate procedure geregeld worden.

3.2 Landschappelijke inpassing

Om het plangebied in het kader van de beoogde ontwikkeling op de juiste manier in het landschap in te passen is voor de locatie een landschappelijk inpassingsplan¹ opgesteld.

Het inpassingsplan voorziet in het realiseren van een gevarieerde erfbeplanting met o.a. hagen, een boerenbongerd (fruitgaard), de aanplant van struweel en het zaaien van zaadmengsels ten behoeve van de biodiversiteit. Hierbij zijn de volgende uitgangspunten gehanteerd:

1. Aan de straatzijde, het terrein opschonen en de aanplant van een lage haag om de voortuin, aansluitend en passend bij het straatbeeld;
2. Aan de westzijde aanplant van een struweelrand langs de erfgrans ten behoeve van afscherming van aangrenzend parkeerterrein van het naastgelegen restaurant. De bestaande meidoorn in de voortuin blijft gehandhaafd (eventueel vervangen);
3. De zuidrand van het perceel blijft open zodat het uitzicht op het open agrarische perceel blijft. De aanwezige rand met bomen wordt gehandhaafd. Onder de bomen wordt een zoomvegetatie ingezaaid;
4. De oostzijde van het terrein met de berging en de coniferen haag opschonen. De liguster haag wordt verlengd en doorgetrokken als 'omranding' van de aan te leggen fruitgaard. De inrit aan deze zijde blijft behouden en hier is parkeerterruimte voorzien voor bezoekers.

¹ Landschappelijk inpassingsplan, Groen en Ruimte (d.d. 16 november 2023)

5. Het tuingedeelte ter hoogte van de voormalige bedrijfsruimte opschonen van beplanting. Sparren en berken, staan erg dicht bij elkaar en dicht bij de gevel. De kronen zijn niet ontwikkeld en van binnen kaal en bruin. Na het schonen in dit gedeelte van de tuin wordt een fruitgaard met hoogstamfruit aangeplant. Optioneel hierin ruimte reserveren voor een tuinkas.



Afbeelding 6 Landschappelijk inpassingsplan (grotere afbeelding in bijlage)

3.3 Toetsing aan de wijzigingsvoorwaarden

In artikel 6.7.3 van het bestemmingsplan “Buitengebied 2018, 1^e herziening” is een bevoegdheid opgenomen om bestemming ‘Bedrijf’ te wijzigen in de bestemming ‘Wonen’, mits wordt voldaan aan de gestelde voorwaarden. In deze paragraaf worden de voorwaarden getoetst aan het initiatief.

Voor het toepassen van de wijzigingsbevoegdheid gelden de volgende voorwaarden:

- Het aantal woningen niet toeneemt;
- Voor iedere woning in het wijzigingsplan een afzonderlijk bestemmingsvlak wordt opgenomen;
- De wijziging aanvaardbaar is vanuit stedenbouwkundig, landschappelijk, natuurlijk en cultuurhistorische oogpunt;
- Sprake is van een goede landschappelijke inpassing en de ruimtelijke kwaliteitsverbetering waarvoor geldt:
 - Ten behoeve van de landschappelijke inpassing en de ruimtelijke kwaliteitsverbetering een inrichtingsplan wordt opgesteld waarmee burgemeester en wethouders instemmen;
 - Burgemeester en wethouders ten behoeve van de beoordeling van het inrichtingsplan advies kunnen inwinnen bij de Kwaliteitscommissie;
- Een bestemmingsvlak met de bestemming ‘Wonen’ voor ten hoogste 20% mag worden bebouwd met een woning en bijbehorende bouwwerken, tot een absoluut maximum van 1.000 m², en met in achtname 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, ook als het percentage van 20% wordt overschreden, een oppervlakte van maximaal 400 m² aan vrijstaande bijbehorende bouwwerken is toegestaan;
 3. Indien de bestaande bedrijfswoning, inclusief aaneengebouwde bijbehorende bouwwerken, een grotere inhoud heeft dan 800 m³, geldt deze inhoud als afwijking van het bepaalde onder 1 als de inhoud die maximaal is toegestaan;
- f. De wijziging aanvaardbaar is vanuit milieuhygiënisch oogpunt;
- g. De wijziging niet leidt tot extra belemmering voor omliggende (agrarische) bedrijven;
- h. Sprake is van een hydrologische neutrale ontwikkeling.

Hierna zal een toetsing en nadere motivatie plaatsvinden op de wijzigingsvoorwaarden:

- Ad. a. In het kader van de voorgenomen ontwikkeling wordt slechts de bestemming gewijzigd van de gronden. De bestaande bedrijfswoning wordt hierbij omgezet naar een burgerwoning. Het aantal woningen neemt derhalve niet toe;
- Ad. b. Het aantal woningen blijft gelijk, er zal derhalve slechts één bestemmingsvlak toegekend worden binnen het plangebied;
- Ad. c. Uit stedenbouwkundige, landschappelijke, natuurlijke en cultuurhistorische oogpunt is de bestemmingswijziging aanvaardbaar, het betreft louter een bestemmingswijziging. Stedenbouwkundig wijzigt er niets en het perceel wordt voorzien van een robuuste landschappelijke inpassing in het kader van de ontwikkeling. Daarnaast kent het plangebied geen hoge natuurlijke en cultuurhistorische waarden.
- Ad. d. In het kader van de voorgenomen ontwikkeling is een landschappelijk inpassingsplan opgesteld. Voor een nadere toelichting hiervan wordt verwezen naar paragraaf 3.2;
- Ad. e. In het kader van de voorgenomen ontwikkeling is geen sprake van het realiseren van nieuwe bebouwing. In de huidige situatie bedraagt de oppervlakte de woning met aanbouw 178 m² en de inhoud 550 m³. Het bijgebouw heeft een oppervlakte van 134 m². Aan het gestelde onder e wordt derhalve voldaan.
- Ad. f. Uit de toetsing die in hoofdstuk 5 plaats vindt blijkt dat de ontwikkeling aanvaardbaar is uit milieuhygiënisch oogpunt;
- Ad. g. Uit de toetsing die in hoofdstuk 5 plaats vindt blijkt dat de ontwikkeling niet leidt tot belemmeringen van gebruiks- en ontwikkelingsmogelijkheden van de aangrenzende gronden en omliggende bedrijvigheid;
- Ad. h. De ontwikkeling voorziet niet in een wijziging van de waterhuishoudkundige situatie, omdat het louter een bestemmingswijziging betreft. Het betreft derhalve een hydrologische neutrale ontwikkeling.

Op basis van bovenstaande kan concluderend gesteld worden dat er wordt voldaan aan de gestelde wijzigingsvoorwaarden voor de functiewijziging van 'Bedrijf' naar 'Wonen'.

4. BELEID

4.1 Inleiding

In dit hoofdstuk worden de op het plangebied van toepassing zijnde beleidskaders behandeld. Gemeenten zijn immers niet geheel vrij in het voeren van hun eigen beleid. Rijk en provincie geven met het door hen gevoerde beleid de kaders aan waarbinnen gemeenten kunnen opereren. In de volgende paragraaf wordt ingegaan op het van toepassing zijnde Rijksbeleid. In de daaropvolgende paragraaf komt het provinciaal beleid aan bod. In paragraaf 3.4 volgt ten slotte het van toepassing zijnde beleid van de gemeente Horst aan de Maas.

4.2 Rijksbeleid

4.2.1 Nationale Omgevingsvisie

In het kader van de invoering van de Omgevingswet, die nu gepland staat voor 1 januari 2024, heeft het Rijk de Nationale Omgevingsvisie (NOVI) opgesteld. Op die manier wordt invulling gegeven aan de verplichting tot het opstellen van zo'n visie die is vastgelegd in artikel 3.1, lid 3 Ow. Tot de invoering van de Omgevingswet heeft dit document de status van structuurvisie in de zin van artikel 2.3 Wro.

Inhoudelijk gezien bevat de NOVI 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 aan grote en complexe opgaven met betrekking tot klimaatverandering, energietransitie, circulaire economie, bereikbaarheid en woningbouw.

Op basis van de vier verschillende prioriteiten en de drie afwegingsprincipes zijn 21 nationale belangen geformuleerd, waarmee het Rijk aangeeft waarvoor het verantwoordelijk is en waarop het resultaten wil boeken.

Relevante nationale belangen voor onderhavig initiatief zijn als volgt:

- Bevorderen van een duurzame ontwikkeling van Nederland als geheel en van alle onderdelen van de fysieke leefomgeving;
- Realiseren van een goede leefomgevingskwaliteit;
- Waarborgen en bevorderen van een gezonde en veilige fysieke leefomgeving;
- Zorgdragen voor een woningvoorraad die aansluit op de woonbehoeften;
- Verbeteren en beschermen van natuur en biodiversiteit.

Met het initiatief wordt ingespeeld op de geformuleerde nationale belangen. Bovendien geldt voor het plangebied dat er geen nationale belangen uit de NOVI in het geding zijn, mede gezien de kleinschaligheid en de aard van het initiatief.

4.2.2 Besluit algemene regels ruimtelijke ordening (Barro)

Op 30 december 2011 is het Besluit algemene regels ruimtelijke ordening (Barro) in werking getreden. Op 1 oktober 2012 zijn enkele wijzigingen daarvan in werking getreden.

Voor de nationale belangen die kaderstellend zijn voor besluiten van gemeenten zijn in het Barro regels opgenomen die direct het bestemmingsplan en daarmee gelijk te stellen besluiten betreffen. Zij strekken ertoe dat de nationale ruimtelijke afweging, die door het kabinet in samenspraak met de Tweede en Eerste Kamer der Staten-Generaal is gemaakt, bij besluitvorming over bestemmingsplannen wordt gerespecteerd.

Onderwerpen waarvoor het Rijk ruimte vraagt zijn de mainportontwikkeling van Rotterdam, bescherming van de waterveiligheid in het kustfundament en in en rond de grote rivieren, bescherming en behoud van de Waddenzee en enkele werelderfgoederen, zoals de Beemster, de Nieuwe Hollandse Waterlinie en de Stelling van Amsterdam en de uitoefening van defensietaken.

In oktober 2012 is het besluit aangevuld met de ruimtevraag voor de onderwerpen veiligheid op Rijkswaagen, toekomstige uitbreiding van infrastructuur, de elektriciteitsvoorziening, het Nationaal Natuurnetwerk, de veiligheid van primaire waterkeringen, reserveringsgebieden voor hoogwater langs de Maas en maximering van de verstedelijkingsruimte in het IJsselmeer.

Met het initiatief worden geen van de genoemde belangen geschaad. Op en om de locatie is verder geen sprake van een gebiedsreservering voor de lange termijn. Het initiatief is daarom niet in strijd met de beleidsregels zoals deze zijn opgenomen in het Barro.

4.2.3 Ladder voor duurzame verstedelijking

De Ladder voor duurzame verstedelijking is in oktober 2012 ingevoerd en is een instrument voor efficiënt ruimtegebruik. De ladder ondersteunt gemeenten en provincies in vraaggerichte programmering van hun grondgebied, het voorkomen van overprogrammering en de keuzes die daaruit volgen. De ladder is juridisch vastgelegd in het Besluit ruimtelijke ontwikkeling (Bro).

Sinds invoering van de ladder is er veel jurisprudentie ontstaan en is er veel over geschreven. De ladder werd als te ingewikkeld ervaren en zorgde voor veel onderzoekskosten. Per 1 juli 2017 is de regeling daarom gewijzigd. De drie treden uit de oorspronkelijke tekst worden losgelaten en vervangen door de volgende tekst: *“De toelichting bij een bestemmingsplan dat een nieuwe stedelijke ontwikkeling mogelijk maakt, bevat een beschrijving van de behoefte aan die ontwikkeling, en, indien het bestemmingsplan die ontwikkeling mogelijk maakt buiten het bestaand stedelijk gebied, een motivering waarom niet binnen het bestaand stedelijk gebied in die behoefte kan worden voorzien”*.

De ladder is uitsluitend van toepassing als een ‘stedelijke ontwikkeling’ wordt gerealiseerd. Zoals de Afdeling Bestuursrechtspraak van de Raad van State eerder heeft overwogen (uitspraak van 20 april 2016, zaak nr. ECLI:NL:RVS:2016:1075), is een planologische functiewijziging geen stedelijke ontwikkeling. Hiervan is met onderhavig initiatief sprake. Onderhavig initiatief heeft immers betrekking op een functiewijziging van een bestaande woning.

Er hoeft in het kader van dit initiatief dan ook niet aan de ladder voor duurzame verstedelijking getoetst te worden.

4.3 Provinciaal beleid

4.3.1 Provinciale Omgevingsvisie Limburg

Op 1 oktober 2021 hebben Provinciale Staten de Provinciale Omgevingsvisie Limburg, met bijbehorend m.e.r. vastgesteld. De Provinciale Omgevingsvisie is per 25 oktober 2021 in werking getreden. De Provinciale Omgevingsvisie Limburg vervangt het voormalige ‘Provinciaal Omgevingsplan Limburg’ (POL2014).

De omgevingsvisie is dynamisch en flexibel, aangezien dit mogelijkheden biedt om het document te actualiseren met het oog op toekomstige veranderingen. In de Omgevingsvisie provincie Limburg wordt de richting voor de periode 2021 tot 2030-2050 geschetst.

In de omgevingsvisie zijn een aantal hoofdpunten te onderscheiden, namelijk:

1. Een aantrekkelijke, sociale, gezonde en veilige leefomgeving;
2. Een toekomstbestendige, innovatieve en duurzame economie; inclusief landbouwtransitie

3. Klimaatadaptatie en energietransitie;

De POVI houdt vast aan een dynamisch en flexibel woonbeleid, de woonbehoeften van de Limburger zijn daarbij leidend. Verder liggen hierin ook mogelijkheden bij te dragen aan klimaat-, energie-, en duurzaamheidsdoelstellingen. Vanuit de wetgeving is de rol van de provincie op dit terrein beperkt. Daarom opereert de provincie, met betrekking tot dit thema, vanuit een agenderende, stimulerende, meesturende en verbindende rol. De POVI is hierbij een op hoofdlijnen richtinggevend kader. Aangezien de toekomst onderhevig zal zijn aan veranderingen, en elke specifieke regio voor een andere aanpak vraagt zijn meer gerichte uitwerkingen in provinciale, regionale en/of gemeentelijke programma's, agenda's en instrumenten noodzakelijk.

Samen met hun partners wil de provincie een voortreffelijk woon- en leefomgeving realiseren; een leefomgeving waar mensen zich prettig voelen. Het is belangrijk dat mensen kunnen wonen in een zelf gekozen woning en woonomgeving (die past bij hun mogelijkheden en levensfase) waar ze zich thuis voelen. Dit doet de provincie door toe te werken naar een toekomstbestendige Limburgse woningmarkt met voldoende woningen van de juiste kwaliteit op de juiste plek, die waar mogelijk op het juiste moment beschikbaar én betaalbaar zijn.

De provincie faciliteert flexibiliteit op de woningmarkt én stimuleert flexibele woonvormen waardoor aan de veranderende woonwensen en -behoeften van een diversere groep mensen tegemoet gekomen kan worden, in zowel de bestaande bouw als nieuwbouw.

In de POVI geeft de provincie aan dat ze alle woonwensen willen vervullen, waarbij een voortreffelijke woon- en leefomgeving leidend zijn. Onderhavige ontwikkeling voorziet in het functioneel wijzigen van een bedrijfswoning naar een burgerwoning in het buitengebied van Afferden. Hiermee komt de mogelijkheid tot nieuwvestiging van een bedrijf ter plaatse te vervallen, wat in het algemeen bijdraagt aan een beter woon- en leefklimaat. Het initiatief voldoet daarmee aan de provinciale beleidskaders, zoals gesteld in het POVI.

4.3.2 Omgevingsverordening 2021

In de Omgevingsverordening Limburg staan regels op het gebied van milieu, wegen, water, grond, landbouw, natuur, wonen en ruimte. Alle regels die betrekking hebben op het omgevingsbeleid zijn ondergebracht in één verordening, die grofweg twee typen regels bevat:

- Instructieregels gericht tot gemeenten of het waterschap;
- Regels voor activiteiten die rechtstreeks voor eenieder gelden of voor specifieke doelgroepen.

Op dit moment geldt de Omgevingsverordening Limburg 2014. Met de komst van de Omgevingswet (inwerkingtreding: 1 januari 2024) is een nieuwe omgevingsverordening nodig die de huidige gaat vervangen. De volgende regels uit de Ontwerp Omgevingsverordening zijn in dit geval van toepassing:

- Omgevingswaarden wateroverlast;
- Wonen, werken en recreëren.

De Omgevingsverordening 2021 is 17 december 2021 vastgesteld maar op dit moment nog niet in werking getreden. De inwerkingtreding van de Omgevingsverordening 2021 is gelijk aan de inwerkingtreding van de Omgevingswet (inwerkingtreding: 1 januari 2024). Tot het moment dat de Omgevingswet en de nieuwe Omgevingsverordening Limburg in werking treden, blijft de huidige verordening gelden. Hieronder is het initiatief getoetst aan de huidige verordening

4.3.3 Omgevingsverordening Limburg 2014

Tot het moment dat de Omgevingsverordening Limburg in werking treedt (inwerkingtreding: 1 januari 2024) geldt de Omgevingsverordening Limburg 2014 nog. De Omgevingsverordening bevat de juridische doorwerking van het omgevingsbeleid. Naast bepalingen die voor iedereen gelden (gedragsregels), bevat de Omgevingsverordening ook een

hoofdstuk "Ruimte", waarin instructieregels naar gemeenten zijn opgenomen. De te maken regionale bestuursafspraken worden in de Omgevingsverordening Limburg geborgd. De Omgevingsverordening Limburg 2014 is op 12 december 2014 vastgesteld door Provinciale Staten en is per 16 januari 2015 in werking getreden. Sindsdien hebben allerlei wijzigingen van de Omgevingsverordening Limburg 2014 plaatsgevonden. In het kader van dit initiatief is de meest recente geconsolideerde versie geraadpleegd van december 2019.

Het plangebied is niet gelegen in één van de kwetsbare gebieden die middels de Omgevingsverordening Limburg 2014 worden beschermd. De voorgenomen ontwikkeling wordt dan ook niet belemmerd door regelgeving zoals vastgelegd in de provinciale verordening.

4.4 Gemeentelijk beleid

4.4.1 Omgevingsvisie Bergen 2030

In de afgelopen jaren is ook in de gemeente Bergen veel veranderd op het gebied van onder andere bevolkingsopbouw, duurzaamheid en economie. Daarom heeft de gemeenteraad op 23 april 2019 de Omgevingsvisie Bergen 2030 vastgesteld. Deze visie bepaalt in welke richting de gemeente zich wil ontwikkelen.

De Omgevingsvisie heeft betrekking op het hele grondgebied van de gemeente Bergen, met uitzondering van het gebied Wells Meer. Concrete aanvragen van overheden, organisaties, ondernemers en burgers toetst gemeente Bergen voortaan aan de tien navolgende uitgangspunten van deze visie:

1. Waterbeheer op maat;
2. Voorzieningen bereikbaar houden;
3. Verder bouwen aan een gezonde leefomgeving;
4. Energie onafhankelijk in 2030;
5. Woningvoorraad op maat;
6. Versterken natuurwaarden en biodiversiteit;
7. De meest toekomstbestendige gemeente;
8. Leefklimaat in de dorpen verbeteren;
9. Landschap en Landbouw in balans;
10. Kwaliteitsslag en zonering recreatievoorzieningen.

De beoogde ontwikkeling levert een positieve bijdrage aan het realiseren van de ambities uit de Omgevingsvisie. Er wordt met het omzetten van de bedrijfswoning naar een burgerwoning voorzien in een woningvoorraad op maat, daar de woning nu ook door een burger bewoond kan worden en voorziet in de woonwensen/eisen van initiatiefnemers. Met het wijzigen van de bedrijfsbestemming naar een woonbestemming en de bijbehorende landschappelijke inpassing levert dit plan een positieve bijdrage aan het versterken van de natuurwaarden en de biodiversiteit. Door het aanplanten van diverse groensoorten, bosplantsoen en houtwallen wordt de biodiversiteit ter plaatste bevorderd.

4.4.2 Landschapsplan Bergen 2013

In 2013 is voor de gemeente Bergen het Landschapsplan Bergen 2013 opgesteld. In dit landschapsplan wordt een samenvattend overzicht gegeven van de ontstaansgeschiedenis van het gebied, wordt kort ingegaan op het (regionaal) landschapsbeleid en wordt een compleet overzicht gegeven van de thans aanwezige landschapselementen.

Het meer dan 11.000 hectare grote, langgerekte buitengebied van de gemeente Bergen in noord-Limburg kent een aantal kenmerkende landschappelijke kwaliteiten. Het Maasdal, de rivierduinen en de verschillende grote en kleinere landbouwgebieden zijn de belangrijke beeld dragers. Het concreet benoemen en herkennen van de bouwstenen van deze landschappen, met name groene en cultuurhistorische elementen, vormt de basis van een verantwoorde omgang ermee.

Het plangebied is gelegen aan de rand van het gebied 'Middenterras'. Het middenterras betreft het overgangsgebied tussen de Maas en de Maasduinen. Vanouds een vestigingsplaats, dus dorpen en boerderijen, de weg N271 en veel relatief klein en soms grotere akkercomplexen omzoomd met (voormalig) eikenhakhout. De dynamiek in deze gebieden is zeer hoog, met name rond de dorpen.

Als gewenste landschapsstructuur dienen de kleinschalige en middenschalige akkercomplexen behouden te blijven, de ontwikkeling van dorpen en bedrijvigheid vindt plaats als organische uitbreiding van een bestaand dorp óf als afzonderlijk 'akkercomplex' met een eigen beslotenheid van houtwallen, al dan niet met een pad, en kleine bosjes.

Het plangebied is voorzien van een gedegen landschappelijk inpassingsplan dat goed aansluit bij de waarden van dit gebied. Voor een nadere uitwerking hiervan wordt verwezen naar paragraaf 3.3.

5. SECTORALE ASPECTEN

5.1 Inleiding

In het kader van onderhavige ontwikkeling dient rekening gehouden te worden met (milieu-)aspecten vanuit de omgeving en op de omgeving. Het onderzoek naar de milieuaspecten bodem, geluid, lucht, externe veiligheid en milieuzonering voor het plangebied wordt in de navolgende paragrafen beschreven. Eveneens is gekeken naar de gevolgen van het initiatief voor de aspecten archeologie, leidingen en infrastructuur, natuur, flora en fauna, waterhuishouding en verkeer. De hieruit voortkomende bevindingen worden in onderstaande paragrafen toegelicht.

5.2 Milieuaspecten

5.2.1 Bodem- en grondwaterkwaliteit

Uitgangspunt van een goede ruimtelijke ordening is dat de bodemkwaliteit geschikt is voor de beoogde bestemming en de daarin toegestane gebruiksvormen. Dit betekent dat het aspect bodemkwaliteit voor vrijwel alle ruimtelijke plannen relevant is en daarom onderzocht, beoordeeld en beschreven moet worden. De mate waarin beoordeling van de bodemkwaliteit aan de orde is, is met name afhankelijk van aard en omvang van het initiatief.

Uitgangspunt van een goede ruimtelijke ordening is dat de bodemkwaliteit geschikt is voor de beoogde bestemming en de daarin toegestane gebruiksvormen. Dit betekent dat bij een functiewijziging van, in dit geval een bedrijf naar woondoeleinden, het aspect bodemkwaliteit onderzocht, beoordeeld en beschreven moet worden. Derhalve is een voor- en verkennend bodemonderzoek² uitgevoerd.

Concluderend kan gesteld worden dat gezien de analyseresultaten en de interpretatie hiervan dient de hypothese 'onverdachte locatie, niet lijnvormige locatie' te worden verworpen, gezien het feit dat een matige verontreiniging met zink in een gedeelte van de bovengrond is geconstateerd. Voor de verdachte locaties vrachtautostalling en de septic tank/zinkput dient de hypothese 'verdachte locatie met plaatselijke bodembelasting (VEP)' te worden verworpen, gezien het feit dat geen locatie specifieke verontreinigingen zijn aangetroffen.

De verhoging met PAK kan niet worden verklaard uit de zintuiglijke waarnemingen. Gezien het gehalte is hiervoor geen nader onderzoek noodzakelijk. De verhogingen met zware metalen in de bovengrond en het grondwater zijn te relateren aan de regionale problematiek m.b.t. zware metalen in de bodem. Vanwege de overschrijding van de toetsingswaarde voor nader onderzoek voor een mengmonster van de bovengrond zijn aansluitend de individuele monsters geanalyseerd op zink. Hieruit blijkt dat de monsters 9.1 t/m 11.1 sterk verhoogd zijn met zink en de monsters 7.1 en 8.1 niet verhoogd zijn t.o.v. de AW voor zink. Voor de sterke verontreiniging met zink kan geen bron worden aangewezen.

Op de locatie is vervolgens een onderzoek met de XRF-analysator uitgevoerd. Hiermee zijn op diverse boringen in lagen van 25 cm de grond beoordeeld op de aanwezigheid van zink, lood en koper. Uit het XRF-onderzoek is geconstateerd dat er slechts lichte verhogingen met de zware metalen zijn aangetroffen. Van de boringen zijn vervolgens monsters genomen van de bovengrond en geanalyseerd op zink. De resultaten van de analyses bevestigen het XRF-onderzoek, omdat slechts verhogingen tot de kwaliteitsklasse wonen voor zink zijn aangetroffen. De ondergrond voldoet aan de kwaliteitsklasse landbouw / natuur. Op de locatie is daarom geen sprake van een ernstig geval van bodemverontreiniging op grond van de parameters volgens de NEN 5740. De eerder geconstateerde sterke verhogingen kunnen als puntverontreiniging worden beschouwd en hiervoor zijn geen spoedeisende sanerende maatregelen noodzakelijk. Bij

² Bodemonderzoek, M&A Advies (d.d. 15 juli 2024, kenmerk: 223-DRI3-vo-voa-v5)

graafwerkzaamheden ter plaatse van genoemde boorpunten zal een melding volgens het Besluit activiteiten leefomgeving noodzakelijk zijn.

In verband met het onderzoek asbest in de bodem zijn van de dakgedeelten van de schuur gaten van 30x30 cm gemaakt tot 0,1 m-mv. Van de gaten is per dakgedeelte één mengmonster samengesteld en deze zijn geanalyseerd op asbest. Uit de resultaten van de analyse blijkt dat de concentratie asbest in de drupzone aan de wegzijde van de stal hoger is dan de saneringsgrens van 100 mg/kg ds. De drupzone aan de tuinzijde heeft een concentratie van 59 mg/kg ds. Er zijn indicatief respirabele vezels geconstateerd. Voor de beide monsters is een SEM-analyse uitgevoerd en hieruit blijkt dat er in de fijne fracties geen vezels aanwezig zijn.

Voor de wegzijde van de stal is een bodemsanering noodzakelijk. Deze dient plaats te vinden voorafgaande aan de sanering van de asbesthoudende golfplaten op het dak van de schuur. Hiervoor dient een melding op grond van het Besluit Activiteiten Leefomgeving te worden ingediend. Omdat er geen sprake is van respirabele vezels in de fijne fractie is er op voorhand geen sprake van humane risico's.

Voor de tuinzijde is een nader onderzoek uitgevoerd om te bepalen of aan deze zijde ook sprake is van een ernstig geval van bodemverontreiniging. Uit de resultaten blijkt dat de concentratie asbest in de drupzone 140 mg/kg ds bedraagt. In de fijne fractie zijn geen respirabele vezels aangetroffen. Dit betekent dat de drupzone aan de tuinzijde ook gesaneerd dient te worden.

Ter afperking zijn op een afstand van 1 meter van de monsters aan de tuinzijde nieuwe gaten gemaakt en hiervan zijn 2 mengmonsters samengesteld. Uit de resultaten blijkt dat de concentratie asbest maximaal 11 mg/kg ds bedraagt. In de fijne fracties zijn geen respirabele vezels aangetroffen.

Uit de analyses van de PCB's in de drupzones blijkt dat er geen verhogingen zijn geconstateerd.

Indicatief kan worden gesteld dat, in verband met het hergebruik van grond, de bovengrond van de onderzoekslocatie geschikt is (behalve de grond van de drupzones van de schuur en de met zink sterk verontreinigde grond) volgens de kwaliteitsklasse industrie. De ondergrond voldoet aan de kwaliteitsklasse landbouw / natuur. Hergebruik dient echter te geschieden conform het Besluit kwaliteit leefomgeving en het bodembeleid van de gemeente Bergen.

Geconcludeerd wordt dat in verband met de bestemmingswijziging op de locatie, er geen directe belemmeringen gelden uit oogpunt van chemische bodemgesteldheid (voor de parameters volgens NEN 5740).

Er zijn geen respirabele vezels in de fijne fracties van de drupzones aangetroffen, zodat er ter plaatse van de drupzones geen humane risico's gelden. Wel is de asbestconcentratie te hoog, zodat bij beide drupzones over de lengte van het dak en een breedte van de strook van 1 meter tot 20 cm de grond gesaneerd dient te worden. Hiervoor is een melding noodzakelijk op grond van het Besluit activiteiten leefomgeving.

Bij eventuele graafwerkzaamheden in de buurt van de gresbuis, dient rekening te worden gehouden met eventuele asbesthoudende koppelingen. Indien dit het geval is, is mogelijk een asbest in de bodem onderzoek volgens NEN 5707 noodzakelijk.

5.2.2 Geluid

Een nieuwe ruimtelijke ontwikkeling, waarbij sprake is van de realisatie van een geluidsgevoelig object dient te worden getoetst aan de Wet geluidhinder. Per 1 januari 2007 is de Wijzigingswet Wet geluidhinder (modernisering instrumentarium geluidbeleid, eerste fase) in werking getreden. In deze wet wordt aangegeven hoe voor een gebied waar een ruimtelijke ontwikkeling plaatsvindt, dient te worden omgegaan met geluidhinder als gevolg van wegverkeer en spoorwegen.

In de Wet geluidhinder (Wgh) is bepaald dat elke weg een geluidszone heeft (zie onderstaande tabel), met uitzondering van woonerven en wegen waar een maximumsnelheid van 30 km/u voor geldt. Bij een ruimtelijke ontwikkeling waarbij sprake is van de ontwikkeling van geluidsgevoelige objecten binnen een geluidszone, dient een onderzoek te worden uitgevoerd naar de geluidsbelasting op deze gebouwen of terreinen.

Tabel 1. Geluidszone van wegen op basis van het aantal rijstroken

Aantal rijstroken	Breedte van de geluidszone (in meters)	
	Buitenstedelijk	Stedelijk
5 of meer	600	350
3 of 4	400	350
1 of 2	250	200

Woningen betreffen geluidsgevoelige objecten. Dit houdt in dat er moet worden aangetoond dat (weg)verkeerslawaaï ter plaatse geen negatieve effecten teweegbrengt voor de toekomstige bewoners van de woningen. In feite mogen nieuwe woningen niet worden gerealiseerd, wanneer er een geluidbelasting van wegverkeer optreedt van 48 dB of hoger, tenzij ontheffing is verleend door het College van burgemeester en wethouders (mogelijk tot maximaal 63 dB). Hiervoor dient tegelijkertijd met de bestemmingsplanprocedure een hogere waarden procedure op grond van de Wgh te worden gevoerd. Als een nog hogere geluidbelasting wordt ondervonden is woningbouw alleen mogelijk als de woningen worden uitgevoerd met een dove gevel op de gevel(s) waar de geluidbelasting meer bedraagt dan 63 dB.

De huidige bedrijfswoning betreft reeds een geluidsgevoelig object. Door de bestemmingswijziging van bedrijfswoning naar burgerwoning is er dus geen sprake van een nieuw geluidsgevoelig object. De woning blijft zoals aanwezig in stand. Er hoeft derhalve niet getoetst te worden aan de Wet geluidhinder. Een akoestisch onderzoek naar (spoor)wegverkeerslawaaï is daarom niet benodigd.

5.2.3 Luchtkwaliteit

Algemeen

Op 15 november 2007 is de Wet luchtkwaliteit in werking getreden en sindsdien staan de hoofdlijnen voor regelgeving rondom luchtkwaliteitseisen beschreven in de Wet milieubeheer (hoofdstuk 5 Wm). 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 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 luchtverontreiniging;
- een project past binnen het NSL (Nationaal Samenwerkingsprogramma Luchtkwaliteit), of binnen een regionaal programma van maatregelen.

Het Besluit NIBM

Deze AMvB legt vast, wanneer een project niet in betekenende mate (NIBM) bijdraagt aan de concentratie van een bepaalde stof. De achtergrond van het beginsel 'Niet in betekende mate' is dat de gevolgen van een ontwikkeling voor de luchtkwaliteit in een aantal gevallen (beschreven in de ministeriële Regeling NIBM) worden tenietgedaan door de ontwikkeling van bijvoorbeeld schonere motoren in het gehele land.

Op 1 augustus 2009 is het nationaal samenwerkingsprogramma luchtkwaliteit (NSL) in werking getreden. Hierdoor dient bij plannen die de luchtkwaliteit beïnvloeden niet langer te worden uitgegaan van de normen uit de interimperie. Nu het NSL in werking is getreden is een project NIBM, als aannemelijk is dat het project 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 fijn stof

en NO₂. Als de 3% grens voor PM₁₀ of NO₂ niet wordt overschreden, dan hoeft geen verdere toetsing aan grenswaarden plaats te vinden.

Regeling NIBM

Binnen de getalsmatige grenzen van de Regeling NIBM draagt een project altijd niet in betekenende mate bij aan een verslechtering van de luchtkwaliteit. Voor woningen gelden in de Regeling NIBM de volgende getalsmatige grenzen:

Tabel 2. regeling NIBM

	Minimaal 1 ontsluitingsweg	Minimaal 2 ontsluitingswegen
	<i>3%-norm</i>	<i>3%-norm</i>
<i>Woningen (maximaal)</i>	1.500	3.000

Woningbouw draagt pas IBM bij aan de luchtkwaliteit als er meer dan 1.500 woningen gebouwd worden. In dit geval is geen sprake van nieuwe woningen. Er is uitsluitend sprake van een bestaande woning waarvan alleen de soort bewoning wijzigt. De bestemmingswijziging valt daarom onder de 3% norm.

Het initiatief draagt zodoende 'niet in betekenende mate' (NIBM) bij aan de luchtverontreiniging.

Achtergrondwaarden

Het toetsingskader voor luchtkwaliteit wordt gevormd door hoofdstuk 5.2 luchtkwaliteitseisen van de Wet milieubeheer (ook wel Wet luchtkwaliteit genoemd, Wlk). De Wlk bevat grenswaarden voor zwaveldioxide, stikstofdioxide en stikstofoxiden, fijn stof, lood en koolmonoxide en benzeen. Hierbij zijn in Nederland met name de grenswaarden voor stikstofdioxide (NO₂) en fijn stof (PM_{2,5} en PM₁₀) van belang. De vigerende grenswaarden voor stikstofdioxide en fijn stof zijn in de navolgende tabel weergegeven. De grenswaarden gelden voor de buitenlucht, met uitzondering van een werkplek in de zin van de Arbeidsomstandighedenwet en op plaatsen die niet toegankelijk zijn voor publiek en waar geen vaste bewoning is, zoals akkerland en de rijbaan en ontoegankelijke middenbermen van wegen.

Tabel 3. Grenswaarde jaargemiddelde concentratie

Stof	Toetsing van	Grenswaarde
<i>Stikstofdioxide (NO₂)</i>	Jaargemiddelde concentratie	40 µg/m ³
<i>Fijn stof (PM₁₀)</i>	Jaargemiddelde concentratie	40 µg/m ³
<i>Fijn stof (PM_{2,5})</i>	Jaargemiddelde concentratie	25 µg/m ³

Rondom het plangebied bevinden zich diverse wegen als emissiebronnen van luchtverontreinigende stoffen (uitlaatgassen van verkeer). Deze bronnen zijn opgenomen in de achtergrondconcentraties, zoals die door het RIVM jaarlijks in kaart worden gebracht. Normaal gesproken zijn er in het oosten en zuiden van Nederland geen knelpunten op het gebied van de luchtkwaliteit met betrekking tot fijn stof en stikstofdioxide te verwachten.

Volgende kaarten van het CIMLK bedraagt momenteel de concentratie fijn stof (PM_{2,5}) ter plaatse 9,1 µg/m³, de concentratie fijn stof (PM₁₀) 16,0 µg/m³ en de concentratie stikstofdioxide (NO₂) 11,6 µg/m³. Volgens de kaarten van het CIMLK is de luchtkwaliteit ter plaatse voldoende voor het gebruik als een woning. Daarnaast zal naar verwachting de luchtkwaliteit in de toekomst nog verder verbeteren.

Conclusie luchtkwaliteit

Gezien de bestaande concentraties is er geen sprake van een feitelijke of dreigende overschrijding van een grenswaarde en wordt voldaan aan het bepaalde in artikel 5.16 Wm lid 1 onder a. De voorgenomen ontwikkeling zal ook -in vergelijking met het huidige gebruik als bedrijf- nagenoeg geen extra verkeer aantrekkende werking met zich meebrengen. Daarnaast draagt het initiatief niet in betekende mate bij aan de luchtkwaliteit, waarmee wordt voldaan aan het bepaalde in artikel 5.16 Wm, lid 1 onder c.

Uit bovenstaande kan worden geconcludeerd dat het initiatief niet bezwaarlijk is in het kader van de luchtkwaliteitseisen uit de Wet milieubeheer en dat aanvullend onderzoek niet noodzakelijk is.

5.2.4 Geur

Geur kan hinder veroorzaken in de leefomgeving. Wanneer deze hinder inderdaad ondervonden wordt, kan dit zelfs invloed hebben op de gezondheid. Geurhinder dient daarom zoveel mogelijk beperkt te worden door regels te stellen aan de uitstoot van geuremissies en bepaalde afstanden aan te houden ten opzichte van geurgevoelige objecten. De Wet geurhinder en veehouderij (Wgv) kent bescherming toe aan geurgevoelige objecten. Hierbij gaat het in het algemeen om gebied bestemd voor wonen en verblijf. De woning binnen het plangebied betreft derhalve een geurgevoelig object.

Gemeenten hebben onder de Wgv de bevoegdheid gekregen om binnen de kaders van deze wet eigen normen te stellen. Deze kunnen worden vastgesteld in een geurverordening. Op 27 november 2007 heeft de gemeenteraad van Bergen de aangepaste 'Verordening geurhinder en veehouderij' vastgesteld.

Individuele geurbelasting

Het grondgebied van de gemeente is opgedeeld in diverse gebieden en per gebied is de geurnorm bepaald. Op basis van het gemeentelijk beleid is het plangebied gelegen in het gebied 'overige buurtschappen en clusters buitengebied' waardoor er een geurnorm van 7,0 Ou/m³ geldt voor het plangebied. Dit betekent dat iedere individuele veehouder 7 OU/m³ mag emitteren op een geurgevoelig object binnen dit gebied. De geurbelasting op een geurgevoelig object kan uitsluitend berekend worden bij een veehouderij waar dieren met geuremissiefactoren worden gehouden (dit betreffen doorgaans de intensieve veehouderijen). Bij een veehouderij waar dieren zonder geuremissiefactoren worden gehouden geldt een minimale vaste onderlinge afstand van 25 meter (gevel stal) en 50 meter (emissiepunt stal).

Binnen een straal van 500 meter rondom het plangebied bevinden zich de volgende veehouderijen:

- Een melkveehouderij aan de Heukelom 8, op een afstand van 270 meter van het plangebied;
- Een melkveehouderij aan de Heukelom 23, op een afstand van 340 meter van het plangebied;
- Een melkveehouderij aan de Heukelom 12, op een afstand van 360 meter van het plangebied;
- Een paardenhouderij aan de Gening 35, op een afstand van 400 meter van het plangebied;
- Een paardenhouderij aan de Berkenkamp 7, op een afstand van 450 meter van het plangebied;
- Een melkveehouderij aan de Heukelom 22, op een afstand van 500 meter van het plangebied.

Voor alle veehouderijen waar dieren zonder geuremissie factoren worden gehouden geldt de minimale vaste onderlinge afstand. Al deze veehouderijen zijn op een afstand van meer dan 25 respectievelijk 50 meter van het plangebied gelegen.

Aan de geureisen uit de Wgv voor wat betreft deze inrichtingen wordt ruimschoots voldaan. Derhalve kan gesteld worden dat de veehouderijen geen nadelige effecten hebben op het woon- en leefklimaat ter plaatse van het plangebied voor wat betreft de voorgrondbelasting.

Cumulatieve geurbelasting

Behoudens de hierboven benoemde veehouderijen is er binnen een straal van 2 km rondom het plangebied nog een andere veehouderij gelegen. Een melkveehouderij aan de Smal 7, op een afstand van 1,4 km van het plangebied. Omdat er binnen 2 kilometer van het plangebied geen veehouderijen zijn gelegen waar dieren met geuremissiefactoren worden gehouden, vindt er geen overschrijding plaats van de cumulatieve geurbelasting. Derhalve kan gesteld worden de betreffende veehouderijen geen nadelige effecten hebben op het woon- en leefklimaat ter plaatse van het plangebied voor wat betreft achtergrondbelasting.

Het aspect geur vormt derhalve geen belemmering in het kader van de voorgenomen ontwikkeling.

5.2.5 Bedrijven en milieuzonering

Milieuzonering is het aanbrengen van een noodzakelijke ruimtelijke scheiding tussen milieubelastende en milieugevoelige functies ter bescherming of vergroting van de kwaliteit van de leefomgeving. Als hulpmiddel voor de inpassing van bedrijvigheid in haar fysieke omgeving of van gevoelige functies nabij bedrijven, heeft de Vereniging van Nederlandse Gemeenten (VNG), in samenwerking met de Ministeries van Volkshuisvesting, Ruimtelijke Ordening en Milieubeheer en Economische zaken, in 2009 een indicatieve bedrijvenlijst opgesteld.

Om een milieuzonering in een concrete situatie te kunnen uitwerken bevat de VNG-publicatie bouwstenen. De drie belangrijkste bouwstenen zijn:

1. De richtafstandenlijst;
2. Twee omgevingstypen;
3. Een lijst van toelaatbare activiteiten in gemengd gebied met het oog op functiemenging.

De belangrijkste bouwstenen voor milieuzonering zijn de twee richtafstandenlijsten die zijn opgenomen in bijlage I van de VNG-publicatie. Dit zijn afstanden ten opzichte van een rustige woonwijk (of een vergelijkbaar omgevingstype). In de bijlagen wordt onderscheid gemaakt naar richtafstanden voor de ruimtelijke relevante milieuaspecten geur, stof, geluid en gevaar. De grootste van deze vier richtafstanden is bepalend voor de indeling van een activiteit in een milieucategorie.

Om tot een optimale invulling van de ruimte te komen worden diverse omgevingstypen onderscheiden. Het achterliggende idee is dat de gevoeligheid van een gebied mede afhankelijk is van het omgevingstype. De gevoeligheid van een gebied kan daarom aanleiding zijn om af te wijken van de standaardafstanden in de bedrijvenlijst die uitgaan van de ligging in een rustige woonwijk. Afhankelijk van het type gebied kan een correctie worden toegepast op de afstanden die zijn genoemd in de standaardlijst en wel per hinderaspect (geluid, stof, stank en dergelijke) dat in de lijst is genoemd.

Bij het bepalen van de richtafstanden is voor deze situatie uitgegaan van het gebiedstype 'gemengd gebied'. Een gemengd gebied is een gebied met een matige tot sterke functiemenging. In geval van het omgevingstype gemengd gebied kunnen de afstanden uit bijlage I van de VNG-publicatie - zonder dat dit ten koste gaat van het woon- en leefklimaat - met één afstandsstep worden verkleind. Uitzondering hierop is de richtafstand voor het aspect gevaar.

De woonfunctie betreft een functie die geen milieuhinder veroorzaakt voor de omgeving. Wel kan de opnieuw te bestemmen woning milieuhinder ondervinden van functies gelegen in de omgeving. Ter plaatse van het plangebied dient daarom aangetoond te worden dat er sprake is van een aanvaardbaar woon- en leefklimaat ten gevolge van de omliggende milieubelastende functies.

De milieuruimte van de milieubelastende functies in de omgeving is geïnventariseerd aan de hand van de SBI-code en de grootste bijbehorende richtafstand voor geur, stof, geluid en gevaar. In de directe omgeving (straal van 500 meter) bevinden zich de volgende milieubelastende functies.

Tabel 4. Bedrijven in de omgeving van het plangebied

Soort bedrijf	SBI- 2008	Adres	Aan te houden afstanden		Afstand tot plangebied
Restaurant	56I	Heukelom 2I	Geur	0 meter	0 meter
			Stof	0 meter	
			Geluid	0 meter	
			Gevaar	0 meter	
Grondverzet en verhuur van machines	41, 42, 43.2	Heukelom 9	Geur	0 meter	60 meter
			Stof	10 meter	
			Geluid	30 meter	
			Gevaar	0 meter	
Steenfabriek	223A	Heukelom 4	Geur	10 meter	100 meter
			Stof	100 meter	

			Geluid	100 meter	
			Gevaar	10 meter	
<i>Aardbeienteler</i>	011, 012, 013	Berkenkamp 2	Geur	0 meter	100 meter
			Stof	0 meter	
			Geluid	10 meter	
			Gevaar	0 meter	
<i>Melkrundveehouderij</i>	0141, 0142	Heukelom 8	Geur	50 meter	270 meter
		Heukelom 23	Stof	10 meter	340 meter
		Heukelom 12	Geluid	10 meter	360 meter
		Heukelom 22	Gevaar	0 meter	500 meter
<i>Loonbedrijf</i>	016.1	Berkenkamp 2a	Geur	10 meter	370 meter
			Stof	0 meter	
			Geluid	30 meter	
			Gevaar	10 meter	
<i>Paardenhouderij</i>	0143, 0145	Gening 35	Geur	30 meter	400 meter
		Berkenkamp 7	Stof	10 meter	450 meter
			Geluid	10 meter	
			Gevaar	0 meter	

Onderzocht is of de hindercontouren het plangebied overlappen. Er is géén hindercontour die het plangebied overlapt. Aan alle richtafstanden kan worden voldaan.

Omliggende bedrijven vormen daarmee geen belemmering voor de bestemmingswijziging, er is in de woning sprake van een goed woon- en leefklimaat. Daarnaast worden de omliggende bedrijven niet belemmerd door de voorgenen wijziging omdat de woning reeds een bestaande woning betreft, waarmee omliggende bedrijven reeds rekening moeten houden bij eventuele ontwikkelingen.

5.2.6 Externe veiligheid

Bij de ruimtelijke planvorming moet rekening gehouden worden met het aspect externe veiligheid. De risico's voor de bevolking, die verbonden zijn aan gevaar veroorzakende activiteiten moeten in beeld worden gebracht. De volgende bronnen kunnen aan de orde zijn:

- inrichtingen;
- transportactiviteiten met gevaarlijke stoffen;
- vuurwerkopslagplaatsen;
- opslagplaatsen ontplofbare stoffen voor civiel gebruik.

Hoewel de kans om komen te overlijden als gevolg van een ongeval met gevaarlijke stoffen zeer klein is, gelden er toch bepaalde minimaal aan te houden afstanden tot locaties waar gevaarlijke stoffen worden opgeslagen of getransporteerd. Deze minimaal aan te houden afstanden worden plaatsgebonden risicocontouren genoemd. De grootte van deze plaatsgebonden risicocontouren verschilt per situatie. Zo speelt de hoeveelheid opgeslagen of vervoerde gevaarlijke stoffen een rol, maar daarnaast bijvoorbeeld ook de wijze van opslag en eventuele aanwezige veiligheidssystemen.

Wanneer er een ongeval met gevaarlijke stoffen plaatsvindt, dan kunnen de effecten veel verder reiken dan de plaatsgebonden risicocontour. De afstand tot waar een ongeval met een gevaarlijke stof nog onder 1% van de blootgestelde dodelijke slachtoffers kan veroorzaken vormt het invloedsgebied.

Het plaatsgebonden risico zegt dus niets over het aantal mensen dat kan komen te overlijden tijdens een ongeval met gevaarlijke stoffen. Hiervoor is het groepsrisico bedoeld. Het groepsrisico is een maat voor de maatschappelijke ontwrichting en wordt weergegeven in een grafiek. In een dergelijke grafiek is de kans op een calamiteit weergegeven

tegenover de hoeveelheid mensen die kan komen te overlijden als gevolg van die calamiteit. Het groepsrisico is geen harde norm, maar vormt de basis voor een verantwoording van de aanwezige risico's door de gemeente. Het gemeentebestuur heeft beleidsruimte bij het toepassen van de hoogte van het groepsrisico bij ruimtelijke ontwikkelingen. Echter, het gemeentebestuur is wel verplicht voor het invloedsgebied verantwoording af te leggen over de hoogte van het groepsrisico, de te nemen maatregelen om de effecten van deze risico's te reduceren en de eventuele restrisico's.

Risicovolle bedrijvigheid rondom het plangebied

Op basis van de risicokaart van de Provincie Limburg liggen er in de nabijheid van het plangebied twee relevante risico's; betreffende, de Maascorridor (transport over de maas) en een bovengrondse propaantank op de locatie Berkenkamp 2a.

Met het wijzigen van de bestemming van 'Bedrijf' naar 'Wonen' is er geen sprake van het mogelijk maken van kwetsbare objecten. De voorgenomen ontwikkeling heeft dan ook geen wijziging in de risicosituatie tot gevolg, in de huidige en toekomstige situatie is en blijft de woning bestemd voor wonen. In de huidige situatie als bedrijfswoning en in de toekomstige situatie als burgerwoning.

Het aspect externe veiligheid vormt derhalve geen belemmering voor het initiatief.

5.3 Waterparagraaf

In deze paragraaf wordt beschreven op welke wijze het waterhuishoudkundig systeem in het plangebied opgebouwd is en hoe rekening is gehouden met de (ruimtelijk) relevante aspecten van (duurzaam) waterbeheer. De paragraaf is opgesteld, met als onderligger de standaard waterparagraaf van de gemeente Bergen.

Het klimaat verandert. We verwachten meer hevige en meer langdurige neerslag in de toekomst. Daarom is de kern van het waterbeleid van de 21^e eeuw: 'ruimte maken voor water'. Naast de kans op meer wateroverlast neemt ook de kans op langdurige periodes van droogte toe.

5.3.1 Beleidskader

Relevante beleidstukken op het gebied van water zijn het Waterbeheerplan 2022-2027 van het waterschap, de Provinciale Omgevingsvisie Limburg, het Nationaal Waterplan, WB21, Nationaal Bestuursakkoord Water en de Europese Kaderrichtlijn Water. Belangrijkste gezamenlijke punt uit deze beleidstukken is dat water een belangrijk sturend element is in de ruimtelijke ordening. Water legt een ruimteclaim op het landschap waaraan voldaan moet worden.

De bekende drietrapsstrategieën zijn leidend:

- Vasthouden-bergen-afvoeren (waterkwantiteit);
- Voorkomen-scheiden-zuiveren (waterkwaliteit).

Tevens wordt thans gewerkt met de trits, hergebruik-bergen-infiltreren-afvoeren.

Daarnaast is de Beleidsbrief regenwater en riolering nog relevant. Hierin staat hoe het best omgegaan kan worden met het hemelwater en het afkoppelen daarvan. Ook hier gelden de driestapsstrategieën.

Het waterbeleid in de Provinciale Omgevingsvisie Limburg sluit aan op de Europese Kaderrichtlijn Water en het Nationaal Waterplan. Het provinciaal waterbeleid omvat de volgende strategische doelen:

- Herstel sponswerking: het voorkomen van wateroverlast en watertekort in het regionale watersysteem, anticiperend op veranderde klimatologische omstandigheden;
- Herstel van de natte natuur: het bereiken van ecologisch gezonde watersystemen en grondwaterafhankelijke natuur;
- Schoon water: het bereiken van een goede chemische kwaliteit voor water en sediment;
- Duurzame watervoorziening: het beschermen van water voor menselijke consumptie, zodanig dat voldoende water van de vereiste kwaliteit via eenvoudige zuiveringstechnieken beschikbaar is;
- Een veilige Maas: het streven naar een acceptabel risico voor overstromingen in het rivierbed van de Maas.

De waterkundige waarden zijn in de Provinciale Omgevingsvisie Limburg weergegeven op de kaarten 'Regionaal Water' en 'Ondergrond'. Conform deze kaarten gelden er voor het plangebied geen waterkundige waarden.

Gemeentelijk beleid

Het plangebied ligt binnen het beheersgebied van Waterschap Limburg. In het kader van het beleid van zowel de gemeente Bergen (Gemeentelijk Rioleringsplan, GRP) en het waterschap dient binnen het plangebied een duurzaam waterhuishoudkundig systeem gerealiseerd te worden. Concreet betekent dit dat er sprake moet zijn van gescheiden schoon- en vuilwaterstromen die afzonderlijk worden verwerkt. Het Waterschap Limburg hanteert daarbij de volgende uitgangspunten:

1. afkoppelen van 100% van het verhard oppervlak, waarbij de beslisboom verantwoord afkoppelen van toepassing is;
2. de trits vasthouden-bergen-afvoeren is van toepassing, waarbij hergebruik dan wel infiltratie van schoon hemelwater de voorkeur heeft;
3. verontreiniging van het water dient door bronmaatregelen voorkomen te worden;

In de GRP Bergen wordt omschreven dat de gemeente Bergen een natuurlijke en klimaatbestendig watersysteem wil creëren. Regenwater vasthouden en een impuls zijn belangrijke uitgangspunten hierbij. Dit beleid is ook verankerd in de gemeentelijke verordening 'Verordening fysieke leefomgeving gemeente Bergen (L) 2022'. Om wateroverlast door extreme neerslag te voorkomen en verdroging tegen te gaan is het van belang dat zowel op particulier als in openbaar gebied voldoende waterberging wordt gerealiseerd. In de verordening zijn hiervoor concrete regels opgenomen.

5.3.2 Huidige situatie

Bodemgesteldheid en grondwater

Op de bodemkaart van Nederland worden de gronden van het plangebied aangeduid als vorstvaaggronden bestaande uit grof zand.

Oppervlaktewater

Op de leggerkaarten van Waterschap Limburg is te zien dat binnen het plangebied geen oppervlaktewater ligt. Ten westen van het plangebied is een bijzondere waterkerende constructie gelegen. Deze heeft echter reeds de status 'te verwijderen' en is dus niet relevant.

Ten noordwesten van het plangebied stroomt, op een afstand van 260 meter, de Maasveldlossing. Dit betreft een secundaire watergang van het waterschap. Op deze watergang is de Keur van toepassing.

Onderhavige ontwikkeling betreft louter een functiewijziging van bestaande bebouwing. Er vinden derhalve geen ontwikkelingen plaats binnen de beschermingszone van de watergang.

Afvalwater/ riolering

De locatie is reeds aangesloten op het gemeentelijke rioleringsstelsel.

5.3.3 Water in relatie tot de ontwikkeling

Een van de wijzigingsvoorwaarde, alsmede een van de voorwaarde uit het GRP is dat ontwikkelingen hydrologische neutraal moeten zijn. In de huidige situatie wordt het hemelwater op eigen terrein geïnfiltreerd. Met onderhavige ontwikkeling blijft de waterhuishoudkundige situatie gelijk aan de bestaande situatie. Derhalve wordt er voldaan aan de voorwaarden zoals gesteld in het GRP.

Opgemerkt wordt dat het hemelwater, overeenkomstig met de huidige situatie, via de bestaande bebouwing op het maaiveld terecht komt. Op het maaiveld krijgt het hemelwater de mogelijkheid te infiltreren. Dit leidt in de huidige situatie niet tot overlast op eigen terrein of aangrenzende percelen.

Concluderend kan gesteld worden dat door de bestemmingswijziging geen knelpunten ontstaan tussen grondgebruik en de waterhuishouding.

5.4 Kabels en leidingen

Grotere kabels en leidingen krijgen in een bestemmingsplan veelal een planologische beschermingszone door middel van een dubbelbestemming. Hiermee wordt de bedrijfszekerheid en de veiligheid van de betreffende leiding gewaarborgd.

Op basis van het vigerende bestemmingsplan is er geen sprake van een dergelijke dubbelbestemming in of in de nabijheid van het plangebied.

Blijkens kaarten van Gasunie, TenneT en Waterschapsbedrijf Limburg bevinden er zich in of in de nabijheid van het plangebied geen belangrijke (ondergrondse) leidingen.

5.5 Natuur

De Europese natuurwetgeving is in Nederland, op het gebied van soort- en gebiedsbescherming, uitgewerkt in de Wet natuurbescherming (Wnb). Deze wet heeft tot doel alle in Nederland in het wild voorkomende planten- en diersoorten en natuurgebieden (Natura2000-gebieden) te beschermen en in stand te houden.

Flora en fauna

Op de locatie vinden geen (bouw-)werkzaamheden plaats die een invloed kunnen hebben op de aanwezige flora en fauna. Het initiatief betreft uitsluitend een functionele wijziging van het plangebied. Derhalve worden er geen nadelige effecten verwacht op eventueel voorkomende flora en fauna en is er geen inventariserend onderzoek uitgevoerd.

Natura2000

Het dichtstbijzijnde wettelijk beschermde natuurgebied, het Natura 2000-gebied de Maasduinen, ligt op 110 meter afstand van het plangebied. De Wet natuurbescherming voorziet in een verplichte ecologische Natura 2000-toets voor alle ruimtelijke plannen. De wet verplicht om de gevolgen van een ontwikkeling voor het van toepassing zijnde Natura 2000-gebied te beoordelen.

Onderhavige ontwikkeling voorziet alleen in een functiewijziging van bestaande bebouwing van een bedrijf met bedrijfswoning naar een burgerwoning, waarbij de mogelijkheid voor niet-agrarische bedrijfsactiviteiten komt te vervallen. Er is geen sprake van een (tijdelijke) toename van mogelijke stikstofemissie. Derhalve vormt het aspect Natura 2000 geen belemmering in het kader van de ontwikkeling.

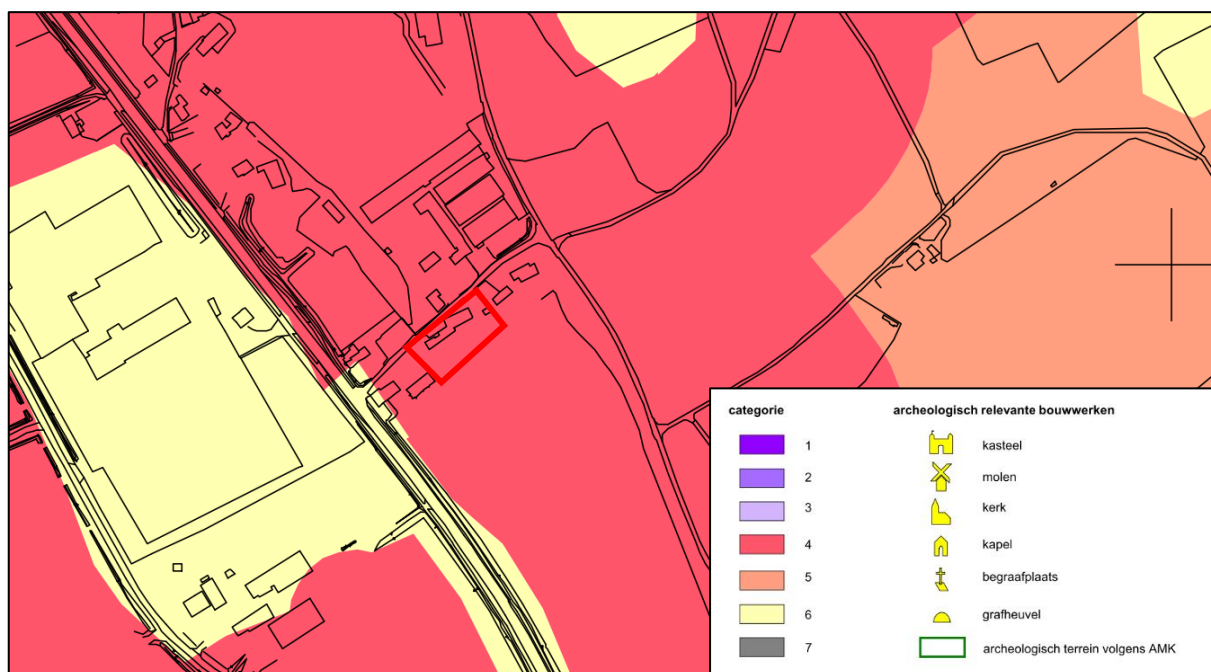
5.6 Archeologie en cultuurhistorie

5.6.1 Archeologie

Op 13 november 2012 heeft de gemeenteraad de “Nota Archeologie Bergen” vastgesteld. Hiermee is de wet op de archeologische monumentenzorg geïmplementeerd in het gemeentelijke beleid. Op basis van inventarisaties is een archeologische en cultuurhistorische verwachtingsmodel opgesteld.

Op basis van de beleidskaart is het projectgebied gelegen in categorie 4: gebieden met een hoge archeologische verwachting. Voor deze gebieden geldt een onderzoeksplicht indien de gronden dieper dan 40 cm verstoord worden en het te verstoren oppervlakte meer dan 250 m² bedraagt.

Onderhavig initiatief voorziet niet in grondwerkzaamheden, het betreft louter een functiewijziging van reeds bestaande bebouwing. Derhalve vormt het aspect archeologie geen belemmering voor onderhavig initiatief.



Afbeelding 7 Uitsnede archeologische beleidskaart (rood; plangebied)

5.6.2 Cultuurhistorie

Cultuurhistorie

De provincie Limburg hecht veel waarde aan de cultuurhistorie van de provincie. De provincie wil dan ook dat er verstandig omgegaan wordt met cultuurhistorische bouwwerken en landschappen.

In de Provinciale Omgevingsvisie is derhalve aangegeven dat gestreefd wordt naar het behouden, ontwikkelen en beheren van beschermde historische bouwwerken, hoofdlijnen van jonge en oude cultuurlandschappen en historische landschapselementen. Het beleid ten aanzien van cultuurhistorie zoals dit in de Provinciale Omgevingsvisie is weergegeven, is gestoeld op de Nota Belvédère. De Provinciale Omgevingsvisie schrijft dan ook voor een beschrijving in het bestemmingsplan mee te nemen, betreffende de omgang met de cultuurhistorische elementen in relatie tot de hiervoor geldende wettelijke bepalingen.

Volgens de provinciale kaart 'Cultuurhistorische Waardenkaart Limburg' is er binnen of in de nabijheid van het plangebied geen sprake van de aanwezigheid van cultuurhistorisch waardevolle objecten. Het functioneel wijzigen van de gronden heeft dan ook geen negatieve consequenties voor de cultuurhistorie.

5.7 Verkeer en parkeren

De bestemmingswijziging van het plangebied heeft geen verkeerskundige consequenties. De huidige woning is gelegen aan en bereikbaar vanaf de Heukelom. Dit blijft zoals in de huidige situatie in stand. Via de huidige oprit is de woning goed toegankelijk. Ook hier wijzigt niets aan.

Op eigen terrein is ruimschoots voldoende ruimte aanwezig voor het parkeren van 3 voertuigen.

6 UITVOERBAARHEID

6.1 Economische uitvoerbaarheid

De functiewijziging geschiedt volledig voor rekening van de initiatiefnemer. De gemeentelijke financiën zijn hierbij niet in het geding.

In het kader van de Grex-wet is met een wijzigingsplan geen sprake van een bouwplan. Een anterieure overeenkomst tussen de gemeente Bergen en de initiatiefnemer is om die reden niet benodigd.

Planschade is geregeld in een tussen de Gemeente Bergen en de initiatiefnemers afgesloten overeenkomst. Hiermee wordt gewaarborgd dat eventueel te vergoede planschade niet voor rekening van de gemeente Bergen komt maar voor rekening van de initiatiefnemers.

6.2 Maatschappelijke uitvoerbaarheid

De procedures voor vaststelling van een wijzigingsplan zijn door de wetgever geregeld. Het is 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.

Zienswijzen

Het ontwerp wijzigingsplan “Heukelom 19” heeft van 7 december 2023 tot en met 17 januari 2024 (gedurende 6 weken) ter visie gelegen. Er zijn tijdens deze periode geen zienswijzen ingediend.

6.3 Procedure

Een wijzigingsplan doorloopt de uniforme openbare voorbereidingsprocedure die is vastgelegd in afdeling 3.4 van de Algemene wet bestuursrecht. Deze procedure houdt in dat het ontwerp wijzigingsplan na behandeling in het college van burgemeester en wethouders wordt gepubliceerd op de gemeentelijke website en zes weken ter inzage wordt gelegd. Eenieder kan in die zes weken zijn of haar zienswijze kenbaar maken bij de gemeente. Binnen acht weken na afloop van de termijn dat het ontwerp wijzigingsplan ter inzage heeft gelegen moet het college van burgemeester en wethouders het wijzigingsplan vaststellen. Daarbij worden de eventueel ingediende zienswijzen betrokken. Tegen de vaststelling van een wijzigingsplan staat rechtstreeks beroep open bij de Afdeling bestuursrechtspraak van de Raad van State. Het vastgestelde wijzigingsplan treedt daags na het aflopen van de beroepstermijn in werking.

7. JURIDISCHE TOELICHTING

7.1 Planstukken

In dit hoofdstuk wordt inzicht gegeven in de wijze waarop de gewenste ruimtelijke en functionele ontwikkeling van het plangebied in dit wijzigingsplan juridisch is vertaald.

Het juridische deel van het wijzigingsplan bestaat uit de verbeelding en de regels. De regels bevatten het juridisch instrumentarium voor het regelen van het gebruik van de gronden en gebouwen en bepalingen omtrent de toegelaten bebouwing.

De verbeelding heeft een ondersteunende rol voor toepassing van de regels alsmede de functie van visualisering van het bestemmingsvlak. De verbeelding vormt samen met de regels het voor de burgers bindende onderdeel van het wijzigingsplan.

De toelichting heeft geen bindende werking, maar heeft wel een belangrijke functie bij de onderbouwing van de bestemmingswijziging.

7.2 Toelichting op de verbeelding

Op de verbeelding is het perceel waarop de woning is gelegen voorzien van de bestemming 'Wonen'. De archeologische dubbelbestemming zoals die in het bestemmingsplan "Buitengebied 2018, 1^e herziening" geldt voor het plangebied, is eveneens overgenomen op de verbeelding.