

Ruimtelijke onderbouwing Gening 35, Afferden

13 juni 2017

Inleiding

In voorliggende ruimtelijke onderbouwing staat het perceel Gening 35 in Afferden centraal. Het planvoornemen is om Bed & breakfast te exploiteren in combinatie met de verhuur van paardenstallen. In het vigerende bestemmingsplan heeft de locatie nog een agrarische bestemming, om het initiatief mogelijk te maken zou deze bestemming moeten wijzigingen naar een recreatiebestemming. De ontwikkeling zal 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 bestaande situatie



Figuur 2. Inrichtingsplan toekomstige situatie

Beleidskaders

Provinciaal beleid	
Provinciaal Omgevingsplan Limburg 2014	Toets/afweging
De planlocatie is op grond van het POL aangeduid als 'buitengebied', 'Bronsgroene landschapszone' en Goudgroene natuurzone'.	Er wordt geen bebouwing opgericht in de 'Goudgroene natuurzone'. Binnen de 'bronsgroene landschapszone' en buitengebied wordt de bebouwing opgericht ten behoeve van de bed & breakfast. Het onderhavige tast de kwaliteiten van de bovengenoemde zones
Gemeentelijk beleid	
Bestemmingsplan	Toets/afweging
Het plan is deels gelegen binnen het bestemmingsplan 'Buitengebied 2013, 1e herziening op onderdelen'. Op basis hiervan geldt voor het westelijk deel van het plangebied de enkelbestemming "Agrarisch met waarden", "Waarde – Archeologie 4" en "overige zone - cultuurhistorische waarden". Het overige gedeelte ligt binnen het bestemmingsplan 'Buitengebied 1998'. Deze gronden zijn bestemd als 'Agrarisch bouwblok'.	Het onderhavige plan is niet mogelijk binnen de vigerende planregels voor het plangebied.
Structuurvisie plus	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	Het plan betreft de exploitatie van een Bed & Breakfast met verhuur van paardenstallen. Het initiatief wordt landschappelijk ingepast, zie hiervoor figuur 2. De omgevingswaarden en de omgevingskwaliteit worden daardoor niet aangetast. Het plan is passend binnen de gemeentelijke structuurvisie.

waarden respecteert en waar mogelijk zelfs wordt versterkt.	
-------------------------------------------------------------	--

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.	De gronden worden omgezet van de bestemming 'agrarisch' naar de bestemming 'recreatie'. Hiervoor moet een bodemonderzoek worden uitgevoerd?
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.	Het voorliggend initiatief voorziet in de realisatie van een bed & breakfast voor maximaal 34 personen en de verhuur van paardenstallen. Er zal in zeer beperkte mate sprake zijn van een toename van fijnstof (PM ₁₀) of stikstofdioxide (NO ₂). Het initiatief draagt hiermee 'niet in betekende mate' bij aan de verslechtering van de luchtkwaliteit.
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.	Ten noorden van het plangebied, Gening 33, is een veehouderij gelegen. De veehouderij-activiteiten zijn echter in 2015 beëindigd, het houden van landbouwhuisdieren is hierdoor niet meer mogelijk. Ten zuiden van het plangebied zijn een steenfabriek en een bedrijf voor grond- en straatwerk gelegen op respectievelijk 130 en 200 meter. De realisatie van een bed & breakfast werkt niet beperkend voor deze bedrijven en leidt niet tot een verslechtering van het woon- en leefklimaat van Gening 35. Vanuit het aspect 'milieuzonering' zijn er geen belemmeringen.
Externe veiligheid	Toets/afweging
In ruimtelijke plannen dient te worden ingegaan op risico's in het plangebied ten gevolge van handelingen met gevaarlijke stoffen.	De N271 is een weg waarover vervoer van gevaarlijke stoffen plaatsvindt. Deze weg een geen plaatsgebonden risicocontour. Verder zijn er geen risicovolle inrichtingen of buisleidingen in de omgeving van het plangebied gelegen. 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.	De ontwikkeling voorziet in een toename van het verhard oppervlak. Het hemelwater kan geïnfiltreerd worden op eigen terrein.
Natuur	Toets/afweging
Het plan dient getoetst te worden aan de Wet natuurbescherming (soorten- en gebiedsbescherming).	Het initiatief is aan de oostzijde tegen Natuurnetwerk Nederland gelegen. Er vinden echter geen ontwikkelingen plaats binnen de grenzen van het Natuurnetwerk Nederland. Er zijn daardoor ook geen negatieve effecten te verwachten op de aanwezige flora & fauna.

	Op circa 300 meter is het Natura 2000-gebied 'Maasduinen' gelegen. Ten aanzien van stikstofdepositie zijn er geen negatieve effecten te verwachten op dit beschermde natuurgebied, omdat het aantal paarden op de locatie Gening 35 afneemt door de realisatie van een bed & breakfast. Ook de toenemende verkeersbewegingen geven geen aanleiding veen een Wnb-vergunning. Dit is bevestigd door de provincie Limburg.
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 geen archeologisch onderzoek noodzakelijk voor bouwwerken van ten hoogste 250 m ² .
Verkeer en parkeren	Toets/afweging
Onderzocht moet worden of het initiatief invloed heeft op de verkeer- en infrastructuur.	Het initiatief zal leiden tot een toename van het aantal verkeersbewegingen, er is echter voldoende parkeergelegenheid op eigen terrein. Vanuit het aspect 'verkeer en parkeren' zijn er geen belemmeringen.