

Bestemmingsplanherziening

Holshaeg 1 Bergen L

Toelichting

Colofon

Rapport: Toelichting wijzigingsplan Holshaeg 1 Bergen L

Rapportnummer: 5503bs0117

Status: vastgesteld

Datum: December 2018

Opdrachtnemer

Geling Advies

Postbus 12

5845 ZG Sint Anthonis

www.gelingadvies.nl

Contactpersoon

Geling Advies

Drs. J.M.G. Wentink

Adviseur ruimtelijke ontwikkeling

0493 – 597 500

awentink@gelingadvies.nl

INHOUDSOPGAVE

1 INLEIDING	4
1.1 Achtergrond	4
1.2 Doel	4
1.3 Plangebied	5
1.4 Vigerend bestemmingsplan	5
1.5 Leeswijzer	6
2 BESCHRIJVING SITUATIE	7
2.1 Ruimtelijke en functionele structuur	7
2.2 Planbeschrijving	8
3 BELEIDSKADER	11
3.1 Rijksbeleid	11
3.2 Provinciaal beleid	14
3.3 gemeentelijk beleid	16
4 OMGEVINGSASPECTEN	23
4.1 Milieu	23
4.2 Water	30
4.3 Natuur	32
4.4 Cultuurhistorie	35
4.5 Archeologie	36
4.6 Mobiliteit	37
4.7 Feitelijke belemmeringen	37
5 UITVOERBAARHEID	38
5.1 Economische uitvoerbaarheid	38
5.2 Maatschappelijke uitvoerbaarheid	39
6 JURIDISCHE OPZET	40
6.1 Opbouw	40
6.2 Herziening	40

BIJLAGEN

Bijlage 1	Situatieschets
Bijlage 2	Landschappelijk inpassingsplan
Bijlage 3	Aanzichten woning
Bijlage 4	Wet natuurbescherming vergunning



1

INLEIDING

1.1 ACHTERGROND

Onderhavige herziening van het bestemmingsplan heeft betrekking op de locatie Holshaeg 1 te Bergen L.

Op de locatie Holshaeg 1 is sprake van een voormalige agrarische bedrijfslocatie in de vorm van een melkveehouderij. De agrarische bedrijfsopstallen zijn nog aanwezig en ook de agrarische bestemming. Gewenst is de omzetting naar de bestemming Wonen met een kleinschalige pensionstalling. De gemeente is na toetsing tot een principeakkoord gekomen voor de gewenste wijziging van de bestemming. Omdat dit niet geheel mogelijk is met gebruikmaking van een wijzigingsbevoegdheid in het bestemmingsplan, is gekozen voor een partiële herziening van het bestemmingsplan.

1.2 DOEL

Voorliggende toelichting is opgesteld om aan te tonen dat het herzien van het bestemmingsplan op de benodigde punten passend is in de omgeving en voldoet aan alle wet- en regelgeving. Aangetoond dient te worden dat sprake is van een goede ruimtelijke ordening.

1.3 PLANGEBIED

Het plangebied omvat zoals weergegeven in onderstaand figuur, het perceel aan de Holshaeg 1 te Bergen, kadastraal bekend gemeente Bergen, sectie T, nummer 2327.

Het plangebied is gelegen in het buitengebied van de gemeente Bergen ten zuidwesten van de kern Nieuw Bergen.

Figuur 1

Topografische ligging plangebied (rode cirkel)

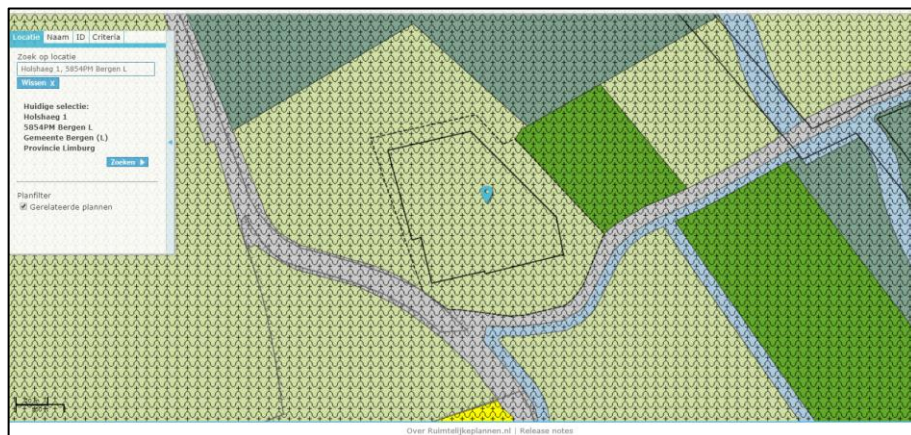


1.4 VIGEREND BESTEMMINGSPLAN

Voor het buitengebied is het bestemmingsplan "Buitengebied 2018" vastgesteld op 6 februari 2018. De locatie is hierin gelegen op gronden met als hoofdbestemming 'Agrarisch met waarden'. Het gebied heeft verder de dubbelbestemmingen 'Waarde - Archeologie 4' en 'Waterstaat - Stroomvoerend rivierbed'. De locatie zelf heeft de aanduiding van een bouwvlak en rondom de functieaanduiding 'erf'. Verder is opgenomen de gebiedsaanduiding 'overige zone - schuilgelegenheden uitgesloten'. Blijkens de in bijlage 2 bij de regels vermelde veehouderijlocaties mogen op de locatie Holshaeg 1 landbouwhuisdieren worden gehouden. De ammoniakemissie mag daarbij niet hoger zijn dan de ammoniakemissie van 20 volwassen paarden (3 jaar en ouder).

Figuur 2

Uitsnede verbeelding
bestemmingsplan (locatie = blauw vinkje).



1.5 LEESWIJZER

In het vervolg van deze toelichting wordt eerst ingegaan op de huidige situatie in het plangebied en de voorgenomen ontwikkeling (hoofdstuk 2). Vervolgens komt in hoofdstuk 3 de relatie van het plan met het algemene en specifieke rijks-, provinciale en gemeentelijk beleid voor de fysieke omgeving van het plangebied aan bod. Hoofdstuk 4 geeft inzicht in alle relevante aspecten van dit project. Het te realiseren plan dient te passen binnen het betrokken gebied, waarbij gemotiveerd moet worden aangegeven hoe het plan zich verhoudt tot de aanwezige functies en waarden in dat gebied. Aan de hand van een beschrijving van alle relevante aspecten (onder andere water en milieu komen aan de orde), wordt de planologische aanvaardbaarheid van het project onderbouwd. Hoofdstuk 5 gaat in op de uitvoerbaarheid en hoofdstuk 6 bevat de juridische opzet van het bestemmingsplan en de conclusie.

2 **BESCHRIJVING SITUATIE**

2.1 RUIMTELIJKE EN FUNCTIONELE STRUCTUUR

Het voorliggende plangebied is gelegen in de provincie Limburg in het buitengebied van de gemeente Bergen.

De locatie zelf is gelegen aan de Holshaeg. Dit is de ontsluitingsweg voor aanliggende locaties. De bebouwing aan deze weg is verspreid met veel doorzichten. Door de beperkt aanwezige bebouwing en beplanting is er vooral in westelijke richting sprake van waardevolle doorzichten naar het open landschap. Aan de oostzijde is sprake van enkel kleine bosgebieden. De Holshaeg loopt noord-zuid evenwijdig aan de Rijksweg die ten westen is gelegen. Voor de locatie takt de Holshaeg ook af naar deze Rijksweg

Functies

Er is aan de Holshaeg sprake van burgerwoningen en agrarische bedrijven. Deze liggen ten zuiden van de locatie. Ten noorden en ten westen van de locatie is sprake van natuur in de vorm van graslanden die betrokken zijn bij de herontwikkeling van de langs gelegen Heukelomse Beek.

Figuur 3

Uitsnede verbeelding
bestemmingsplan,
omgeving Holshaeg 1
(blauwe punt).



2.2 PLANBESCHRIJVING

Op onderhavige locatie was voorheen sprake van een melkveehouderij. Deze is beëindigd, maar de bebouwing is nog aanwezig. Dit betreft de bedrijfswoning, meerdere bedrijfsgebouwen en kuilplaten. De twee voormalige bedrijfsgebouwen aan de oostzijde van 170 en 370 m² blijven behouden voor de stalling van paarden, de opslag van werktuigen, en de opslag van voer/hooi/stro. De grote stal en enkele kleinere gebouwen ten noorden van deze gebouwen met een totaal oppervlak van circa 275 m² worden gesloopt. Ook de nog aanwezige kuilplaten (700 m²) ten noorden van de woning worden verwijderd. Zie ook onderstaande figuur.

Figuur 4

Bovenaanzicht perceel.
X = te slopen bebouwing.



De te behouden bebouwing zal naast als woning, benut worden voor een pensionstalling voor paarden. Het bestemmingsplan staat een maximale ammoniakemissie toe van 20 volwassen paarden. Dit als nevengebruik naast de woonbestemming die het perceel krijgt. De huidige woning bestaat uit het voorhuis en een groot deel van het achterhuis. Met deze herziening wordt mede toegestaan dat de gehele boerderijwoning als woning benut gaat worden. Ook wordt toegestaan dat het voorhuis met 5 m² wordt vergroot, zie situatietekening in bijlage. Dit om het voorhuis architectonisch en praktisch beter passend te maken bij het achterhuis. Ook wordt het voorhuis voorzien van een nieuw dak ter isolatie en daarbij verhoogd voor ook een fraaier aanzicht, en wordt er rondom een extra spouwmuur geplaatst ter isolatie. Zie verder bijlage 3.

Figuur 4

Aanzicht locatie met links de woning.



Aangaande het nevengebruik het volgende. De initiatiefnemers hebben zelf twee pony's en twee paarden in bezit. Er is dus nog ruimte voor maximaal 16 pensionpaarden van derden. Na omzetting van de bestemming zal het enige tijd vergen om de voormalige koeienstal om te bouwen tot een stal geschikt voor de huisvesting van paarden. In eerste instantie zullen er 10 boxen gerealiseerd worden. Het is niet de bedoeling of verwachting dat er direct 16 pensionpaarden op de locatie komen te staan. Het bedrijf moet langzaam groeien, waarbij zij zich vooral richt op de direct omliggende regio.

Het gaat daarbij om sportpaarden die vooral (in de winter) op stal staan en gedurende een uur per dag de benodigde beweging krijgen in de rijbak, stapmolen en/of longeercirkel. Desgewenst kunnen de paarden beweid worden. Hiervoor is ruim 1 hectare weide beschikbaar wat voldoende is. Aangezien het om een pensionstalling gaat, zullen de eigenaren van de paarden niet veelvuldig op de locatie komen. Om deze reden is het niet nodig om te voorzien in 20 parkeerplaatsen. Aan de oostzijde wordt ter plaatse van de bestaande sleufsilo voorzien in 7 parkeerplaatsen voor bezoekers. Wanneer zij de paarden komen halen/brengen voor bijvoorbeeld concoursen, is er daarnaast voldoende ruimte beschikbaar aan de achterzijde van de stallen voor het in-/uitladen van het paard. Dit gebied tussen

de paardenstallen en de toegangen naar de toekomstige rijbak en achterliggende weides is reeds verhard, zie ook figuur 4.

De verharding (voormalige sleufsilos) rechts van de stallen blijft verder behouden voor het realiseren van een vaste mestopslag. Op de plaats van de gesloopte bebouwing komt de rijbak voor de paarden. Zie navolgende luchtfoto en de situatieschets in de bijlage voor een duidelijker beeld van de huidige en toekomstige bebouwing. De ten noorden gelegen delen van het plangebied blijven weiland voor de beweiding van de paarden en het oogsten van hooi. De locatie wordt verder landschappelijk ingepast. Zie hiertoe het landschappelijk inpassingsplan in de bijlagen.

Functies

Met onderhavige herziening van het bestemmingsplan zal de bestemming worden omgezet naar Wonen met een functieaanduiding voor de kleinschalige pensionstalling voor maximaal 20 volwassen paarden. De toekomstige rijbak komt hierbinnen te liggen. Het huidige agrarische bouwvlak met rondom de aanduiding erf komt te vervallen, waarbij de onderliggende bestemming 'Agrarisch met waarden' behouden blijft. De verdere dubbelbestemmingen blijven ook aanwezig.



3

BELEIDSKADER

3.1 RIJKSBELEID

3.1.1 Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte

Op 13 maart 2012 is de Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte (SVIR) vastgesteld. In deze structuurvisie wordt een samenhangende visie gegeven op het Nederlands Rijk tot 2040. Kernwoorden in het SVIR zijn concurrerend, bereikbaar, leefbaar en veilig.

Onderhavige locatie is gelegen in het Structuurvisie-gebied 'Locaties militaire activiteiten', 'Radar verstoringsgebied' en 'Hoofd watersysteem'. Op de eerste twee aspecten heeft onderhavige ontwikkeling geen invloed. Bij het aspect 'Hoofd watersysteem' dient rekening gehouden te worden met ruimte voor waterveiligheid, een duurzame zoetwatervoorziening en kaders voor klimaatbestendige stedelijke (her)ontwikkeling. In de waterparagraaf, paragraaf 4.2 wordt hier nader op ingegaan. Met de sloop van bebouwing is er in de beoogde situatie sprake van een afname in oppervlakteverharding. Dit heeft een positief effect op de berging van hemelwater.

3.1.2 Besluit algemene regels ruimtelijke ordening

Het rijk legt met het besluit algemene regels ruimtelijke ordening (Barro), of AMvB Ruimte, de nationale ruimtelijke belangen juridisch vast. Enerzijds betreft het de belangen die reeds in de (ontwerp-) AMvB Ruimte uit 2009 waren opgenomen en anderzijds wordt het Barro aangevuld met onderwerpen uit de Structuurvisie Infrastructuur en Milieu (SVIR).

De Maas is vanuit het Barro aangewezen als een rijksvaarweg. Onderhavige locatie is gelegen nabij de rivier de Maas. Hierbij is het nationaal belang 'Grote Rivieren' van belang. De locatie is daarbij gelegen in 'Stroomvoeiend rivierbed', waarvoor de beleidsregels grote rivieren van toepassing

zijn. Doelstelling van de “Beleidslijn grote rivieren” is om de beschikbare bergingscapaciteit van het rivierbed te behouden, ontwikkelingen tegen te gaan die de mogelijkheid tot rivierverruiming door verbreding en verlaging nu en in de toekomst feitelijk onmogelijk maken, en het waarborgen van de afvoercapaciteit in het stroomvoerend rivierbed. Voor de bouw van gebouwen dient getoetst te worden aan de beleidslijn en dient te worden beschikt over een watervergunning conform de waterwet.

3.1.3 Waterwet

Op 22 december 2009 is de Waterwet in werking getreden. De Waterwet regelt het beheer van oppervlaktewater en grondwater, en verbetert ook de samenhang tussen waterbeleid en ruimtelijke ordening. Daarnaast levert de Waterwet een belangrijke bijdrage aan kabinetsdoelstellingen zoals vermindering van regels, vergunningstelsels en administratieve lasten. Het Waterbesluit vormt samen met de Waterregeling een uitwerking van bepalingen van de Waterwet.

In het Waterbesluit wordt onder meer de vaststelling van een landelijke rangorde bij watertekorten, de zogenaamde verdringingsreeks vastgelegd. Ook regelt het Waterbesluit procedurele en inhoudelijke aspecten van het nationale waterplan en het beheerplan voor de rijkswateren en enkele inhoudelijke aspecten van de plannen in verband met implementatie van de Kaderrichtlijn water en de Richtlijn overstromingsrisico's. Ook geeft het Waterbesluit aan voor welke oppervlaktewaterlichamen in beheer bij RWS er geen leggerplicht geldt. Een vergunningplicht en algemene regels zijn uitgewerkt voor het gebruik van rijkswaterstaatswerken, het onttrekken van grondwater en voor het lozen of onttrekken van water aan oppervlaktewater in beheer bij het Rijk. Voorts bevat het besluit bepalingen over de wijze waarop de aanvraag om een watervergunning wordt gedaan.

De Waterregeling bevat regels over de organisatie van het waterbeheer, een aantal kaarten over de toedeling van beheer, de begrenzing van oppervlaktewaterlichamen en de aanwijzing van de drogere oevergebieden, alsmede regels voor gegevensverstrekking aan het Rijk op grond van Europese verplichtingen. Sinds de invoering van de Waterwet eind 2009 is voorzien in een uitbreiding van de mogelijkheden tot vrijstelling van de watervergunningplicht voor het gebruik maken van rijkswaterstaatswerken voor 'activiteiten van ondergeschikt belang'. Voorbeelden van in de Waterregeling genoemde activiteiten van ondergeschikt belang zijn het plaatsen van vlaggenmasten en het vervangen van objecten.

De Waterwet kent één watervergunning. Voor burger en bedrijf betekent dit dat één aanvraag volstaat, ook al zijn er verschillende overheden in beeld.

Doorwerking plangebied

In de regels bij onderhavig bestemmingsplan wordt op de eerste plaats vastgelegd de sloop van circa 275 m² bebouwing (gebouwen) en de verwijdering van 700 m² verharding. Toegestaan wordt aan bouwwerken (geen gebouw zijnde) de oprichting van een rijbak, stapmolen en langeercirkel met open omheining. Verder wordt toegestaan dat de woning met 5 m² wordt vergroot en dat een extra buitenmuur (spouwmuur) wordt geplaatst om het voorhuis. Verder kan worden opgericht een overkapping van 30 m² en een schuilgelegenheid (voor de paarden) met een oppervlak van 36 m². Gelet op de sloop aan bebouwing en verharding kan voornoemde toegestaan worden. Ingevolge de Waterwet is voor het genoemde een waterwetvergunning vereist. Deze kan mede op grond van het gestelde in artikel 6.12 lid 2 onder a en b van het Waterbesluit voor de oprichting van genoemde bouwwerken (overkapping en schuilgelegenheid) verleend worden. De realisatie van de rijbak, stapmolen en langeercirkel kunnen op grond van het gestelde in artikel 6.11 lid 1 onder e en f mede als een activiteit van ondergeschikt belang worden beschouwd. Er is overleg gevoerd met rijkswaterstaat die de benodigde vergunning zullen verlenen.

In onderhavige casus is concluderend sprake van de sloop van bebouwing en is er in de beoogde situatie netto sprake van een afname in oppervlakteverharding. Dit heeft een positief effect op het belang 'Grote Rivieren'. Verder is genoemde vrijwaringszone opgenomen op de verbeelding ten behoeve van de bescherming van dit nationale belang.

In de waterparagraaf, paragraaf 4.2, wordt nader ingegaan op het aspect water.

3.1.4 Ladder Duurzame verstedelijking

Per 1 oktober 2012 is in artikel 3.1.6 van het Besluit ruimtelijke ordening een lid 2 ingevoegd waarin een motiveringsplicht is opgenomen voor nieuwe stedelijke ontwikkelingen (hieronder worden ook functiewijzigingen verstaan) in bestemmingsplannen. Per 1 juli 2017 is het tweede lid gewijzigd en luidt deze als volgt:

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.

Doorwerking plangebied

Op de locatie Holshaeg 1 is sprake van een functiewijziging, waarbij agrarische bedrijvigheid verdwijnt en wonen gehandhaafd blijft.

Voordat de ladder duurzame verstedelijking wordt doorlopen, zal beoordeeld worden of er sprake is van een stedelijke ontwikkeling zoals bedoeld in artikel 3.1.6 lid 2 van het Besluit ruimtelijke ordening.

Een stedelijke ontwikkeling is volgens het besluit 'een ruimtelijke ontwikkeling van een bedrijventerrein of zeehaventerrein, of van kantoren, detailhandel, woningbouwlocaties of andere stedelijke voorzieningen'. Uit jurisprudentie blijkt dat woningbouwplannen met enkele woningen niet hoeven te worden aangemerkt als woningbouwlocatie. In onderhavige situatie is er sprake van een bestaande bedrijfswoning die wordt omgezet naar een burgerwoning. Deze wijziging leidt tot een maximum van één woning. Dit wordt niet aangemerkt als stedelijke ontwikkeling. Gezien het feit dat artikel 3.1.6, tweede lid, van het Bro in dit geval niet van toepassing is, hoeft het plan niet verder aan de Ladder te worden getoetst: de ontwikkeling is niet in strijd met de ladder voor duurzaam ruimtegebruik.

3.2 PROVINCIAAL BELEID

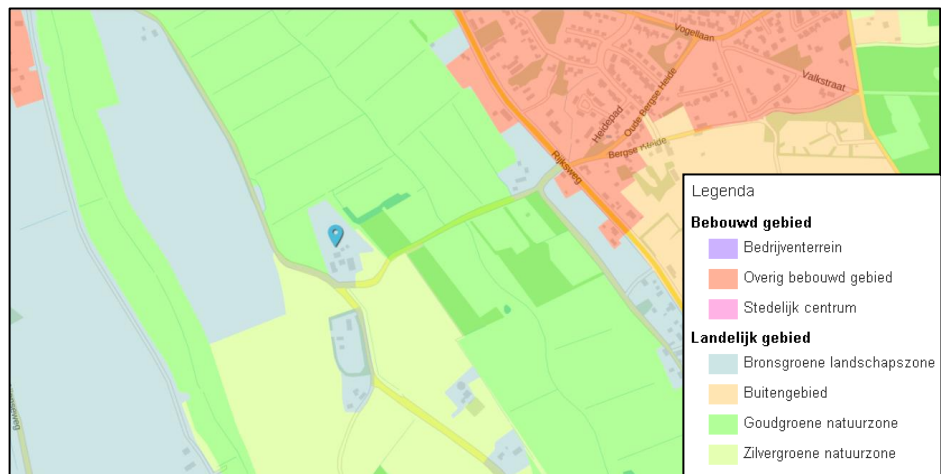
3.2.1 Provinciaal omgevingsplan Limburg 2014 (POL2014)

Op 12 december 2014 zijn door Provinciale Staten het POL2014, de Omgevingsverordening Limburg 2014 en het Provinciaal Verkeers en- Vervoersprogramma 2014 vastgesteld. Deze documenten zijn op 16 januari 2015 in werking getreden.

De POL2014 heeft vier wettelijke functies: structuurvisie (Wet ruimtelijke ordening), provinciaal milieubeleidsplan (Wet milieubeheer), regionaal waterplan (Waterwet), Provinciaal Verkeer- en Vervoersplan (Planwet verkeer en vervoer).

Figuur 5

Ligging binnen kaart
POL2014



In het POL 2014 is de locatie gelegen in de zone 'Bronsgroene landschapszone'. Dit zijn beekdalen én gebieden met steilere hellingen met een grote variatie aan functies, in hoge mate bepalend voor het beeld van het Limburgs landschap. Ook omvat het, het winterbed van de Maas.

Accenten voor deze zone betreffen:

- Kwaliteit en functioneren regionaal watersysteem;
- Ontwikkeling landbouw in balans met omgeving;
- Versterken kernkwaliteiten landschap en cultuurhistorie;
- Recreatief medegebruik.

Aanpak bronsgroene landschapszone

Het Limburgs beleid is er op gericht om de (huidige) landschappelijke kernkwaliteiten van de bronsgroene landschapszone te behouden, te beheeren, te ontwikkelen en te beleven. Ontwikkelingen binnen de ruimte die het beleid voor de verschillende thema's biedt zijn mogelijk mits de kernkwaliteiten behouden blijven of versterkt worden ('ja-mits').

De Omgevingsverordening bevat een motiveringsplicht die gemeenten vraagt om in de toelichting op nieuwe bestemmingsplannen (voor onderdelen van de bronsgroene landschapszone) aan te geven hoe met de bescherming en versterking van de kernkwaliteiten in het betreffende gebied wordt omgegaan. In navolgende paragraaf wordt hier nader op ingegaan.

3.2.2

Omgevingsverordening Limburg 2014

De Omgevingsverordening Limburg 2014 is samen met het POL2014 vastgesteld op 12 december 2014 en 16 januari 2015 in werking getreden. In de omgevingsverordening stelt de provincie regels welke ertoe bijdragen dat de doelstelling zoals deze verwoord zijn in het omgevingsplan te bereiken.

Relevante thema's:

- Beschermingszones natuur en landschap.

Artikel 2.7.2 Bronsgroene landschapszone

In artikel 2.7.2 is geregeld dat de toelichting bij een ruimtelijk plan dat betrekking heeft op een gebied gelegen in de Bronsgroene landschapszone, een beschrijving bevat van de in het plangebied voorkomende kernkwaliteiten, de wijze waarop met de bescherming en versterking van de kernkwaliteiten is omgegaan en hoe de negatieve effecten zijn gecompenseerd.

Ten behoeve van de voorgenomen ontwikkeling worden diverse kwaliteitsverbeterende maatregelen getroffen. Door het beëindigen van de melkveehouderij en het saneren van een deel van de voormalige agrarische bedrijfsgebouwen, is er enkel sprake van positieve effecten. In het landschappelijk inpassingsplan van het perceel is aangesloten op de kernkwaliteiten van het gebied als verwoord in het landschapsplan van de gemeente Bergen vastgesteld in 2013. Daarmee is er sprake van een aanzienlijke verbetering van de ruimtelijke en landschappelijke kwaliteit ter plaatse. Om de landschappelijke maatregelen te waarborgen is het landschappelijke inpassingsplan toegevoegd als bijlage bij deze toelichting en vastgelegd in de regels bij onderhavig bestemmingsplan.

3.3 GEMEENTELIJK BELEID

3.3.1 Landschapsplan

Om te kunnen beschikken over meer praktische en onderbouwde criteria bij landschappelijke inpassingen van ruimtelijke plannen is door de gemeente Bergen in 2013 het Landschapsplan vastgesteld met als subtitels; 'Verkenning van het landschap' en 'Afwegingskader landschappelijke inpassing'.

De locatie is in het landschapsplan gelegen in het landschapstype 'Laagterras'. Navolgende kenmerken van dit gebied hebben als leidraad gediend voor het inpassingsplan in bijlage 2.

Karakteristiek

Grotendeels overstromingsgebied van de Maas, open grootschalige akkers en graslanden met hier en daar restanten van Maasheggen, solitaire bomen en kleine bosjes, onregelmatige rijbegroeiing langs de oever van het zombed. Plaatselijk boerderijen en kleine dorpen op rivierduinen [Bergen,

Aijen, Well] en uitstromende beken, grotendeels gekanaliseerd. Soms kwelzones langs middenterras.

Dynamiek

Laag. Beperkte dynamiek vanuit de landbouw, maar meer vanuit rivierbeheer: stuw, rivierverruiming en plaatselijk wat industrie. Enige natuurontwikkeling langs beken. Het programma "Ruimte voor de rivier" zal plaatselijk een grote verschuiving van agrarisch gebruik naar open natuurgebieden opleveren.

Bijzondere landschapselementen [het behouden waard]:

- ▶ Maasheggen [hagen met al dan niet geknotte overstaanders, soortenrijk]
- ▶ broekbosjes langs de beken of oude geulen
- ▶ rivierduinen, al dan niet met eiken- of dennenbeplanting
- ▶ steilranden naar middenterras/rivierduinen [met hardhoutoiboselementen]
- ▶ oude oeverwallen [hoogteverschillen]
- ▶ kades en dijkjes.

Gewenste landschapsstructuur

Maasheggenlandschap als inspiratie: begroeiing langs de Maas en langs het Middenterras/rivierduinen. Daartussen de beken als drager van landschap accentueren en kwelzones ontwikkelen.

Waar nodig ontwikkelingen inpassen met:

- ▶ Maasheggen
- ▶ broekbosjes
- ▶ wandeldijkjes.

Vrijkomende agrarische bebouwing inpassen met:

- ▶ hagen,
- ▶ vrijstaande bomen, bijvoorbeeld linde of walnoot
- ▶ hoogstambongerdjes (als het terrein hoog genoeg is).

In het plan is, als ook verwoord in het plan zelf, als volgt rekening gehouden met voornoemde kenmerken:

De resterende bebouwing wordt reeds op een bij de kenmerken van de context aansluitende wijze in het landschap verankerd. Voorgesteld wordt om de inpassing te versterken door de aanplant van;

- ▶ geschoren hagen aan de westkant en de oostkant,
- ▶ een hoogstamfruitboom aan de westkant,
- ▶ enkele hoogstamfruitbomen aan de oostkant,

- een forse solitaire Linde of Noot als blikvanger nabij de entree van het plangebied.

Voor onderhavige ontwikkeling waarbij geen sprake is van het uitbreiden van de bebouwingsoppervlakte en de omzetting van een agrarische naar een woonbestemming geldt geen verdere kwaliteitsbijdrage.

3.3.2

Bestemmingsplan

Voor het buitengebied is het bestemmingsplan "Buitengebied 2018" vastgesteld op 6 februari 2018. De locatie is gelegen op gronden met als hoofdbestemming 'Agrarisch met waarden'. Het gebied heeft verder de dubbelbestemmingen 'Waarde - Archeologie 4' en 'Waterstaat - Stroomvoerend rivierbed'. De locatie zelf heeft de aanduiding van een bouwvlak en rondom de functieaanduiding 'erf'. Verder is opgenomen de gebiedsaanduiding 'overige zone - schuilgelegenheden uitgesloten'.

In het bestemmingsplan is de volgende wijzigingsbevoegdheid opgenomen op welke daarbij gestelde voorwaarden navolgend zal worden ingegaan, omdat dit nagenoeg van toepassing is op onderhavig plan.

Wijzigingsbevoegdheid

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;

Enkel de bestaande bedrijfswoning wordt omgezet naar een burgerwoning.

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

Er is sprake van één woning met één bestemmingsvlak.

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

De aanwezige bebouwing wordt deels gesloopt. Dit betreft de apart gelegen gebouwen aan de achterzijde van het perceel en de voormalige kuilplaten. De resterende bebouwing die een ruimtelijke eenheid vormt met de woonboerderij uit 1948 wordt landschappelijk ingepast. Hierbij wordt aangesloten op de kenmerken van het gebied door te kiezen voor hagen en (hoogstamfruit) bomen. Met de ontwikkeling zijn geen natuurlijke en cultuurhistorische kenmerken in het geding.

- 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;

Voor onderhavige ontwikkeling is een landschappelijk inpassingsplan opgesteld. Het landschappelijk inpassingsplan is toegevoegd als bijlage. Bij het bestemmingsplan "Buitengebied 2018" is als bijlage toegevoegd "Ontwerpprincipes en ruimtelijke kwaliteit". Het kader voor een inrichtingsplan wordt vormgegeven in Keuzemenu's. Hierbij is onderscheid gemaakt in bouwinitiatieven en initiatieven die betrekking hebben op cultuurhistorische waarden en landschapselementen. Met behulp van de keuzemenu's wordt door initiatiefnemer uitwerking gegeven aan de wijze waarop de ruimtelijke kwaliteit wordt verbeterd. Onderhavig initiatief betreft een gebruikswijziging.

Keuzemenu voor ontwerpprincipes bouwinitiatieven en gebruikswijziging:

1. Landschappelijke inpassing met daarin specifiek aandacht voor de situering en uitstraling van de bebouwing in relatie tot de omgeving en met respect voor het verleden. Het is waardevol als een gebouw bijdraagt aan de kwaliteit en beleving van de omgeving.
2. Behoud en/of renovatie van karakteristieke gebouwen. Dit kunnen gebouwen zijn die iets vertellen over de historische ontwikkeling van de locatie of die door gebruikmaking van specifieke sierelementen een architectonische waarde hebben;
3. Sloop van bebouwing die geen gebruiksfunctie meer heeft en/of in slechte staat verkeert met uitzondering van karakteristieke bebouwing die kan worden gerenoveerd (zie ook hierboven). Voorbeelden zijn oude stallen of schuurtjes die door destijds gebruikt materiaal geen toegevoegde waarde hebben en afbreuk doen aan de ruimtelijke kwaliteit.
4. Duurzaamheid in de zin van energieverbruik, klimaatadaptatie, toekomstbestendigheid van de woning en bebouwing. Dit komt o.a. tot uiting in energieneutraal worden, maatregelen m.b.t. klimaatadaptatie zoals dikte van muren, omgaan met extra neerslag, maar ook het gebruik van bouwmaterialen en een levensloopbestendige woning.
5. Aansluiten bij hoofdvorm en uitstraling van de bestaande bebouwing. Een belangrijk principe is maten in samenhang. De schaal van

een gebouw heeft te maken met waar het gebouw voor bedoeld is. Maatverhoudingen zijn vooral belangrijk in de gevelopbouw, het dak en toegevoegde elementen zoals een dakkapel, een aanbouw of een zonnecollector.

6. Oorspronkelijk materiaal- en kleurgebruik. We vinden het waardevol als materiaal, textuur, kleur en licht bijdragen aan het karakter en de kwaliteit van een gebouw. Het is gewenst om gebruik te maken van natuurlijke materialen en aandacht te besteden aan de kleurstelling. Dit is ook ondersteunend aan de relatie tot de omgeving zoals onder punt 1 benoemd.
7. Overbodige verharding verwijderen. Bij voormalige agrarische bedrijfslocaties is vaak veel verharding aangebracht. Door het verwijderen van (overbodige) verharding kan een kwaliteitsverbetering worden bereikt dat bijvoorbeeld positief uitwerkt voor infiltratie van water.

Aangaande voornoemde punten kan in relatie tot onderhavige ontwikkeling het volgende gesteld worden:

Het landschappelijk inpassingsplan houdt rekening met de bebouwing door schaal en maat van de beplanting. Gekozen is voor een haag aan de buitenzijdes van de bebouwing en hoogstamfruitbomen. Aan de voorzijde wordt een derde solitaire linde bijgeplant. Hiermee blijft er zicht op de bebouwing. Het achterdeel van de boerderij en de naastgelegen schuur zijn daarbij nog karakteristiek te noemen. Deze zullen ook behouden blijven evenals een naastliggende grote stal. De bebouwing die niet gebruikt wordt voor de toekomstige gebruiksfunctie wonen en kleinschalige pensioinstalling zal gesloopt worden. De resterende bebouwing is benodigd en zal benut worden voor de nieuwe functie. Deze bebouwing zal wel opknapt dienen te worden. Vooral de boerderijwoning kent veel gebreken, in de zin dat deze slecht geïsoleerd is. Hier moet mede in het kader van het genoemde bij punt 4 iets aan gebeuren.

De boerderijwoning bestaat uit een achterhuis – voormalig stalgedeelte – en een voorhuis. Gewoond wordt er in zowel voor- als achterhuis. Bij de noodzakelijke verbouwing van de boerderijwoning zal het voorhuis vergroot worden. Het gaat slechts om een kleine uitbouw van de bestaande woning met circa 5 m², zie situatieschets in de bijlagen. Dit om het voorhuis architectonisch en praktisch beter passend te maken bij het achterhuis. Belangrijk punt is ook de hoogte; het huidige voorhuis is lager dan het achterhuis wat geen mooi aanzicht oplevert en het gebruik beperkt, zie foto's in bijlage 3. In de nieuwe situatie waarbij het dak wordt vervangen ter isolatie en daarmee verhoogd, wordt het beeld aanzienlijk beter, zie 3D-impressies. Ook krijgen de binnenruimtes zo de hoogte conform het nieuwe bouwbesluit. Bij de nieuwbouw wordt aangesloten bij het oorspronkelijk materiaal- en kleurgebruik.

Naast overbodige bebouwing, wordt ook overbodige verharding verwijderd. Dit betreft in hoofdzaak de kuilplaten aan de achterzijde. De verharding rond de schuren blijft benodigd als in-/uitrit en voor het manoeuvreren en parkeren. Dit laatste gebeurt op de voormalige sleufsilo aan de rechterzijde van de schuren.

- 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.

Eenzelfde voorwaarde is opgenomen in de afwijkingsbevoegdheid voor het vergroten van de inhoud van een woning en/of het vergroten van de toegestane oppervlakte van bijbehorende bouwwerken in artikel 27.4.1 van het bestemmingsplan. De in deze bevoegdheid verder gestelde voorwaarden zijn overeenkomstig die in onderhavige wijzigingsbevoegdheid.

Het bestemmingsvlak Wonen krijgt een omvang van 4.520 m². Aan woning en bijbehorende bouwwerken blijft behouden 790 m² oftewel 17,5% van het bestemmingsvlak. Hiermee wordt voldaan aan genoemde voorwaarden van 20% en 1.000 m². Aan bijbehorende bouwwerken blijft behouden 540 m². De woning mag de gehele bestaande boerderij links op het perceel omvatten, waar als gesteld nog 5 m² aangebouwd wordt en het dak van het voorhuis wordt verhoogd. De maximale inhoud van de woning wordt daarmee 1.370 m³. Dit is te verdedigen gelet op de totale afname aan bebouwing en de landschappelijke inpassing, waarmee er sprake is van een aanzienlijke kwaliteitsverbetering.

- f. de wijziging aanvaardbaar is vanuit milieuhygiënisch oogpunt;

Het gaat om een bestaande locatie waar voorheen melkkoeien en in de toekomst paarden gehouden worden. Ten opzicht van omliggende gevoelige objecten (ten zuiden van de locatie) blijft de benodigde richtafstand 50 meter. Deze afstand wijzigt verder niet en ook wordt hier met 100 meter van de paardenstallen tot de dichtstbijzijnde woning van derden ruimschoots aan voldaan. Verder blijft de woning op onderhavige locatie een woning (voorheen) behorend tot een veehouderij waar in de toekomst paarden gehouden worden. Met de wijziging van de bestemming verandert de gevoeligheid van de woning en de bewoners niet. De afstand die omliggende bedrijven hier tot moeten aanhouden wijzigt niet en ook wordt hier ruimschoots aan voldaan. Ook is in hoofdstuk 4 getoetst aan alle milieuaspecten, zoals bodem, geluid, geurhinder, luchtkwaliteit en externe veiligheid. Hieruit zijn geen milieuhygiënische belemmeringen naar voren gekomen. Ter plaatse is een aanvaardbaar woon- en leefklimaat geborgd.

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

Het gaat om de omzetting van een voormalig agrarisch bedrijf naar Wonen met pensionstalling. Deze wijziging leidt niet tot extra belemmeringen voor omliggende (agrarische) bedrijven hetgeen nader wordt toegelicht in hoofdstuk 4.

h. sprake is van een hydrologisch neutrale ontwikkeling.

In het bestemmingsplan is dit gedefinieerd als: "ontwikkeling waarbij maatregelen worden getroffen zodat deze geen negatieve gevolgen heeft voor de waterhuishouding ten opzichte van de uitgangssituatie. Dit betekent in ieder geval dat in de nieuwe situatie geen hemelwater wordt afgevoerd, maar dat dit lokaal wordt geïnfiltreerd en/of gebruikt."

In de uitgangssituatie is meer bebouwing aanwezig dan in de nieuwe situatie. Er is sprake van zowel een afname aan oppervlakte bebouwing als verharding. De ontwikkeling is daarmee als hydrologisch neutraal te bestempelen. Het water dat valt ter plaatse van de rijbak zal direct infiltreren in de bodem. De aanleg van deze rijbak zal gemeld worden. Dit in relatie tot de ligging van de locatie in als 'Waterstaat - Stroomvoerend rivierbed' aangegeven gronden.

4 OMGEVINGSASPECTEN

4.1 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. De bestaande melding voor het houden van rundvee zal worden omgezet naar een melding voor het houden van 20 paarden.

4.1.1 Bedrijven- en milieuzonering

Een goede ruimtelijke ordening beoogt het voorkomen van voorzienbare hinder en gevaar door milieubelastende activiteiten van bestaande en toekomstige bedrijvigheid om zodoende kwaliteit van het leefmilieu te handhaven en te bevorderen.

Om te komen tot een verantwoorde, ruimtelijk relevante toetsing in milieuhygiënisch opzicht van bedrijfsvestigingen, wordt gebruik gemaakt van de zogenaamde milieuzonering. Hieronder wordt verstaan het aanbrengen van een voldoende ruimtelijke scheiding tussen enerzijds milieubelastende bedrijven of inrichtingen, anderzijds milieugevoelige functies als (bedrijfs)woningen, zorginstellingen, onderwijsinstellingen, kinderopvang e.d. Daarnaast is de milieuwetgeving van toepassing.

In de VNG-brochure 'Bedrijven en milieuzonering' (2009), is een omvangrijke lijst van bedrijven opgenomen, waarin per bedrijf voor een aantal aspecten de mate van ruimtelijk relevante hinderlijkheid is weergegeven. Per bedrijfstype zijn voor elk van de aspecten geur, stof, geluid en gevaar minimale afstanden aangegeven die in de meeste gevallen kunnen worden aangehouden tussen een bedrijf en woningen om hinder en schade aan mensen binnen aanvaardbare normen te houden. Deze richtafstanden zijn afgestemd op de omgevingskwaliteit zoals die wordt nagestreefd in een rustige

woonwijk of een vergelijkbaar omgevingstype. Indien de aard van de omgeving dit rechtvaardigt, kunnen gemotiveerd kleinere richtafstanden worden aangehouden bij het omgevingstype gemengd gebied, dat gezien de aanwezige functiemenging of ligging nabij drukke wegen al een hogere milieubelasting kent. In een gemengd gebied kunnen de richtafstanden met één afstandstap worden verlaagd zonder dat dit ten koste gaat van het woon- en leefklimaat.

Op de locatie Holshaeg 1 te Bergen zal de agrarische bestemming komen te vervallen. Wel zal er een kleinschalig paardenpension voor maximaal 20 paarden toegestaan blijven. Het vigerende bestemmingsplan laat geen hogere ammoniakemissie toe dan de ammoniakemissie van 20 volwassen paarden. Daarmee is er geen verandering in de geur- en ammoniakemissie en daarmee het woon- en leefklimaat voor de direct omwonenden. De grootste richtafstand bij een vergelijkbare paardenfokkerij is 50 meter voor geur. De dichtstbij gelegen woning van derden is gelegen op een afstand van 85 meter tot de rand van onderhavig bestemmingsvlak en 100 meter tot de paardenstallen, waarmee voldaan wordt aan de richtafstand.

In het kader van de omgekeerde werking dient ook gekeken te worden naar de omliggende bedrijven. Het meest nabij gelegen bedrijf betreft een boomkwekerij aan de Holshaeg 3 te Bergen. Er zijn verder geen intensieve veehouderijen op korte afstand gelegen. Voor het bedrijf aan de Holshaeg 3 zijn de volgende richtafstanden voor tuinbouw van toepassing: geur 10 meter, stof 10 meter en geluid 30 meter. De afstand tussen beide bestemmingsvlakken bedraagt ca. 290 meter. Hiermee wordt ruim voldaan aan de gestelde afstanden. De bestemmingswijziging naar Wonen is geen beperking voor de mogelijkheden aan de Holshaeg 3.

4.1.2

Bodem

In het kader van de Wet ruimtelijke ordening dient aangegeven te worden of de bodemkwaliteit geschikt is voor de nieuwe functie en hoe eventuele bodemverontreiniging kan worden voorkomen.

De bestemming van de locatie zal wijzigen van een agrarische bestemming naar een woonbestemming. Hierbij zal een kleinschalige pensionstalling geëxploiteerd worden. Ten behoeve van de woonbestemming en stallen voor de pensionstalling, wordt gebruik gemaakt van de bestaande woning en verdere bebouwing. Gezien geen sprake is van nieuwbouw, is een nader bodemonderzoek op de locatie niet noodzakelijk.

Met betrekking tot het aspect bodemverontreiniging zijn er geen bezwaren voor het wijzigen van de bestemming.

De belangrijkste regels over de luchtkwaliteit staan in hoofdstuk 5 (titel 5.2) van de Wet milieubeheer (Wm). De kern van titel 5.2 Wm bestaat uit luchtkwaliteitsnormen, gebaseerd op de Europese richtlijnen. Verder bevat titel 5.2 van de Wm basisverplichtingen door Europese richtlijnen, namelijk: het beoordelen van luchtkwaliteit, rapportage en maatregelen. Artikel 5.16 lid 1 van de Wm geeft aan wanneer een (luchtvervuilend) project toelaatbaar is. Het bevoegde bestuursorgaan moet dan aannemelijk maken, dat het project aan één of een combinatie van de volgende voorwaarden voldoet:

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

Het Besluit NIBM

Deze AMvB legt vast, wanneer een plan niet in betekende mate (NIBM) bijdraagt aan de concentratie van een bepaalde stof. Een plan is 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).

Als de 3% grens voor PM₁₀ of NO₂ niet wordt overschreden, dan hoeft geen verdere toetsing aan grenswaarden plaats te vinden. Voor woningen gelden de volgende getalsmatige grenzen:

Tabel 1

Grenswaarde voor de jaargemiddelde concentratie van fijn stof (PM₁₀) of stikstofdioxide (NO₂)

	Minimaal 1 ontsluitingsweg	Minimaal 2 ontsluitingswegen
	3%-norm	3%-norm
Woningen (maximaal)	1.500	3.000

Blijkens de ‘Regeling niet in betekende mate’ is er geen onderzoek nodig voor woningbouwlocaties, indien een dergelijke locatie, in geval van één ontsluitingsweg, netto niet meer dan 1.500 nieuwe woningen omvat. Daarmee is de wijziging van één agrarische bedrijfswoning naar één burgerwoning aan te merken als NIBM.

In de bestaande en toekomstige situatie is maximaal de ammoniakemissie toegestaan van 20 volwassen paarden. Voor paarden geldt geen emissiefactor fijnstof. Aangesloten kan worden bij de emissiefactor voor diercate-

gorie 'A1.100.1 Melk- en kalfkoeien ouder dan 2 jaar'. Hierbij is de fijn stof-emissie 118 g/dier/jaar.

20 volwassen paarden geven dus een fijn stof emissie van:

$$20 \times 118 = 2.360 \text{ g/jr.}$$

Er is een vuistregel opgesteld waarmee men aan kan tonen dat een uitbreiding/oprichting NIBM bijdraagt. Deze vuistregel is bedoeld als een hulpmiddel voor de motivering. Vastgelegd is bij welke afstand tot de stallen een fijn stof emissie per definitie NIBM bijdraagt. Daarbij geldt, hoe groter de afstand des te groter de kans dat de veehouderij NIBM bijdraagt.

Op 70 meter ligt de NIBM vuistregelgrens op een emissie van 324 duizend gram/jr. De totale emissie is 2.360 gram per jaar. De conclusie is dan dat geen sprake kan zijn van een IBM toename. Daarmee is ook het kleinschalig paardenpension aan te merken als NIBM.

Goed woon en leefklimaat

Het RIVM maakt jaarlijks kaarten met grootschalige concentraties (in vaktermen GCN) en deposities (GDN) in Nederland in het kader van natuur- en milieubeleid. De kaarten zijn gebaseerd op een combinatie van modelberekeningen en metingen en zijn bedoeld voor het geven van een grootschalig beeld van de luchtkwaliteit en depositie in Nederland zowel voor jaren in het verleden als in de toekomst.

Ter hoogte van het plangebied gelden voor het jaar 2020 (gegevens 2018) de volgende waarden, daarbij opgemerkt dat deze in de komende jaren afnemen:

- ▶ Fijn stof (PM10) 17,88 µg/m³ (grenswaarde 40 µg/m³ jaargemiddelde)
- ▶ Fijn stof (PM2,5) 10,41 µg/m³ (grenswaarde 25 µg/m³ jaargemiddelde)
- ▶ Stikstof 12,33 µg/m³ (grenswaarde 40 µg/m³ jaargemiddelde)

Volgens de kaarten van het RIVM is de luchtkwaliteit ter plaatse voldoende voor een goed woon- en leefklimaat. Daarbij verandert met de wijziging van de bestemming de gevoeligheid van de woning en de bewoners niet.

4.1.4 Geur

De Wet geurhinder en veehouderij (Wgv) en het Activiteiten besluit milieubeheer vormen het toetsingskader bij vergunningverlening voor geur veroorzaakt door dierenverblijven van veehouderijen. Indirect hebben de Wgv en het Activiteitenbesluit ook consequenties voor de ruimtelijke ordening, dit wordt wel de omgekeerde werking genoemd. Van belang is dat door ontwikkelingen in het voorliggende plan geen belemmeringen ontstaan voor de omliggende (agrarische) bedrijven en de bedrijfsontwikkeling van

deze bedrijven. Naast de Wet geurhinder en veehouderij heeft de gemeente Bergen de "Verordening geurhinder en veehouderij 2007" vastgesteld.

Behorend bij de woonfunctie wordt bij onderhavige inrichting een paarden pensionstalling opgericht. Voor het houden van paarden zijn in de Wgv vaste afstanden van toepassing. Deze afstand bedraagt 50 meter. Deze afstand wordt berekend vanuit het emissiepunt van de stal tot de gevel van een geurgevoelig object.

Het meest nabij gelegen geurgevoelig object betreft de woning aan de Holshaeg 4 te Bergen. Deze woning ligt op ca. 100 meter afstand van de locatie Holshaeg 1 te Bergen, waarmee voldaan wordt aan de minimaal vereiste afstand van 50 meter. De voorgenomen wijziging leidt niet tot negatieve effecten met betrekking tot geur op omliggende woningen.

4.1.5

Geluid

Op basis van de Wet geluidhinder (Wgh) zijn er drie geluidsbronnen waarmee bij de vaststelling van bestemmingsplannen rekening gehouden dient te worden: wegverkeers-, railverkeers- en industrielawaai.

De bestaande woning is gelegen op een afstand van ca. 15 meter tot de Holshaeg. Deze woning blijft geheel behouden en komt niet dichterbij de weg te staan. Hierbij kan aangenomen worden dat ter plaatse van deze woning de geluidsnormen met betrekking tot wegverkeerslawaai niet worden overschreden.

In de omgeving is geen spoor gelegen. Het dichtstbij gelegen spoor bevindt zich op 3,4 km. Er is daarmee geen sprake van railverkeerslawaai.

Bij de voorgenomen ontwikkeling worden geen nieuwe geluidgevoelige objecten opgericht. Het initiatief leidt dus niet tot belemmeringen in de geluidsruimte van industriële bedrijven.

Het aspect geluid zal geen belemmering zijn voor de planvorming, akoestisch onderzoek is niet noodzakelijk.

4.1.6

Externe veiligheid

Vanuit een goede ruimtelijke ordening is het van belang te kijken naar gevaar leverende functies in of in de nabijheid van het plangebied. Daartoe moeten de risico's voor de bevolking, die verbonden zijn aan gevaar veroorzakende activiteiten in beeld worden gebracht.

Het aspect externe veiligheid beschrijft risico's die ontstaan als gevolg van opslag van, of handelingen met, gevaarlijke stoffen. Dit kan betrekking hebben op inrichtingen of op transportroutes. Op beide categorieën is verschillende wet- en regelgeving van toepassing.

Voor bedrijven is het Besluit Externe Veiligheid Inrichtingen (Bevi) van toepassing. In het kader van het Bevi komen kwetsbare en beperkt kwetsbare objecten bescherming toe ten aanzien van ongelukken met gevaarlijke stoffen.

Risicocontouren

Gemeente en provincie kunnen veiligheidsafstanden (plaatsgebonden risicocontour) en invloedsgebieden (groepsrisico) rond risicovolle inrichtingen of activiteiten (BEVI) bepalen op grond van berekende risico's. Binnen de veiligheidsafstanden (PR-contour) mogen geen kwetsbare of beperkt kwetsbare objecten liggen of komen te liggen. Binnen het invloedsgebied van een risicovolle activiteit dient het groepsrisico nader te worden bepaald.

Een risicocontour (ofwel plaatsgebonden risico) geeft aan hoe groot in de omgeving de overlijdenskans is door een ongeval met een risicobron: binnen de contour is het risico groter, buiten de contour is het risico kleiner.

Plaatsgebonden risico

Het plaatsgebonden risico is de berekende kans per jaar, dat een persoon overlijdt als rechte reeks gevolg van een ongeval bij een risicobron, aangenomen dat hij op die plaats permanent en onbeschermd verblijft. Het plaatsgebonden risico wordt gebruikt bij de toetsing of een risicovolle activiteit op een bepaalde plek mag plaatsvinden en wat in de directe omgeving ervan gebouwd mag worden. Uit de risicokaart blijkt dat het plangebied in geen enkele plaatsgebonden risicocontour is gelegen. Er worden derhalve geen grenswaarden overschreden.

Groepsrisico

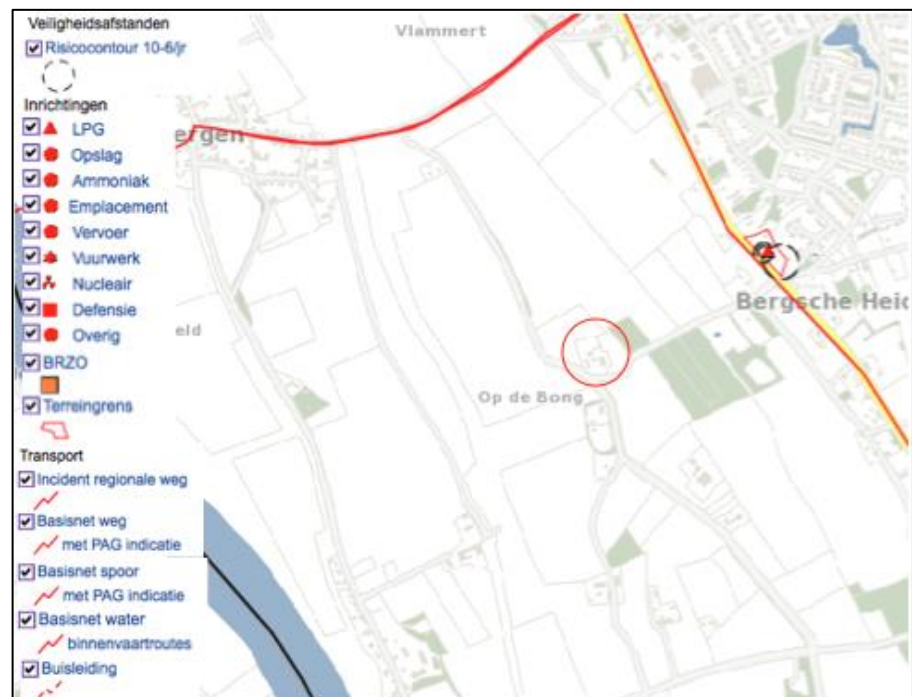
Het groepsrisico geeft de kans aan dat in één keer een groep mensen die zich in de omgeving van een risicosituatie bevindt, dodelijk door een ongeval wordt getroffen. Groepsrisico legt een relatie tussen de kans op een ramp en het aantal mogelijke slachtoffers. Bij groepsrisico is het dan ook niet een contour die bepalend is, maar het aantal mensen dat zich gedurende een bepaalde periode binnen de effectafstand van een risicovolle activiteit ophoudt. Welke kans nog acceptabel geacht wordt, is afhankelijk van de omvang van de ramp. Een ongeval met 100 doden leidt tot meer ontvrichting, leed en emoties, dan een ongeval met 10 dodelijke slachtoffers. Aan de kans op een ramp met 100 doden wordt dan ook een grens gesteld, die een factor honderd lager ligt dan voor een ramp met 10 doden. In het Bevi wordt verder een verantwoordingsplicht voor het groepsrisico rond inrichtingen wettelijk geregeld. De verantwoording houdt in dat wordt aangegeven of risico's acceptabel zijn en welke maatregelen worden genomen om de risico's te verkleinen.

Op navolgende figuur is de inrichting aan de Holshaeg 1 te Bergen binnen de risicokaart weergegeven. Hieruit blijkt dat het plangebied niet aangegeven is als risicovolle inrichting. Ook in de toekomstige situatie zullen ter plaatse geen risicovolle activiteiten plaats vinden.

Daarnaast is het plangebied niet gelegen in risicocontouren (PR 10^{-6} contour en invloedsgebied) van inrichtingen, buisleidingen en transportroutes. De aan de Rijksweg gelegen risicolocatie betreft een tankstation met de opslag van LPG met een veiligheidsafstand van maximaal 25 meter. Het plangebied ligt op een ruim grotere afstand.

Figuur 6

Uitsnede risicokaart
Externe veiligheid,
Holshaeg 1 (rode
cirkel).



Plasbrandaandachtsgebied

Het plasbrandaandachtsgebied is het gebied waarin bij het realiseren van kwetsbare objecten rekening gehouden dient te worden met de effecten van een zogenaamde plasbrand. Deze plasbrand kan ontstaan door de ontsteking van uitgestroomde brandbare vloeistof uit een schip of tankwagen. Het plasbrandaandachtsgebied wordt gemeten vanaf de rechterijstrook in het geval van een weg of de oeverlijn in het geval van een rivier of kanaal.

Voor het Basisnet water is in de tabel bij de Regeling Basisnet geen kolom opgenomen met een plasbrandaandachtsgebied. In artikel 10, eerste lid, van het Besluit externe veiligheid transportroutes is bepaald dat daar waar op grond van het Besluit algemene regels ruimtelijke ordening sprake is van vrijwaringszones langs in het Basisnet opgenomen binnenwateren een afwegingsplicht geldt bij besluitvorming over het al dan niet toelaten van

nieuwe bebouwing in deze zone met het oog op de mogelijke gevolgen van een plasbrand.

Onderhavige locatie is dus niet in een plasbrandaandachtsgebied gelegen. Verder geldt een plasbrandaandachtsgebied alleen voor nieuwe (nog te bouwen) kwetsbare objecten. Indien zich bestaande kwetsbare objecten binnen het PAG bevinden, hoeven deze niet te worden gesaneerd.

Ten aanzien van externe veiligheid zijn er geen belemmeringen.

4.2 **WATER**

Water verdient een belangrijke plek in de ruimtelijke planvorming. Vanwege dit belang moeten bij de locatiekeuze, de (her)inrichting en het beheer van nieuwe ruimtelijke functies de relevante waterhuishoudkundige aspecten worden meegenomen.

Het doel van de waterparagraaf is een toelichting te geven op de waterhuishoudkundige aspecten van het plan en de benodigde informatie aan te leveren met betrekking tot de toekomstige berging en afvoer van hemelwater.

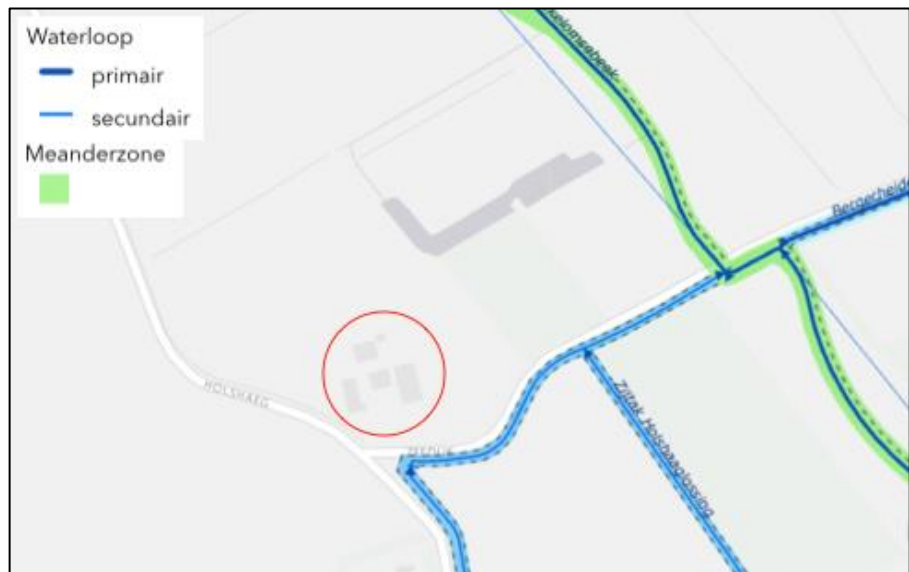
Beleid Waterschap Limburg

In de provincie Limburg is het “Waterbeheerprogramma 2016-2021 Water in beweging” van het Waterschap Limburg bepalend voor het waterbeleid. Dit plan draait om de kerntaken van het integraal waterbeheer, namelijk veilige dijken, droge voeten, schoon water en voldoende water, zowel in de grond als in de beken en rivieren. Hierbij wordt rekening gehouden met de klimaatverandering. Daarnaast beschikt het Waterschap Limburg over de Keur. Hierin staan de geboden en verboden die betrekking hebben op watergangen en waterkeringen. Voor het uitvoeren van werkzaamheden kan een vergunning nodig zijn. De werkzaamheden in of nabij de watergangen en waterkeringen worden getoetst aan de beleidsregels.

Het waterschap heeft ook een legger vastgesteld. De legger bestaat uit een set van kaarten waarop staat welke watersystemen het waterschap in beheer heeft. De legger bevat ook zoneringen voor toekomstige ontwikkelingen en bescherming van het watersysteem. In navolgende figuur is de locatie weergegeven binnen de legger.

Figuur 7

Uitsnede legger,
Holshaeg 1 (rode
cirkel).



Navolgend is de ontwikkeling getoetst aan de diverse regels uit de Keur.

Algemene regel Compenseren waterhuishoudkundige gevolgen

Deze algemene regel is van toepassing op:

1. het aanbrengen van meer dan 2.000 m² verhard oppervlak in stedelijk gebied en
2. het aanbrengen van meer dan 5.000 m² verhard oppervlak in overige gebieden en
3. in een aaneengesloten gebied van ten minste 10 ha, (mede) op de waterhuishouding van dat gebied gerichte maatregelen te treffen als gevolg waarvan inbreuk kan worden gemaakt op de waterhuishouding buiten dat gebied.

In de beoogde situatie is er sprake van een afname van verhard oppervlak; circa 275 m² gebouwen en 700 m² verharding. Deze regeling is dan ook niet van toepassing op onderhavig initiatief. Het hemelwater dat valt op de bestaande bebouwing vloeit weg over het omliggende lager gelegen eigen land. In de toekomst zal mede voorzien worden in infiltratieputten voor een betere afvoer en infiltratie vanaf de gebouwen.

Beleidsregel waterkwantiteit: versnelde afvoer via (nieuw) verhard oppervlak

Op grond van artikel 3.3, eerste lid van de keur is het verboden zonder watervergunning van het bestuur neerslag door nieuw verhard oppervlak versneld tot afvoer te laten komen.

Het doel van deze beleidsregel is om de versnelde afvoer van neerslag als gevolg van de uitbreiding van het verhard oppervlak in het beheersgebied te beperken tot de maatgevende afvoer van het landelijk gebied. Een uitbreiding van het verhard oppervlak moet dus, vanuit waterhuishoudkundig oogpunt, waterneutraal plaatsvinden.

Het beleid van het waterschap is om te proberen 100% van het verhard oppervlak af te koppelen en het schone regenwater te infiltreren in de bodem. De volgende stap is het bergen van water. Pas wanneer vasthouden en bergen niet mogelijk is kan gekozen worden voor afvoeren.

Er is geen sprake van nieuw verhard oppervlak. Het schone hemelwater wat valt op het resterend bestaand verhard oppervlak wordt doormiddel van PVC afvoer buizen afgevoerd naar de bodem rondom de bebouwing en over het land rond de bebouwing alwaar het kan infiltreren. . In de toekomst zal mede voorzien worden in infiltratieputten voor een betere afvoer en infiltratie.

In onderhavige situatie is sprake van het herbestemmen van een agrarisch bedrijf. Er is nagenoeg geen sprake van nieuwbouw op de locatie. Er wordt meer bebouwing gesloopt (275 m²) dan gebouwd (5 m²) en er wordt verharding in de vorm van kuilplaten (700 m²) weggehaald. Het water dat valt op de rijbak, stapmolen en longeercirkel kan ter plaatse infiltreren. Ook het water dat valt op de mogelijk op te richten overkapping en schuilgelegenheid kan ter plaatse rondom infiltreren. In de beoogde situatie is netto sprake van een afname in oppervlakteverharding. Dit heeft een positief effect op de berging en infiltratie van hemelwater. In dit kader is dus sprake van hydrologisch neutraal ontwikkelen. Vanuit het waterschap is geen formele compensatie nodig.

4.3 **NATUUR**

Bij ruimtelijke ontwikkelingen dient rekening te worden gehouden met eventuele ecologische waarden in of nabij het projectgebied. De voorgenomen ontwikkelingen mogen geen negatieve effecten hebben op de aanwezige beschermde soorten zoals aangewezen in de Wet natuurbescherming. Indien hiervan sprake is moet ontheffing of vrijstelling worden aangevraagd. Tevens mogen de ontwikkelingen geen negatieve effecten hebben op aangewezen gebieden zoals Natura2000-gebieden. Bescherming in het kader van de natuur wet- en regelgeving is op te delen in gebieds-en soortenbescherming.

In Nederland is gebiedsbescherming geregeld middels de Wet natuurbescherming, waarin alle gebiedsbeschermende internationale afspraken en richtlijnen zijn geïmplementeerd. Met betrekking tot gebiedsbescherming is de situering ten opzichte van Natura2000-gebieden van belang.

Bij negatieve effecten kan onder andere gedacht worden aan: optische verstoring door het toevoegen van bebouwing, verlies van oppervlakte, verdroging of vernatting, vermessing en verzuring, verstoring door licht, geluid, trilling, en dergelijke.

Op de planlocatie zal een pensionstalling opgericht worden. Gezien het huisvesten van paarden leidt tot een emissie van ammoniak, is voor deze activiteit een vergunning in het kader van de Wet natuurbescherming benodigd. Deze vergunning is reeds verleend door de provincie Limburg op 23 november 2017, zie bijlage 4. Conform deze vergunning mogen er 20 paarden gehouden worden op de locatie. Het voorgenomen initiatief heeft geen andere of grotere effecten op Natura 2000-gebieden dan waarvoor vergunning is verleend.

Natuurnetwerk Nederland

Het Natuurnetwerk Nederland (NNN) (voorheen: ecologische hoofdstructuur (EHS)) is een samenhangend netwerk van natuurgebieden en landbouwgebieden met natuurwaarden van (inter)nationaal belang. Het doel van het NNN-beleid is het veiligstellen van ecosystemen en het realiseren van leefgebieden met goede condities voor de biodiversiteit. Voor het Natuurnetwerk Nederland geldt op basis van het Rijksbeleid (Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte en Besluit algemene regels ruimtelijke ordening) de verplichting tot instandhouding van de wezenlijke kenmerken en waarden van het gebied. Dit betekent dat (nieuwe) plannen, projecten of handelingen niet zijn toegestaan indien zij de wezenlijke kenmerken of waarden van het gebied significant aantasten.

Figuur 8

Ligging Holshaeg 1
(rood vinkje) t.o.v.
NNN-gebieden.



De locatie Holshaeg is op een afstand van ca. 165 meter gelegen van een natuurbeek. De voorgenomen wijziging gaat niet gepaard met nieuwbouw of het vergroten van het bouwvlak. Er is geen sprake van versnippering of oppervlakteverlies van het natuurnetwerk. Het aspect natuur is geen belemmering voor het voorgenomen initiatief.

4.3.2

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.

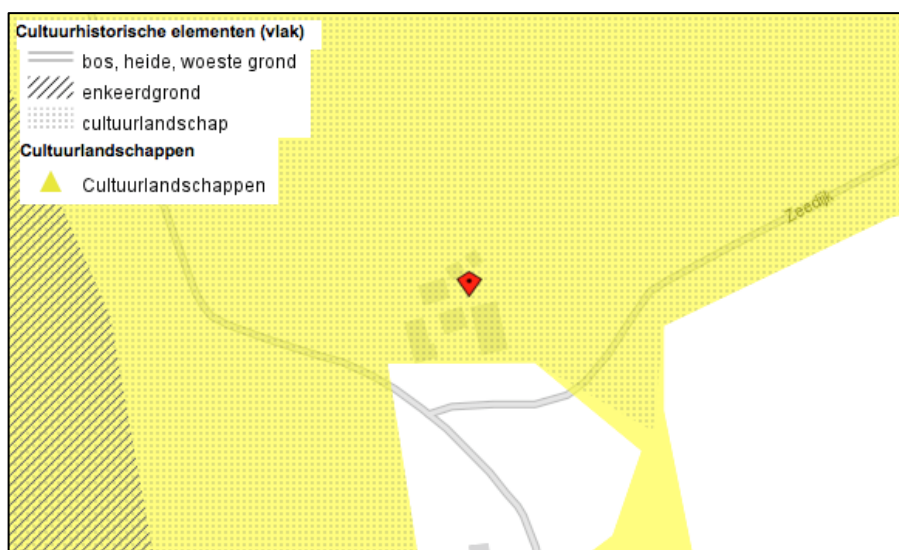
De aanwezigheid van beschermde planten en dieren is sterk gerelateerd aan de aanwezigheid van bepaalde kleine landschapselementen (bosjes, wielen/poelen, heggen/hagen e.d.). Ten behoeve van de wijziging wordt de locatie landschappelijk ingepast. Dit draagt bij aan de soortenbescherming. De werkzaamheden ten behoeve van het amoveren van de kleinere bebouwing vindt buiten het broedseizoen om plaats. In de te behouden gebouwen blijft voldoende nestmogelijkheid voor diverse vogels aanwezig.

Gesteld kan worden dat de beoogde ontwikkeling van de locatie geen onevenredige nadelige gevolgen zal hebben voor natuurwaarden.

Per 1 januari 2012 is in het kader van de modernisering van de monumentenzorg (MOMO) in het Besluit ruimtelijke ordening van het rijk opgenomen dat gemeenten bij het maken van ruimtelijke plannen rekening moeten houden met cultuurhistorische waarden. Cultuurhistorisch erfgoed moet worden beschermd. Het gaat dan om erfgoed in brede zin; in cultuurlandschappelijke, stedenbouwkundige en bouwhistorische betekenis. Voorgaande is sinds 1 juli 2016 vastgelegd in de Erfgoedwet.

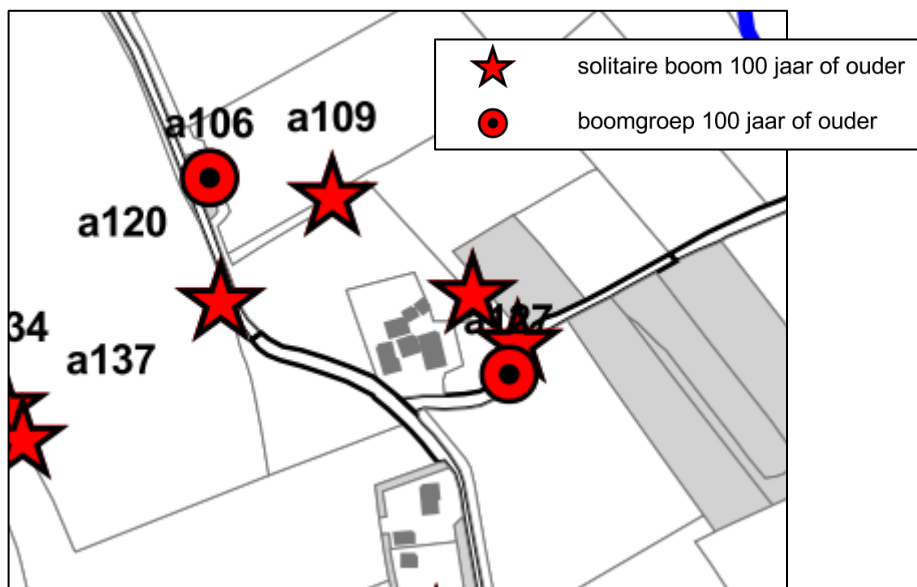
Figuur 9

Ligging Holshaeg 1 (rood vinkje) binnen cultuurhistorische waardenkaart Limburg



Figuur 10

Ligging Holshaeg 1 op kaart 7: Landschappelijke elementen gemeente Bergen [Limburg] elementen met cultuurhistorische waarde.



Het plangebied is blijkens de cultuurhistorische waardenkaart Limburg (figuur 9) gelegen in cultuurlandschap dat bestaat uit een gebied dat sinds 1830 matig is veranderd in de verkavelingspatroon. Hier vinden geen verdere veranderingen in plaats met onderhavige ontwikkeling.

Op de kaart van de gemeente met landschappelijke elementen van cultuurhistorische waarde staan rondom de locatie 4 solitaire bomen en een boomgroep van 100 jaar of ouder aangeduid. Deze liggen buiten het plangebied en ondervinden geen verandering. De voorgenomen bestemmingswijzigingen leidt aldus niet tot negatieve effecten met betrekking tot de cultuurhistorie.

4.5 ARCHEOLOGIE

Bij de opstelling en uitvoering van ruimtelijke plannen dient rekening te worden gehouden met bekende archeologische waarden en de te verwachten archeologische waarden. Uitgangspunt hierbij is dat het archeologisch erfgoed moet worden beschermd op de plaats waar het wordt aangetroffen.

De locatie heeft in het bestemmingsplan de dubbelbestemming 'Waarde – Archeologie 4'. Bij de bouw van een bouwwerk dan wel een verstorings van de ondergrond met een verstoringsoppervlak groter dan 250 m² én een verstoringsdiepte van meer dan 40 cm onder maaiveld, dient op die gronden een archeologisch rapport te worden overlegd waarin de archeologische waarden van de gronden zijn vastgesteld.

Onderhavig plan leidt niet tot nieuwbouw van gebouwen dan wel bouwwerken die genoemde maten te boven gaat. Bij de sloop van gebouwen op het perceel en de verwijdering van de verharding ter plaatse van de kuilplaten, wordt de grond niet verder verstoord dan reeds is geschied bij de aanleg van deze gebouwen en bouwwerken. Bij de aanleg van de rijbak wordt een diepte van 40 cm niet te boven gegaan. Een archeologisch onderzoek wordt dan ook niet noodzakelijk geacht.

Mochten er bij toekomstige werkzaamheden toch archeologische relictten of grondsporen worden gevonden op de locatie, dan zal dit – in overeenstemming met de wettelijke meldingsplicht ex artikel 5.10 van de Erfgoedwet – zo spoedig mogelijk worden gemeld bij onze minister.

In de bestaande situatie is er sprake van een agrarisch bedrijf waar een gelijk aantal landbouwhuisdieren kan worden gehuisvest als in de toekomstige situatie. Het uitvoeren van het paardenpension leidt dagelijks wel tot een aantal bezoekers aan de locatie. Deze bezoeken vinden verspreid plaats over de gehele dag tussen ca. 08:00 en 22:00. Er is geen piek in de verkeerstroom. De locatie is daarbij nabij een Rijksweg gelegen om welke reden geen probleem met de hoeveelheid verkeer wordt verwacht.

Het parkeren van bezoekers vindt plaats op het eigen erf. Hier is voldoende ruimte voor aanwezig. Ter plaatse van de voormalige sleufsilos aan de oostzijde van het perceel wordt voorzien in 7 parkeerplaatsen voor bezoekers.

Het parkeren ten behoeve van de woning kan zonder problemen plaats vinden op het eigen terrein. Er is voldoende ruimte voor parkeren van minimaal 2 auto's direct tussen de woning en de naastgelegen schuur.

Het aspect mobiliteit, meer specifiek het verkeer en parkeren, zal geen belemmering opleveren.

Voorafgaand aan eventueel grondverzet zal een zogenaamde Klic-melding plaatsvinden om duidelijkheid te verkrijgen over de eventueel aanwezige kabels en leidingen. Vooralsnog zijn geen problemen voorzien aangezien de voorziene uitbreiding van de woning zeer beperkt is en de voorziene sloop niet buiten de bestaande fundering plaats vindt.

5

UITVOERBAARHEID

5.1 ECONOMISCHE UITVOERBAARHEID

In deze situatie is er sprake van een particulier initiatief, waarbij de gemeente alleen medewerking verleent door middel van het volgen van de benodigde procedure. De kosten die verbonden zijn aan deze procedure en eventuele planschade zijn voor rekening van de initiatiefnemer.

In hoofdzaak gaat het om de herbestemming van een agrarisch bedrijf naar een woonbestemming. Als kleinschalige nevenactiviteit wordt een pensionstalling geëxploiteerd voor maximaal 20 paarden, inclusief de eigen paarden. Hierbij zullen zij zich richten op sportpaarden uit de regio. Deze is voldoende in omvang voor het beoogde aantal paarden. De locatie is daarbij goed gelegen nabij een Rijksweg. Cliënt heeft zelf ook twee pony's en twee paarden en daarmee voldoende kennis voor het verzorgen van de pensionpaarden. De inzet van personeel is in beginsel niet benodigd.

Met deze kleinschalige nevenactiviteit kunnen de gronden en gebouwen horend bij de locatie beter benut worden en te gelde worden gemaakt. De benodigde verbouwing van de voormalige stal naar paardenstalling kan in eigen beheer worden gerealiseerd, waardoor de kosten beperkt blijven. De economische uitvoerbaarheid is hiermee aangetoond.

5.2 MAATSCHAPPELIJKE UITVOERBAARHEID

5.2.1 Overleg

Artikel 3.1.1 van het Besluit ruimtelijke ordening (Bro) geeft aan dat de gemeente bij de voorbereiding van een ruimtelijke ontwikkeling overleg moeten plegen met de besturen van betrokken gemeenten en waterschappen en met die diensten van provincie en rijk die betrokken zijn bij de zorg voor ruimtelijke ordening of belast zijn met de behartiging van belangen welke in het plan in het geding zijn.

In het kader van het vooroverleg zal de herziening van het bestemmingsplan worden voorgelegd aan Rijkswaterstaat in verband met de ligging van de locatie in stroomvoerend rivierbed.

5.2.2 Zienswijzen

Het ontwerpbestemmingsplan heeft conform de gebruikelijke procedure gedurende zes weken ter inzage gelegen. Gedurende deze termijn kon een ieder reageren op het planvoornemen en zijn of haar zienswijzen indienen.

Er zijn geen zienswijzen ingediend.



6

JURIDISCHE OPZET

6.1 OPBOUW

Voorliggend bestemmingsplan bestaat uit onderhavige toelichting en een verbeelding en planregels. De verbeelding en de regels vormen de juridische basis van het plan. De verbeelding heeft een ondersteunende rol voor toepassing van de regels alsook de functie van visualisering van de bestemmingen. Op de verbeelding worden de bestemmingen weergegeven, met de daarbij horende randvoorwaarden. De regels bevatten het juridisch instrumentarium voor het regelen van het gebruik van de gronden, bepalingen omtrent de toegelaten bebouwing, regelingen betreffende het gebruik van aanwezige en/of op te richten bouwwerken. Bij het opstellen van de inhoud van de regels wordt zoveel mogelijk aangesloten bij het vigerende bestemmingsplan “Buitengebied”. De toelichting heeft geen juridische status, maar heeft wel een belangrijke functie bij de weergave en onderbouwing van het plan alsmede bij de uitleg van bepaalde bestemmingen en regels.

6.2 HERZIENING

Onderhavig plan heeft betrekking op de omzetting van een voormalige agrarische bedrijfslocatie naar de bestemming Wonen met de functieaanduiding kleinschalige pensionstalling. Het huidige agrarische bouwvlak met rondom de aanduiding erf komt te vervallen, waarbij de onderliggende bestemming ‘Agrarisch met waarden’ behouden blijft. De verdere dubbelbestemmingen blijven ook aanwezig.

Het plan beschreven in hoofdstuk 2 is in hoofdstuk 3 getoetst aan de huidige beleidskaders. De plannen passen zowel binnen het Rijks-, als provinciaal en gemeentelijk beleid. In hoofdstuk 4 is de ontwikkeling getoetst aan de ruimtelijke- en milieu hygiënische aspecten. Uit voorliggende onderbouwing kan geconcludeerd worden dat, vanuit het oogpunt van een goede ruimtelijke ordening, het voorgenomen plan aanvaardbaar is overwegende dat:

- ▶ Het plan past binnen de vigerende beleidskaders van het Rijk, provincie en gemeente;
- ▶ Er geen ruimtelijke of milieu hygiënische knelpunten naar voren zijn gekomen die belemmerend zijn;
- ▶ De waterhuishoudkundige belangen voldoende gewaarborgd zijn;
- ▶ De economische uitvoerbaarheid van het project gewaarborgd is.

