

Ruimtelijke onderbouwing Venweg 4a, Wellerlooi

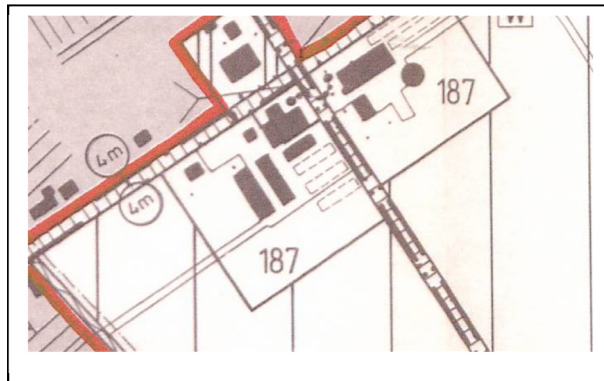
14 augustus 2017

Inleiding

In voorliggende ruimtelijke onderbouwing staat het perceel Venweg 4a in Wellerlooi centraal. Het planvoornemen is om de ter plaatse aanwezige tweede agrarische bedrijfswoning om te zetten naar een plattelandswoning. Op basis van het vigerende bestemmingsplan is dit planvoornemen niet mogelijk. Derhalve zal deze ontwikkeling worden meegenomen in het nieuwe bestemmingsplan voor het buitengebied van de gemeente Bergen. In het kader hiervan dient aangetoond te worden dat het planvoornemen passend is binnen de relevante beleidskaders en inpasbaar is als het gaat om de diverse omgevings-/milieuaspecten



Figuur 1. Luchtfoto plangebied



Figuur 2. Uitsnede vigerend bestemmingsplan

Beleidskaders

Provinciaal beleid	
Provinciaal Omgevingsplan Limburg 2014	Toets/afweging
De planlocatie is op grond van het POL aangeduid als buitengebied. Dit staat omschreven als: Alle andere gronden in het landelijk gebied, vaak met een agrarisch karakter. Met ruimte voor doorontwikkeling van agrarische bedrijven.	Het betreft een bestaande bedrijfswoning die alleen qua gebruiksmogelijkheden wijzigt. Het onderhavige plan leidt niet tot een verandering voor de kwaliteit en het functioneren van de ondergrond of de milieubelasting.
Gemeentelijk beleid	
Bestemmingsplan	Toets/afweging
Het plangebied is gelegen binnen de grenzen van het bestemmingsplan Buitengebied 1998. De locatie heeft de bestemming 'Agrarisch bouwblok' met een bedrijfswoning.	Het onderhavige plan is niet mogelijk binnen de vigerende planregels voor het plangebied.
Structuurvisie plus 2014	Toets/afweging
Indien in het buitengebied van Bergen nieuwe initiatieven ontplooid worden, mogen die niet leiden tot een verslechtering van de omgevingskwaliteit en derhalve dient hier bij de planvorming aandacht aan te worden besteed zodat een integraal plan ontstaat dat bestaande waarden respecteert en waar mogelijk zelfs wordt versterkt. Ten aanzien van plattelandswoningen heeft de gemeente Bergen geen specifiek beleid.	Het plan betreft enkel een functieverandering van bedrijfswoning naar plattelandswoning. Hierbij wordt de omgevingskwaliteit en omgevingswaarden niet aangetast. Het plan is passend binnen de gemeentelijke structuurvisie.

Inpasbaarheid

Onderstaand wordt per thema het planvoornemen getoetst aan de diverse milieu- en omgevingsaspecten.

Milieu- en omgevingsaspecten	
Bodem- en grondwaterkwaliteit	
Bodem- en grondwaterkwaliteit dienen geschikt te zijn voor de beoogde ontwikkeling/functie.	Ter plaatse is reeds een woonfunctie aanwezig in de vorm van een bedrijfswoning. Er hebben geen bedrijfsmatige activiteiten plaatsgevonden. Het pand is uitsluitend gebruikt voor wonen. Omdat er uitsluitend een functieverandering en dus geen uitbreiding van de woning plaatsvindt, is een bodemonderzoek niet noodzakelijk.
Geluid	Toets/afweging
Akoestisch onderzoek wegverkeerslawaai is nodig indien nieuwe geluidgevoelige ontwikkelingen worden toegestaan binnen de onderzoekszone van de wegen waarvoor een maximumsnelheid van 50 km/uur of meer geldt.	Voor de onderhavige situatie is geen sprake van nieuwe ontwikkelingsmogelijkheden voor geluidgevoelige functies. Een akoestisch onderzoek naar geluidbelasting vanwege wegverkeer is derhalve niet noodzakelijk.
Luchtkwaliteit	Toets/afweging
Luchtkwaliteitseisen volgens de Wet milieubeheer vormen in beginsel geen belemmering voor vaststelling bestemmingplan/omgevingsvergunning als aan bepaalde voorwaarden wordt voldaan. Bepaald dient te worden of de achtergrondwaarden goed genoeg zijn voor realisering van het project.	Er is geen sprake van een toename van fijnstof (PM ₁₀) of stikstofdioxide (NO ₂), aangezien sprake is van een bestaande bedrijfswoning die in een plattelandswoning wijzigt. Omdat er geen nieuwe ontwikkelingsmogelijkheden worden gecreëerd is een vervolg onderzoek naar de luchtkwaliteit niet uitgevoerd.
Milieuzonering	Toets/afweging
Aangegeven dient te worden of ter plaatse een aanvaardbaar woon- en leefklimaat kan worden gegarandeerd en of bestaande bedrijven niet worden beperkt in hun bedrijfsvoerings- en ontwikkelingsmogelijkheden.	De Wet 'Plattelandswoningen' bevat een regeling voor veehouderijen die niet gestopt zijn, maar waarvan de woning qua gebruik wordt afgesplitst. Deze wordt voortaan gezien als onderdeel van de inrichting. Dat betekent dus voor deze woning geen bescherming tegen de geur, geluid en gevaar van de eigen inrichting. Door het toekennen van de aanduiding 'plattelandswoning' mag de woning door derden worden bewoond, zonder dat naastgelegen bedrijven in een nadeligere positie komen te verkeren. Aan de overzijde van de weg liggen enkele glastuinbouwbedrijven (kwekerijen van planten). Deze liggen op meer dan 30 m afstand van de woning Venweg 4a en voldoet daarmee ruimschoots aan de richtafstand uit de VNG-brochure.
Externe veiligheid	Toets/afweging
In ruimtelijke plannen dient te worden ingegaan op risico's in het plangebied ten gevolge van handelingen met gevaarlijke stoffen.	Het betreft een bestaande bedrijfswoning die alleen een andere vorm van gebruik krijgt (plattelandswoning). Er is dan ook geen sprake van toename van het plaatsgebonden risico en/of van het groepsrisico.
Water	Toets/afweging
Bij elke ruimtelijke ontwikkeling is de uitvoering van een watertoets verplicht.	Ten aanzien van afvalwater en hemelwater kan worden gesteld dat het planvoornemen niet voorziet in nieuwe verharding of een andere wijziging van bebouwde of verharde oppervlakte.
Natuur	Toets/afweging
Het plan dient getoetst te worden aan de Wet natuurbescherming (soorten- en gebiedsbescherming).	De omzetting van de bedrijfswoning naar plattelandswoning heeft geen negatieve effecten op de beschermde gebieden. Daarnaast gaat de omzetting niet gepaard met uitbreiding van het bebouwde oppervlakte en worden eventueel aanwezige beschermde soorten dan ook niet verstoord.

Archeologie en cultuurhistorie	Toets/afweging
Bij bouwplannen/verandering van bestemming is het noodzakelijk de gevolgen door de plannen op de archeologische waarden te onderzoeken afhankelijk van gemeentelijkbeleid, oppervlakte en verstoringsdiepte.	Er is met onderhavige ontwikkeling enkel sprake van een functiewijziging, van bedrijfswoning naar plattelandswoning. Er vinden hierbij geen (grond)werkzaamheden plaats die afbreuk doen aan archeologische of cultuurhistorische waarden.
Verkeer en parkeren	Toets/afweging
Onderzocht moet worden of het initiatief invloed heeft op de verkeer- en infrastructuur.	Doordat er geen fysieke veranderingen optreden is er geen vervolgonderzoek uitgevoerd naar dit thema. Er vindt geen verandering in de verkeersgeneratie plaats. Daarnaast zal parkeren op eigen terrein plaats vinden.