

RELAND
locatieontwikkeling



Bestemmingsplan

Bleijenbeek 6

NL.IMRO.0893.BP20017BL6BLE-VA01

Gemeente Bergen



www.reland.nl

Colofon

Bestemmingsplan: Bleijenbeek 6

Rapportnummer: 2020.0677

Status: Vastgesteld

Datum: 13 juli 2022

Projectlocatie

Bleijenbeek 6

5851EE Afferden

Opdrachtnemer

Reland

Bezoekadres:

Burg. Verdijkplein 1

5835 AR Beugen

Correspondentieadres:

Postbus 186

5830 AD Boxmeer

www.reland.nl

Projectleiding

Reland

Drs. F.H.M. Janssen

Senior Adviseur

06-39270181

frank@reland.nl

© juli 2022 Reland

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

Inhoud

HOOFDSTUK 1 Inleiding.....	5
1.1 Aanleiding	5
1.2 Doel.....	5
1.3 Plangebied	5
1.4 Leeswijzer	6
HOOFDSTUK 2 Gebieds- en projectprofiel.....	7
2.1 Inleiding.....	7
2.2 Gebiedsprofiel.....	7
2.3 Projectprofiel: huidige situatie	7
2.4 Projectprofiel: toekomstige situatie	7
2.5 Bestemmingsplan	8
2.5.1 Wijziging naar 'Wonen'	9
HOOFDSTUK 3 Landschappelijke inpassing.....	11
HOOFDSTUK 4 Beleidskaders	12
4.1 Inleiding.....	12
4.2 Rijksbeleid.....	12
4.2.1 Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte	12
4.2.2 Besluit algemene regels ruimtelijke ordening	12
4.3 Omgevingsvisie POL2014	13
4.4 Omgevingsverordening Limburg 2014.....	14
4.5 Omgevingsvisie Bergen 2030	15
HOOFDSTUK 5 Omgevingsaspecten	17
5.1 Milieu.....	17
5.1.1 M.e.r. plicht	17
5.1.2 Bodem	18
5.1.3 Lucht	18
5.1.4 Geur	19
5.1.5 Geluid	20
5.1.6 Bedrijven en milieuzonering	20
5.1.7 Externe veiligheid	21
5.1.8 Volksgezondheid	23
5.1.9 Spuitzones gewasbescherming.....	25
5.1.10 Archeologie en cultuurhistorie	25
5.2 Water.....	27
5.2.1 Beleid.....	28

5.2.2	Toekomstige waterhuishoudkundige situatie	28
5.3	Natuur	29
5.3.1	Gebiedsbescherming.....	29
5.3.2	Soortenbescherming.....	29
5.6	Verkeer	30
5.6.1	Mobiliteit.....	30
5.6.2	Parkeren	30
HOOFDSTUK 6 Juridische planopzet		31
HOOFDSTUK 7 Uitvoerbaarheid.....		33
7.1	Inleiding.....	33
7.2	Economische uitvoerbaarheid	33
7.3	Maatschappelijke uitvoerbaarheid	33
BIJLAGE I	Landschappelijke inpassing	
BIJLAGE II	Verkennd bodemonderzoek	

HOOFDSTUK 1 Inleiding

1.1 Aanleiding

De initiatiefnemer, wonend op Bleijenbeek 6 in Afferden, is voornemens om de geldende agrarische bedrijfsbestemming om te zetten in een woonbestemming. Dit omdat ter plaatse de agrarische bedrijfsactiviteiten zijn beëindigd en een deel van de bestaande agrarische opstallen gesloopt zullen worden.

1.2 Doel

Het doel van dit bestemmingsplan is om de bedrijfsbeëindiging, sloop en bestemmingswijziging ter plaatse van Bleijenbeek 6 te Afferden juridisch te borgen. Hierbij wordt een gedeelte van de agrarische bestemming gewijzigd naar een woonbestemming.

1.3 Plangebied

Het plangebied is gelegen aan Bleijenbeek 6 te Afferden in de gemeente Bergen (L). Het plangebied staat bekend als kadastrale gemeente Bergen Limburg, sectie R, perceelnummer 1163 en sectie T perceelnummers 690 (gedeeltelijk) en 2632. Het plangebied heeft een oppervlakte van circa 13.243 m².



Figuur 1. Planlocatie aan de Bleijenbeek 6 te Afferden rood omkaderd.

1.4

Leeswijzer

De toelichting van dit bestemmingsplan bestaat uit zes hoofdstukken. Na dit inleidende hoofdstuk volgt in hoofdstuk 2 het projectprofiel waarin de huidige situatie en de omgeving van de planlocatie wordt beschreven. Hoofdstuk 3 betreft een beschrijving van de beoogde situatie met een landschappelijke inpassing. Hoofdstuk 4 geeft een beschrijving van het relevante beleid op Rijks, - provinciaal en gemeentelijk niveau. In dit hoofdstuk is de ontwikkeling getoetst aan het beleid en de regelgeving. Hoofdstuk 5 toetst het plan aan de milieutechnische uitvoerbaarheid. Vanuit verschillende omgevingsaspecten wordt bekeken of het plan effect heeft op deze aspecten en/of deze aspecten invloed hebben op de ontwikkeling. In hoofdstuk 6 wordt de juridische planopzet toegelicht. Ten slotte wordt in hoofdstuk 7 de economische en maatschappelijke uitvoerbaarheid van het plan getoetst.

HOOFDSTUK 2 Gebieds- en projectprofiel

2.1 Inleiding

In dit hoofdstuk is een beschrijving gegeven van de huidige situatie van het plangebied, de omgeving waarin het zich bevindt en het geldende bestemmingsplan.

2.2 Gebiedsprofiel

Het plangebied is gesitueerd aan de Bleijenbeek in het buitengebied van Afferden. De locatie ligt op een afstand van circa 2 kilometer ten oosten van de kern van Afferden. Afferden is een kerkdorp in de gemeente Bergen en is gelegen tussen Heijen en Nieuw-Bergen aan de N271. Afferden ligt op de rechteroever van de Maas met aan de noordoostelijke kant een strook rivierduinen welke onderdeel vormt van Nationaal Park De Maasduinen. Hier liggen ook de grote landgoederen Bergerbos en Bleijenbeek waarbij het plangebied zich in het laatstgenoemde bevindt.

De omgeving van het plangebied wordt gekenmerkt door een bosrijk landschap welk afgewisseld wordt door heigronden, landbouwgronden en graslanden. Op het gebied van functies is er ten westen een camping met restaurant en zwembad te vinden en ten oosten een golfbaan welke onderdeel vormt van het landgoed Bleijenbeek. Daarnaast zijn er nog enkele agrarische bedrijven en woningen in de omgeving gelegen.

2.3 Projectprofiel: huidige situatie

Bleijenbeek 6 in Afferden ligt in het bestemmingsplan 'golfcomplex Bleijenbeek'. Het perceel heeft in dit geldende bestemmingsplan de bestemming 'agrarisch bouwblok'. De bebouwing op het perceel bestaat uit een bedrijfswoning en twee bedrijfs/bijgebouwen van respectievelijk 270 m² en 130 m². Het grootste gebouw staat direct aan de doorgaande weg en de kleinere halfopen schuur kan bereikt worden via een zandpad aan de westkant van het perceel.

2.4 Projectprofiel: toekomstige situatie

Gezien de bedrijvigheid ter plaatse van de planlocatie reeds is beëindigd zullen twee voormalige bedrijfsgebouwen als bijgebouwen bij de beoogde burgerwoning worden betrokken. De landbouwschuur (nummer 5 in figuur 2) betreft een schuilhut voor dieren. Deze dieren (een pony en een paar schapen) worden hobbymatig gehouden. Het bijgebouw bij woning (nummer 2 in figuur 2) wordt gebruikt voor tuingereedschap/tuinmachines en hobbyruimte. Het bijgebouw bij woning (nummer 3 in figuur 2) wordt gebruikt voor het stallen van een caravan, een camper en twee auto's.

De afdeling van het noordelijke bijgebouw met een oppervlakte van 95 m² en een vervallen bijgebouw met een oppervlakte van 27 m² zullen gesloopt worden (rode gedeelte in figuur 2). De bedrijfswoning blijft behouden en wordt omgezet naar een burgerwoning.



Figuur 2. Overzicht huidige bebouwing.

Nummer	Huidige situatie	Beoogde situatie	Huidige Oppervlakte	Oppervlakte na sloop
1	Bedrijfswoning	Omzetten naar burgerwoning	288 m ²	288 m ²
2	Bedrijfsgebouw	Bijgebouw bij woning, afhang (rode deel) wordt gesloopt	270 m ²	175 m ²
3	Bedrijfsgebouw	Bijgebouw bij woning	130 m ²	130 m ²
4	Bedrijfsgebouw	Sloop	27 m ²	0 m ²
5	Bedrijfsgebouw	Schuilhut	58 m ²	58 m ²

2.5

Bestemmingsplan

Voor het plangebied is het bestemmingsplan 'Golfcomplex Bleijenbeek' vigerend, zoals vastgesteld door de gemeenteraad op 10 november 1992. Ter plaatse van het plangebied geldt de enkelbestemming 'Agrarisch bouwblok' (figuur 3).



Figuur 3. Uitsnede verbeelding golfcomplex Bleijenbeek. Plangebied rood omcirkeld met aanduiding Ab (agrarisch bouwblok).

Vrijkomende bebouwing.

Als dit nodig is om een waardevol complex in stand te houden mag aan agrarische bebouwing, die vrijkomt na bedrijfsbeëindiging een andere functie worden gegeven. Ook het voorkomen van kapitaalvernietiging kan hier een (bijkomende) overweging zijn.

Bedrijfsactiviteiten die geen functionele binding aan het buitengebied hebben zijn over het algemeen niet toelaatbaar.

Voor het toelaten van een andere functie van vrijkomende agrarische bebouwing is een wijzigingsplan ex artikel 11 W.R.O. nodig.

Een ander gebruik van voormalige agrarische bebouwing is alleen toegestaan als aan elk van de volgende voorwaarden wordt voldaan:

* Zie de begripsbepalingen.

Artikel 5. Agrarisch bouwblok.

21

- het mag geen boerderij zijn die nog als agrarisch bedrijf gebruikt kan worden;
- funktiewijziging is niet toegestaan, als er door de bedrijfsbeëindiging elders een nieuw agrarisch bedrijf bijkomt (tenzij in het kader van landinrichting);
- het alleen gaat om bebouwing op bouwkelevs;
- de landschappelijke, cultuurhistorische en/of architectonische waarden van het complex behouden moet blijven;
- de bouwmasa mag niet groter worden;
- aangrenzende waarden en functies mogen niet worden aangetast; er mag bijvoorbeeld geen verzwaring optreden van de eisen op grond van de Hinderwet;
- het opsplitsen in meer dan twee woningen is niet toegestaan; het in gebruik nemen van de voormalige bedrijfswoning als burgerwoning is wel toegestaan.

Figuur 4. Uitsnede uit de planvoorschriften golfcomplex Bleijenbeek.

2.5.1

Wijziging naar 'Wonen'

Volgens het bestemmingsplan is de beoogde ontwikkeling niet direct toegestaan. In het bestemmingsplan is een mogelijkheid opgenomen om de huidige bestemming te wijzigen (artikel 5.6). Om gebruik te kunnen maken van deze mogelijkheid zijn een aantal voorwaarden opgenomen waaraan voldaan moet worden. Hieronder wordt per voorwaarde een korte motivatie gegeven.

Wijziging in de bestemming 'Wonen'

Burgemeester en wethouders zijn bevoegd de bestemming 'Agrarisch bouwblok', te wijzigen in de bestemming 'Wonen' met dien verstande dat:

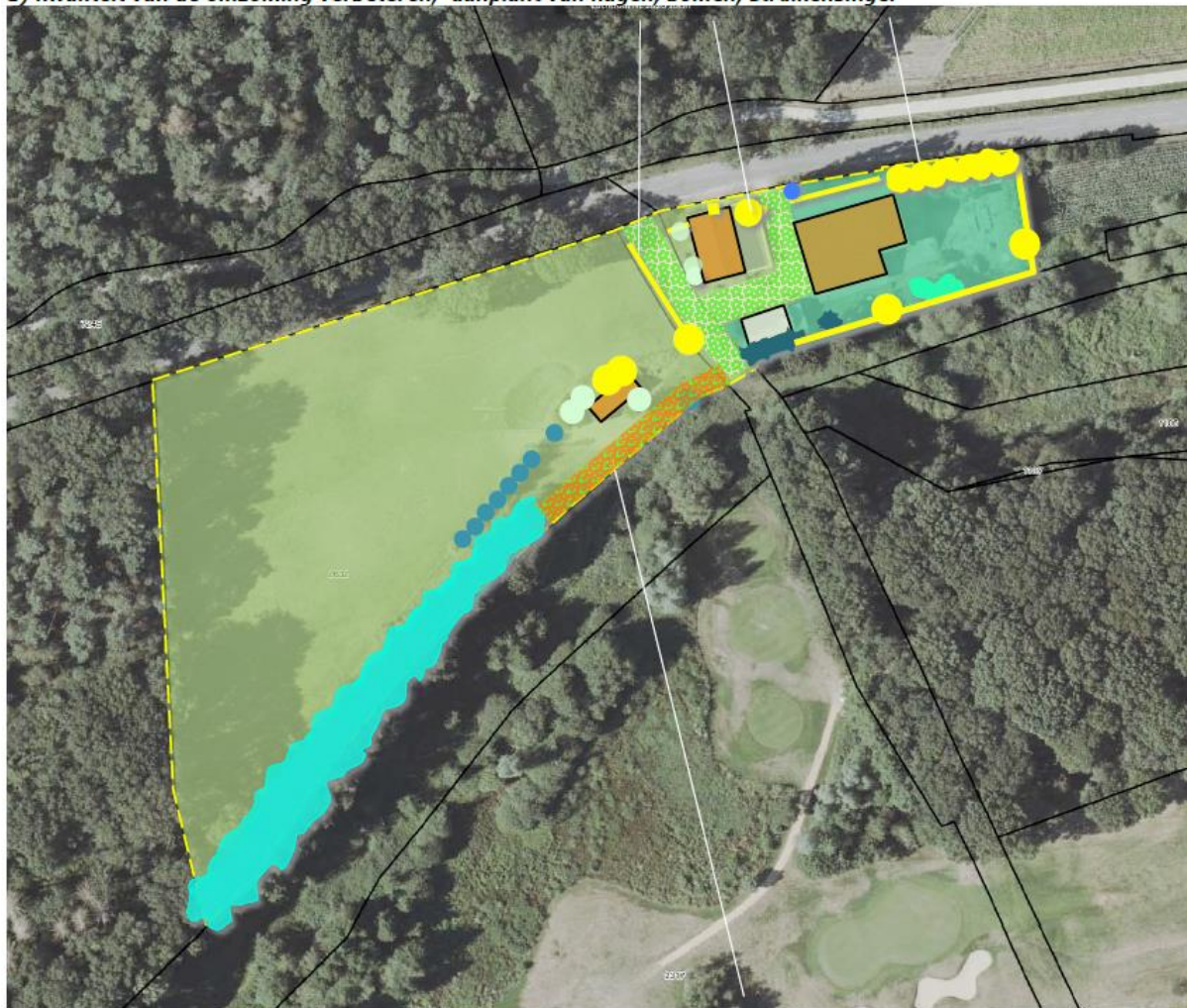
- Het mag geen boerderij zijn die nog als agrarisch bedrijf gebruikt kan worden;
De bedrijfswoning zal worden omgezet naar een burgerwoning. Op deze manier wordt voorkomen dat de voormalige agrarische bedrijfsactiviteiten hervat kunnen worden.
- Functiewijziging is niet toegestaan, als er door bedrijfsbeëindiging elders een nieuw agrarisch bedrijf bijkomt. (tenzij in het kader van landinrichting);
Met de bedrijfsbeëindiging op de Bleijenbeek 6 zal er geen nieuw agrarisch bedrijf elders bijkomen.
- Het alleen gaat om bebouwing op bouwkvavels;
In de toekomstige situatie zal de resterende bebouwing binnen de grenzen van de bouwkvavel staan.
- De landschappelijke, cultuurhistorische en/of architectonische waarden van het complex behouden moet blijven;
Conform de kaart behorende bij het landschapsbeleidsplan van de gemeente Bergen is het plangebied gelegen in het 'Beekdal Eckeltse beek'. Dit landschap karakteriseert zich door de veelvormigheid met de beek als leidraad. Het landschap ter plaatse van de Bleijenbeek is sterk veranderd door de golfbaan waardoor de landschappelijke herkenbaarheid sterk is afgenomen. Het doel in dit gebied is om het cultuurhistorisch landschap te herstellen, het beekdal open te houden met zicht op de beek door niet meer bebouwing langs de randen toe te laten. In de nabijheid zijn een aantal waardevolle elementen aanwezig (bossen, oude akkers en een waardevolle boom). Binnen het plangebied zijn, buiten de steilrand, geen beschermingswaardige elementen aanwezig (zie hiertoe ook paragraaf 5.1.10 en figuur 11). De steilrand binnen het plangebied wordt als gevolg van voorgenomen ontwikkeling niet aangetast. Onderhavige ontwikkeling bestaat uit de sloop van enkele bedrijfsgebouwen waardoor er ontstening van het landschap ontstaat. Het perceel wordt landschappelijk ingepast in de omgeving op basis van het landschapsbeleidsplan van de gemeente Bergen. Daarnaast wordt middels de wijziging naar de bestemming wonen gegarandeerd dat de woning behouden blijft. Op deze manier zal de eventuele waarde van het pand behouden blijven. Tot slot zullen de archeologische waarden op het perceel behouden blijven omdat het uitsluitend een functieverandering van de bestaande bebouwing betreft. De archeologische waarden op het perceel worden beschermd met een archeologische dubbelbestemming.
- De bouwmassa mag niet groter worden;
De woning en de bijgebouwen blijven behouden. De afhang zal gesloopt worden waardoor de bouwmassa zal afnemen. Aan deze voorwaarde wordt voldaan.
- Aangrenzende waarde en functies mogen niet worden aangetast; er mag bijvoorbeeld geen verzwaring optreden van de eisen op grond van de Hinderwet;
Aangrenzende waarde en functies worden niet aangetast. De schuren worden als bijgebouwen bij de woning betrokken en de bewoning van het pand blijft ongewijzigd.
- Het opsplitsen in meer dan twee woningen is niet toegestaan; het in gebruik nemen van de voormalige bedrijfswoning als burgerwoning is wel toegestaan.
De voormalige bedrijfswoning wordt omgezet naar één burgerwoning. Er zal geen opsplitsing plaatsvinden.

Naast deze voorwaarden zijn er van gemeentezijde ook voorwaarden gesteld ten behoeve van de landschappelijke kwaliteit. Deze voorwaarden hebben betrekking op de afname bouwwerken in het buitengebied (tegengaan van verstening) en landschappelijke inpassing (verbeteren van de omgevingskwaliteit).
De voorwaarden ten behoeve van de landschappelijke kwaliteit zullen in het volgende hoofdstuk verder worden uitgewerkt.

HOOFDSTUK 3 Landschappelijke inpassing

Overeenkomstig de voorwaarden uit de wijzigingsbevoegdheid dient de nieuwe situatie landschappelijk ingepast te worden. In onderstaande figuur 5 is de beoogde situatie en de landschappelijke inpassing van het perceel weergegeven. Voor de volledige rapportage van de landschappelijke inpassing wordt verwezen naar bijlage I.

1) kwaliteit van de omzoming verbeteren; aanplant van hagen, bomen, struikensingel



2) accentueren van de steilrand met kruidenrijk grasland

Figuur 5. Landschappelijk inpassingsplan.

HOOFDSTUK 4 Beleidskaders

4.1 Inleiding

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

4.2 Rijksbeleid

4.2.1 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.

De belangrijkste verandering is het terugtreden van de Rijksoverheid op het gebied van ruimtelijke ordening. Lagere overheden, waaronder provincies en gemeenten krijgen een grotere rol volgens het principe 'decentraal, tenzij...'. De gebruiker moet weer centraal komen te staan. Het Rijksbeleid richt zich daarom op het vereenvoudigen van de regelgeving en heeft dertien Rijksbelangen benoemd waar het Rijk de verantwoordelijkheid houdt. Het Rijk verwacht dat medeoverheden zich eveneens inzetten voor meer eenvoud en integratie op het gebied van ruimtelijke regelgeving. Hierdoor zal de bestuurlijke druk afnemen en ontstaat ruimte voor regionaal maatwerk. De verantwoordelijkheid voor de afstemming tussen verstedelijking en groene ruimte op regionale schaal laat het Rijk over aan de provincies. Het Rijk versterkt de samenhang tussen de verschillende modaliteiten en tussen ruimtelijke ontwikkelingen en mobiliteit.

Het Rijk heeft drie streefdoelen geformuleerd waaraan 13 nationale belangen zijn gekoppeld. Het Rijk heeft voor heel Nederland twee nationale doelen gesteld (nummer 4 en nummer 8). Daarin wordt gesteld dat efficiënt gebruik van de ondergrond van belang is (zorgvuldig ruimtegebruik) en het verbeteren van de milieukwaliteit (lucht, bodem, water) en bescherming tegen geluidsoverlast en externe veiligheidsrisico's. De overige doelen en belangen zijn geografisch weergegeven in de Nationale hoofdstructuur. Het plangebied is niet binnen deze Nationale Hoofdstructuur gelegen. Hierdoor zijn in dit geval alleen de algemene regels van belang.

Het herinrichten en het juridisch borgen van slechts één perceel is niet van nationaal belang en leidt tevens niet tot een grootschalige ontwikkeling welke van nationaal belang zou kunnen zijn. Er kan worden gesteld dat de SVIR geen belemmering vormt voor onderhavige ontwikkeling.

4.2.2 Besluit algemene regels ruimtelijke ordening

Het Besluit algemene regels ruimtelijke ordening (Barro) geeft richtlijnen voor de inhoud van bestemmingsplannen voor zover het gaat om ruimtelijke ontwikkelingen van

nationaal belang. In het SVIR wordt bepaald welke kaderstellende uitspraken zodanig zijn geformuleerd dat deze bedoeld zijn om beperkingen te stellen aan de ruimtelijke besluitvormingsmogelijkheden op lokaal niveau. Het Barro bevestigt in juridische zin die kaderstellende uitspraken. De normering uit het Barro werkt zoveel mogelijk direct door op het niveau van de lokale besluitvorming. Bij besluitvorming over bestemmingsplannen moeten de regels worden gerespecteerd. Het merendeel van de regels legt beperkingen op, daarin is een gradatie te onderkennen. Deze zijn geformuleerd als een 'ja-mits', een 'ja, voor zover', een 'nee-tenzij', een 'nee-als' of een stringente 'nee' bepaling.

In dit geval kan geen gebruik worden gemaakt van een kaderstellende uitspraak in de vorm van een wijzigingsbevoegdheid zoals opgenomen in het bestemmingsplan. Met onderhavig bestemmingsplan wordt het huidig gebruik van de planlocatie juridisch geborgd en is het perceel reeds middels een landschappelijke inpassing ingericht. De ontwikkeling is hiermee kleinschalig van aard, waarmee geen nationale belangen gemoeid gaan. Het Barro heeft dan ook geen invloed op dit initiatief.

4.3 Omgevingsvisie POL2014

Op 12 december 2014 is het Provinciaal Omgevingsplan Limburg (POL 2014) vastgesteld. In de loop der jaren is dit omgevingsplan meerdere keren aangepast. De meest volledige en recente versie is vastgesteld in december 2019, aan deze versie wordt de ontwikkeling getoetst. Belangrijke principes uit het omgevingsbeleid van de provincie Limburg zijn:

1. **Kwaliteit.** Dat komt tot uiting in het koesteren van de gevarieerdheid van Limburg onder het motto 'meer stad, meer land', het bieden van ruimte voor verweving van functies, in kwaliteitsbewustzijn en in dynamisch voorraadbeheer, dat moet resulteren in een nieuwe vorm van groeien. Het instrument van het Limburgs Kwaliteitsmenu is overgedragen aan de gemeenten.
2. **Algemene principes voor duurzame verstedelijking.** De ladder voor duurzame verstedelijking en de prioriteit voor herbenutting van cultuurhistorische beeldbepalende gebouwen.
3. **Uitnodigen.** De manier waarop de Provincie samen met de partners het voortreffelijke leef- en vestigingsklimaat willen realiseren. Met instrumenten op maat en ruimte om te experimenteren. De Provincie wil hierbij selectief zijn: het POL richt zich alleen op die zaken die er op provinciaal niveau echt toe doen en vragen om regionale oplossingen.

In het POL is onderscheid gemaakt in zeven soorten gebieden, elk met eigen herkenbare kernkwaliteiten. Voor de verschillende zones liggen er heel verschillende opgaven en ontwikkelingsmogelijkheden.

Binnen het bebouwd gebied worden de volgende zones onderscheiden:

- Stedelijk centrum,
- Bedrijventerrein,
- Overig bebouwd gebied.

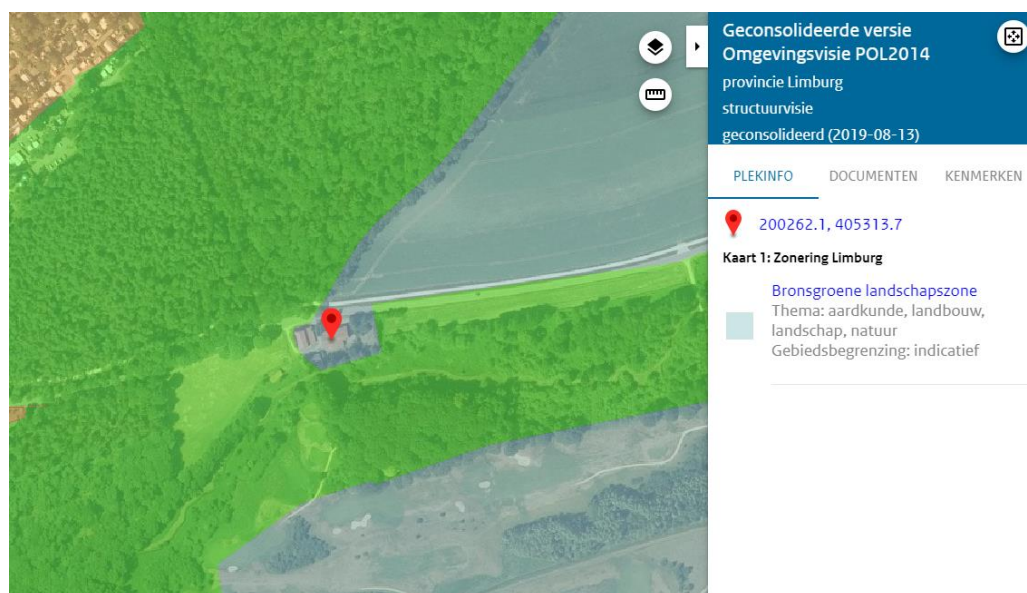
In het landelijk gebied gaat het om de zones:

- Goudgroene natuurzone,
- Zilvergroene natuurzone,

- Bronsgroene landschapszone en
- Buitengebied.

Volgens de POL2014 kaart 'Zonering Limburg' ligt het plangebied geheel binnen de zone 'Bronsgroene landschapszone' (figuur 6). Volgens het POL2014 liggen de accenten in deze zone op:

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



Figuur 6. Uitsnede POL2014 kaart 'Zonering Limburg'.

4.4 Omgevingsverordening Limburg 2014

Naast het POL2014 is ook de Omgevingsverordening Limburg 2014 op 12 december 2014 vastgesteld. Hierin staan de regels die nodig zijn om het omgevingsbeleid van POL2014 juridische binding te geven. De Omgevingsverordening is een samenvoeging van de Provinciale milieuverordening, de Wegenverordening, de Waterverordening en de Ontgrondingenverordening en deze is uitgebreid met een nieuw hoofdstuk Ruimte. Dat hoofdstuk Ruimte bevat een aantal instrumenten die gericht zijn op de doorwerking van het ruimtelijke beleid van het POL2014.

In de omgevingsverordening is een motiveringsplicht opgenomen 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 (POL 7.5.4). Deze motiveringsplicht is juridisch vastgesteld in artikel 2.7.2. 'Bronsgroene landschapszone':

De toelichting bij een ruimtelijk plan dat betrekking heeft op een gebied gelegen in de Bronsgroene landschapszone, bevat een beschrijving 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. Als

er sprake is van negatieve effecten op natuurwaarden zal er een compensatie plaats moeten vinden.

In deze casus wordt de bedrijfswoning bij het voormalige agrarische bedrijf aan de Bleijenbeek gewijzigd in een burgerwoning. Deze functieverandering voorkomt leegstand en verpaupering. Doordat er geen nieuwbouw zal plaatsvinden is er geen sprake van negatieve effecten en zullen deze dan ook niet gecompenseerd hoeven te worden. Onderhavige ontwikkelingen zijn niet strijdig met de omgevingsverordening van de Provincie Limburg en dragen zelfs bij aan de doelstellingen van het provinciale ruimtelijke beleid.

4.5 Omgevingsvisie Bergen 2030

Op 23 april 2019 heeft de gemeenteraad 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 de gemeente aan de tien navolgende uitgangspunten uit 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.

Volgens de gebiedsindeling is het plangebied (rood omcirkeld) gelegen binnen landgoed Bleijenbeek welke met een zwarte stippellijn aangegeven is (figuur 7).



Figuur 7. Visiekaart Omgevingsvisie Bergen 2030. Plangebied rood omcirkeld.

Zwarte stippelijn: “Landgoed Bleijenbeek”: integrale ontwikkelingsopgave gericht op versterking ruimtelijke kwaliteit

Gele rechthoek: “Afferden & Bleijenbeek”: verblijfsrecreatie, extensieve sportvoorzieningen & natuur

Karakteristiek

Het plangebied is gelegen binnen het landgoed Bleijenbeek welk een kasteelruïne en golfbaan huisvest. Het gebied is aan de noord- en zuidzijde ingesloten door bossen. Wanneer men de weg de Bleijenbeek in oostelijke richting aflegt richting Siebengewald wordt het landschap meer open en zijn er voornamelijk akkers en graslanden te vinden. Het landgoed zelf kenmerkt zich door een afwisseling van bos, open grasland en meertjes. Daarnaast stroomt de Eckeltsche Beek door het gebied.

Gemeentelijke ambities

Het plangebied wordt in de structuurvisie van de gemeente Bergen ingedeeld tot het cluster ‘Afferden en Bleijenbeek’ waarbij er wordt ingezet op een mix van verblijfsrecreatie, extensieve sportvoorzieningen, natuur en cultuurhistorie. Daarnaast acht de gemeente het van belang om bij toekomstige ontwikkelingen rekening te houden met het herkenbaar houden en versterken van de verschillende landschapstypen en het beleefbaar houden van de Maas. Dat geldt ook voor het behoud en het waar mogelijk versterken van het aan de landschapsstructuur gekoppelde cultuurhistorisch, archeologisch en landschappelijk erfgoed. Bij ruimtelijke ontwikkelingen moet daarom altijd rekening worden gehouden met cultuurhistorie, archeologie en de maat en schaal van het landschap. Dat betekent dat niet elke ontwikkeling op elke plek kan plaatsvinden.

In dit geval vindt er functieverandering plaats, waarbij een voormalig agrarische bedrijf met bedrijfswoning wordt omgezet naar een burgerwoning. Door deze omzetting blijft de boerderij uit 1940 als burgerwoning behouden. Het golfcomplex dat naast het plangebied is gelegen, zal ook blijven bestaan. Hierdoor blijft de mix van verblijfsrecreatie, extensieve sportvoorzieningen, natuur en cultuurhistorie in het plangebied gehandhaafd en wordt zelfs versterkt. Er zijn immers niet langer bedrijfsmatige agrarische activiteiten mogelijk op het perceel.

Tot slot draagt het initiatief bij aan het waterbeheer op maat (uitgangspunt 1) doordat het hemelwater afkomstig van de daken van de gebouwen binnen het plangebied op eigen terrein wordt opgevangen en geïnfiltreerd. Door de aanleg en instandhouding van de landschapselementen in het plangebied zoals beschreven in hoofdstuk 3 en bijlage I wordt bijgedragen aan het versterken van natuurwaarden en biodiversiteit binnen het plangebied (uitgangspunt 6). Bij de landschappelijke inpassing is aansluiting gezocht op de bestaande landschappelijke en natuurlijke waarden in de omgeving. Voorgenomen ontwikkeling ligt daarmee in lijn met de ‘Omgevingsvisie Bergen 2030’.

HOOFDSTUK 5 Omgevingsaspecten

5.1 Milieu

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

5.1.1 M.e.r. plicht

Een ruimtelijke ontwikkeling kan leiden tot een m.e.r.(beoordelings)-plicht. Om te bepalen of een m.e.r.(-beoordeling) noodzakelijk is dient bepaald te worden of de ontwikkeling voorkomt in lijst C of lijst D van het Besluit, of de drempelwaarden worden overschreden, of de ontwikkeling in een kwetsbaar gebied ligt en of er belangrijke milieugevolgen zijn. In het plangebied wordt één woningbouwmogelijkheid toegevoegd. Het realiseren daarvan komt niet voor in bijlage C van het besluit m.e.r.. Er is dus geen sprake van de verplichting om een m.e.r. procedure te doorlopen. Op grond van categorie D11.2 geldt een m.e.r.-beoordelingsplicht voor onder andere de aanleg of wijziging van 'een stedelijk ontwikkelingsproject', in gevallen waarin de activiteit betrekking heeft op:

1. een oppervlakte van 100 hectare of meer;
2. een aaneengesloten gebied en 2.000 of meer woningen bevat, of;
3. een bedrijfsvloeroppervlakte van 200.000 m² of meer.

Volgens de nota van toelichting bij het Besluit m.e.r. kan het bij een stedelijk ontwikkelingsproject gaan om "bouwprojecten als woningen, parkeerterreinen, bioscopen, theaters, sportcentra, kantoorgebouwen en dergelijke of een combinatie daarvan". Aangezien in dit geval sprake is van een gebied dat aanzienlijk kleiner is dan 100 ha en het plan aanzienlijk minder dan 2.000 woningen omvat, is geen sprake van een m.e.r.-beoordelingsplicht.

Er is sprake van een stedelijke ontwikkeling wanneer er 12 of meer woningen worden gebouwd. De omschakeling van één bestaande bedrijfswoning naar een burgerwoning betreft geen stedelijk ontwikkelingsproject. Deze omzetting komt niet voor in lijst C of D, waardoor geen m.e.r.-procedure doorlopen hoeft te worden. Ook is de ontwikkeling hierdoor niet m.e.r.-beoordelingsplichtig.

Vormvrije m.e.r.-beoordeling

Aanvullend op het voorgaande is op 7 juli 2017 het gewijzigde Besluit milieueffectrapportage in werking getreden. Daarin is een nieuwe procedure voor de vormvrije m.e.r.-beoordeling opgenomen. Die geldt nu voor *iedere activiteit* die is opgenomen op de D-lijst, *ongeacht of de activiteit onder of boven de drempelwaarde van de D-lijst valt*. Woningbouw kan vallen onder onderdeel D (11.2): "de aanleg, wijziging of uitbreiding van een stedelijk ontwikkelingsproject met inbegrip van de bouw van winkelcentra of parkeerterreinen." Het voorliggende initiatief betreft slechts de omschakeling van één bestaande bedrijfswoning naar een burgerwoning. Een dergelijk kleinschalig initiatief betreft geen stedelijk ontwikkelingsproject als bedoeld in het Besluit milieueffectrapportage. Als gevolg hiervan hoeft voor de ontwikkeling van de woning dan ook geen vormvrije m.e.r.-beoordeling te worden doorlopen.

5.1.2

Bodem

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

Er worden geen nieuwe gevoelige objecten gerealiseerd. Gezien er sprake is van een bestaande woning waarvan het gebruik niet wijzigt, kan worden uitgegaan van een acceptabele situatie. Volledigheidshalve heeft er in het kader van de aankoop van de locatie een verkennend bodemonderzoek plaatsgevonden. Hierin is geconcludeerd dat de vastgestelde milieuhygiënische bodemkwaliteit geen directe belemmeringen vormt voor het gebruik van het terrein. Daarnaast is er een aanbeveling gedaan dat de onderzoeksresultaten geen aanleiding geven om een nader bodemonderzoek te adviseren. Dit verkennend bodemonderzoek is opgenomen als bijlage I bij deze toelichting. Het uitvoeren van een aanvullend bodemonderzoek wordt in het kader van deze planologisch-juridische regeling niet noodzakelijk geacht.

5.1.3

Lucht

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

- 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.

Voor fijnstof (PM₁₀) geldt een grenswaarde van 40 µg/m³ voor de jaargemiddelde concentratie en 50 µg/m³ voor de daggemiddelde concentratie. De waarde voor fijnstof (PM₁₀) ter plaatse van de planlocatie bedraagt circa 17,5 µg/m³. Dat betekent dat dit ruim beneden de gestelde grenswaarden volgens de Wet milieubeheer ligt en er ter plaatse van de woning dus sprake is van een acceptabel woon- en leefklimaat.

Voor stikstofdioxide (NO₂) geldt een grenswaarde van 40 µg/m³ voor de jaargemiddelde concentratie en 200 µg/m³ voor de uurgemiddelde concentratie. De waarde voor stikstofdioxide (NO₂) ter plaatse van de planlocatie bedraagt circa 15 µg/m³. Dat betekent dat ook de hoeveelheid stikstofdioxide ruim beneden de gestelde grenswaarden volgens de Wet milieubeheer ligt en er sprake is van een aanvaardbaar woon- en leefklimaat.

Het beëindigen van de agrarische bedrijfsvoering heeft een positieve invloed op de luchtkwaliteit voor zowel de planlocatie als voor de omgeving. Er is geen sprake van overschrijding van grenswaarden en de ontwikkeling leidt tot een verbetering van de luchtkwaliteit. Met betrekking tot het aspect 'lucht' kan het woon- en leefklimaat ter plaatse van de woning acceptabel worden geacht.

5.1.4

Geur

De Wet geurhinder en veehouderij (Wgv) vormt vanaf 1 januari 2007 het beoordelingskader voor geurhinder van veehouderijen. Deze wet geeft normen voor de geurbelasting die een veehouderij mag veroorzaken op een geurgevoelig object (bijvoorbeeld een woning). Met name de handreiking wet geurhinder en veehouderij geeft nadere invulling in het gebruik van de wet.

Om te voorkomen dat de bestemmingswijziging een belemmering kan vormen voor de bedrijfsontwikkeling van omliggende (intensieve) veehouderijen is onderzocht of er hierdoor nieuwe geurgevoelige objecten ontstaan in dit agrarische gebied. Er worden vijf typen geurgevoelige objecten onderscheiden in de handreiking:

- a. Ruimte-voor-ruimte woning (of ander geurgevoelig object):
 - gebouwd na 19 maart 2000
 - op een kavel die op dat moment in gebruik was als veehouderij
 - waarbij de veehouderij (deels) buiten werking is gebracht, én
 - waarbij stallen (of andere bedrijfsgebouwen) zijn gesloopt
- b. Bedrijfswoning (of ander geurgevoelig object) bij een andere veehouderij
- c. Voormalige bedrijfswoning (of ander geurgevoelig object) die op of na 19 maart 2000 geen onderdeel meer was van een andere veehouderij
- d. Voormalige bedrijfswoning (of ander geurgevoelig object) die vóór 19 maart 2000 geen onderdeel meer was van een andere veehouderij
- e. Alle woningen (en andere geurgevoelige objecten) die niet onder a t/m d vallen

Vaste afstanden

Op dit moment is de bedrijfswoning te kenmerken als een categorie e-object.. Hierover wordt in de handreiking het volgende gesteld: *“Voor woningen (en andere geurgevoelige objecten) die niet onder a t/m d vallen (e) geldt geen minimumafstand. Voor deze typen geurgevoelige objecten gelden de waarden voor de gebruikelijke maximale geurbelasting.”*

De afstand van de woning tot aan het bestemmingsvlak/bouwvlak van de meest nabijgelegen veehouderij met geurutstoot (Bleijenbeek 15a) bedraagt 1,32 kilometer.

Woon- en leefklimaat

Naast de toetsing of de bestemmingswijziging een belemmering kan vormen voor de bedrijfsontwikkeling van omliggende (intensieve) veehouderijen dient ter plaatse van de beoogde burgerwoning sprake te zijn van een aanvaardbaar woon- en leefklimaat. Gezien de meest dichtstbijzijnde veehouderij op een afstand van circa 1,32 kilometer is gelegen en het feit dat andere (intensieve) veehouderijen in de directe omgeving van de planlocatie ontbreken, wordt geconcludeerd dat er ter plaatse sprake is van een aanvaardbaar woon- en leefklimaat t.a.v. het aspect geur.

5.1.5

Geluid

In de Wet geluidhinder (Wgh) is vastgelegd dat, indien binnen het plangebied geluidgevoelige functies zijn voorzien binnen de invloedssfeer van (weg)verkeerslawaaï, een akoestisch onderzoek uitgevoerd dient te worden bij vaststelling of herziening van het bestemmingsplan. Dit geldt voor alle straten en wegen, met uitzondering van:

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

In onderhavig plan worden geen nieuwe geluidgevoelige objecten opgericht in de zin van de Wgh. De bestaande bedrijfswoning is een reeds bestaand geluidgevoelig object welke de woonfunctie behoudt.

Daarnaast zal, gezien de beëindiging van de bedrijfsvoering ter plaatse, het aantal verkeersbewegingen op de Bleijenbeek afnemen waardoor ook de geluidsbelasting zal afnemen. Het woon- en leefklimaat voor gevoelige objecten op de Bleijenbeek zal ten aanzien van het aspect geluid dan ook verbeteren. Een aanvullend akoestisch onderzoek wordt daarom niet noodzakelijk geacht.

5.1.6

Bedrijven en milieuzonering

Onder milieuzonering wordt verstaan: een voldoende ruimtelijke scheiding tussen enerzijds milieubelastende bedrijven of inrichtingen en anderzijds milieugevoelige functies zoals woningen. Om het begrip hanteerbaar te maken is gebruik gemaakt van de publicatie 'Bedrijven en milieuzonering' van de VNG. In deze publicatie zijn bedrijven ingedeeld in milieucategorieën. Per bedrijfstype is indicatief aangegeven wat de afstand tot gevoelige functie dient te zijn (de zogenaamde afstandentabel). De aan te houden afstanden hebben betrekking op stof, geluid, gevaar en geur.

Deze afstanden kunnen als basis worden gehanteerd, maar zijn indicatief. De richtafstanden welke zijn opgenomen in de VNG-publicatie worden aangehouden of er genoeg ruimte zit tussen bedrijven en gevoelige objecten. Deze afstanden zijn gebaseerd op het omgevingstype 'rustige woonwijk'. In het geval dat een locatie is gelegen binnen een 'gemengd gebied' kunnen de richtafstanden met 1 stap worden verkleind. Een gemengd gebied heeft verschillende kenmerken. Dit kan bijvoorbeeld een lint zijn waar meerdere functies naast elkaar zijn gevestigd of een gebied dat langs een drukke ontsluitingsweg is gelegen. In het buitengebied kan dit een lint zijn met overwegend (agrarische) bedrijvigheid. Een gemengd gebied kent hierdoor al een hogere milieubelasting, waardoor er kleinere richtafstanden mogen worden aangehouden dan bij een rustige woonwijk.

In dit geval is de planlocatie gelegen in het buitengebied waardoor de aan te houden afstand conform de VNG-publicatie niet met 1 stap mag worden verkleind.

Adres	Soort bedrijf	Milieu-cat.	Minimum-afstand	Werkelijke afstand	Voldaan
Bleijenbeek 14	Golfbaan	1	10 meter	200 meter	Ja
Rimpelt 33	Camping met niet overdekt zwembad	4.1	200 meter	270 meter	Ja

In onderhavig plan worden geen nieuwe geluidgevoelige objecten opgericht in de zin van de Wgh. De bestaande bedrijfswoning is een reeds bestaand geluidgevoelig object welke de woonfunctie behoudt. De afstand van de aanwezige niet-agrarische

bedrijven/inrichting tot het plangebied voldoen aan de minimum richtafstanden. Het aspect 'Bedrijven en milieuzonering' vormt dan ook geen belemmering voor voorgestane ontwikkeling.

5.1.7

Externe veiligheid

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

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

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

Risiconormering

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

Plaatsgebonden risico (PR)

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

Groepsrisico (GR)

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

Verantwoordingsplicht groepsrisico

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

Handreiking verantwoordingsplicht groepsrisico zijn de onderdelen van de verantwoording nader uitgewerkt en toegelicht.

Wanneer verantwoorden?

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

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

Overige wet- en regelgeving

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

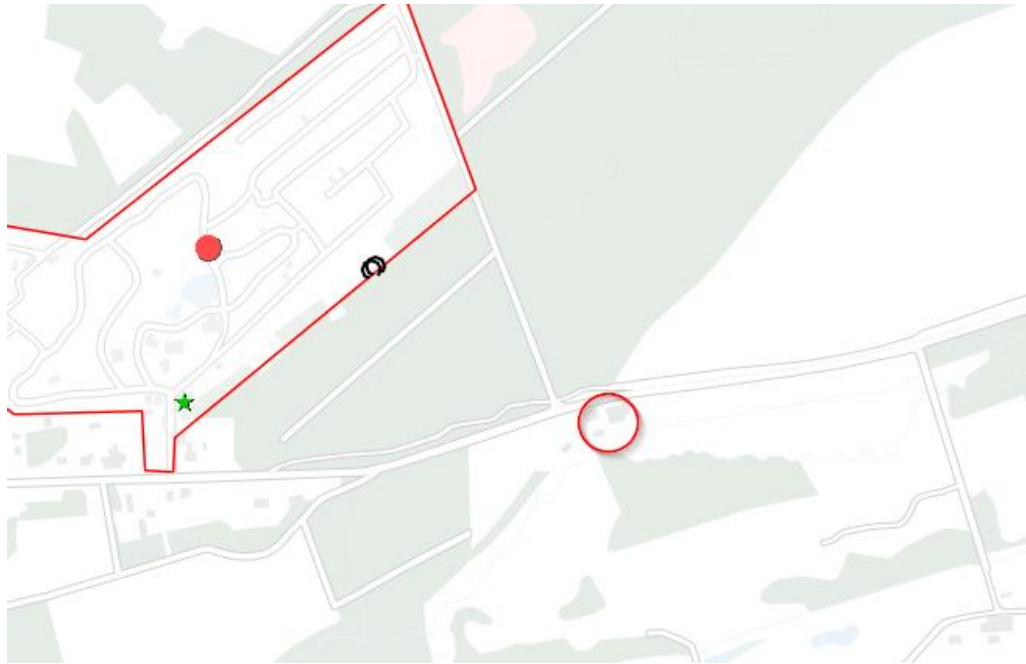
Toetsing

Met behulp van de risicokaart is gekeken welke risicobronnen in de nabijheid van het plangebied zijn gelegen. In figuur 8 is een uitsnede van de risicokaart weergegeven.

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

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

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



Figuur 8. Risicokaart. Plangebied rood omcirkeld.

Risicovolle inrichtingen

De dichtstbijzijnde risicobron zijn twee bovengrondse propaantanks op een camping aan het Rimpelt 33 te Afferden. Ten aanzien van deze propaantanks dient een minimumafstand van 10 meter te worden aangehouden.

De woning is in dit geval op een afstand van circa 300 meter van deze risicobron gelegen waardoor dit geen hinder vormt voor het planvoornemen. Daarnaast is door de bedrijfsbeëindiging sprake van een lagere personendichtheid, waardoor het groepsrisico niet toeneemt. Deze risicovolle inrichtingen vormen geen belemmering voor onderhavige ontwikkeling.

Risicovol transport over (spoor)wegen

In de nabije omgeving zijn geen transportroutes gelegen waarover gevaarlijke stoffen worden vervoerd.

Risicovol transport over water

De dichtstbijzijnde waterweg (de Maas) waarover gevaarlijke stoffen worden vervoerd, is gelegen op een afstand van circa 2,0 kilometer. Het plangebied ligt niet binnen het invloedsgebied van de Maas. Met betrekking tot risicovol transport over waterwegen zijn er dus geen belemmeringen of knelpunten te verwachten.

Buisleidingen

In de nabije omgeving zijn geen buisleidingen aanwezig die een eventueel risico zouden kunnen vormen.

5.1.8

Volksgezondheid

Nederland is een land waar mensen en vee dicht op elkaar leven. Het RIVM doet op verschillende manieren onderzoek naar de effecten van veehouderijen op de gezondheid, voor bijvoorbeeld omwonenden, veehouders, gezinnen van veehouders en mensen die op de veehouderijen werken.

Mensen kunnen ziek worden van ziekteverwekkers die dieren bij zich dragen, zogenaamde zoönosen. Dieren in de veehouderij kunnen dit soort ziekteverwekkers bij zich dragen, bijvoorbeeld Q-koorts of Salmonella. Ook fijnstof en endotoxinen (celwandbestanddelen van bepaalde bacteriën) kunnen gezondheidsproblemen veroorzaken. Daarnaast kunnen mensen hinder ondervinden van stank afkomstig van mest uit veehouderijen. Verschillende partijen hebben onderzoek gedaan naar de effecten van veehouderijen op de gezondheid van zowel mensen die beroepsmatig contact hebben met vee (boeren, dierenartsen) als mensen die in de buurt van een veehouderij wonen.

Veehouderij en gezondheid

In juni 2017 heeft het RIVM een aanvulling op het VGO-rapport 'Veehouderij en gezondheid omwonenden (aanvullende studies). Analyse van gezondheidseffecten, risicofactoren en uitstoot van bio-aerosolen' uitgebracht waarin de uitkomsten en resultaten van verschillende aanvullende studies ten aanzien van potentiële gezondheidseffecten van veehouderijen zijn opgenomen. In dit onderzoek is vastgesteld dat er een verhoogd risico op longontstekingen rondom geitenhouderijen bestaat. De oorzaak is echter nog niet bekend. De Gezondheidsraad concludeert in haar vervolgadvis van 14 februari 2018, waarin zij de resultaten van de meest recente onderzoeken heeft betrokken (waaronder ook de VGO-onderzoeken), dat bij alle gevonden verbanden in het VGO-onderzoek en in internationale onderzoeken over gezondheidsrisico's rond veehouderijen het om meer of minder sterke aanwijzingen gaat. Aanwijzingen worden gedefinieerd als mogelijke oorzakelijke verbanden, waarvoor de bewijskracht tekortschiet. De gegevensbasis die er tot op heden ligt, is te beperkt om van algemeen aanvaarde inzichten (aangetoonde of waarschijnlijke oorzakelijke verbanden) te kunnen spreken. Op 22 oktober 2018 kwam het eerste deelrapport van VGO III uit: 'Longontsteking in de nabijheid van geiten- en pluimveehouderijen'.

Geitenhouderijen

Ten aanzien van geitenhouderijen concludeert de Gezondheidsraad dat nader onderzoek zal worden gedaan naar het longontstekingsrisico in de buurt van geitenhouderijen. Aangezien de onderzoeksresultaten nog niet zijn uitgekristalliseerd, kunnen nog geen gerichte maatregelen worden getroffen om gezondheidsrisico's tot een minimum te beperken. Totdat vervolgonderzoek is afgerond hanteert de gemeente de werkwijze dat voor nieuwe woningen die binnen een straal van 2 kilometer liggen van een geitenhouderij, een aanvullende afweging van het risico op longontstekingen moet plaatsvinden. In dit geval zijn binnen een straal van 2 kilometer rondom het plangebied geen geitenhouderijen gelegen. Daarom zijn er geen gezondheidsrisico's afkomstig van geitenhouderijen te verwachten.

Fijnstof en endotoxinen

Op 25 november 2016 is de 'Notitie Handelingsperspectieven Veehouderij en Volksgezondheid' uitgebracht. Reden is dat de huidige toetsingskaders voor fijn stof en geur in veel gevallen onvoldoende beperkend zijn om een ongewenste toename van gezondheidsrisico's te voorkomen. Volgens de Gezondheidsraad is endotoxine een goede indicator voor de blootstelling van omwonenden aan veehouderijen aan stoffen uit stallen die een negatieve invloed hebben op de luchtwegen. Derhalve is een endotoxine toetsingskader ontwikkeld, dat de mogelijkheid biedt om bij de

vergunningverlening aan veehouderijen uit voorzorg bescherming te bieden aan omwonenden. Het kader heeft alleen betrekking op pluimvee- en varkenshouderijen.

Op basis van het endotoxine toetsingskader uit de 'Notitie Handelingsperspectieven Veehouderij en Volksgezondheid' is de ontwikkeling getoetst aan een afstandsgrafiek, waarin de relatie is gelegd tussen de fijn stof emissie en de afstand tussen de veehouderij (lees: emissiepunt) en het meest nabijgelegen gevoelig object. Op basis van de emissie is de aan te houden afstand te bepalen om een te hoge blootstelling aan endotoxine te voorkomen (overschrijding van de advieswaarde van de Gezondheidsraad van 30 EU/m³).

Het is van belang dat ter plaatse van de ontwikkeling sprake moet zijn van een aanvaardbaar woon- en leefklimaat en derhalve de advieswaarde van 30 EU/m³ niet wordt overschreden. Aangezien er zich in de directe omgeving geen bedrijven bevinden die fijnstof endotoxinen uitstoten is er dus geen sprake van een verhoogd gezondheidsrisico ter plaatse van de planlocatie. Het aspect volksgezondheid vormt dus geen belemmering voor onderhavig plan.

5.1.9 Spuitzones gewasbescherming

Kenmerkend voor de land- en tuinbouw zijn de intensieve teeltsystemen met een relatief hoog gebruik van gewasbeschermingsmiddelen. Bij het spuiten van gewasbeschermingsmiddelen komt drift vrij. Drift is een term die gebruikt wordt voor de spuitvloeistof die tijdens de bespuiting buiten het te behandelen gebied terecht komt als gevolg van wind- en luchtstromen. Drift is hoger bij toepassing in fruitteelt dan bij de akkerbouw en lage bomenteelt, waarbij voornamelijk neerwaarts wordt gespoten. Derhalve dient in het kader van een goede ruimtelijke ordening afstand te worden gehouden tussen gevoelige objecten en teeltgebieden. Er zijn geen wettelijke bepalingen over de aan te houden afstand. Door de Raad van State wordt bij beoordeling van nieuwe ruimtelijke situaties vanwege drift een afstand van 50 meter aangehouden.

Gezien de beoogde woonbestemming op het perceel zullen er in de toekomstige situatie geen gewasbeschermingsmiddelen worden gebruikt op onderhavige locatie. Een aantal percelen binnen een afstand van 50 meter zijn in gebruik als landbouwgrond wat in de beoogde situatie onveranderd zal blijven. Echter is er in dit geval sprake van een bestaande woning waarvoor reeds is bepaald dat er sprake is van een acceptabele situatie. De bestaande woning zal in de huidige staat en omvang behouden blijven ten behoeve van een woonfunctie, waardoor er geen wijzigingen plaatsvinden.

Daarnaast vindt er op de omliggende gronden geen fruitteelt plaats en zal, indien gewasbeschermingsmiddelen worden gespoten, dit neerwaarts gebeuren. Er zijn dan ook geen negatieve effecten te verwachten en er kan voor de beoogde situatie worden uitgegaan van een acceptabel woon- en leefklimaat op het gebied van spuitzones gewasbeschermingsmiddelen.

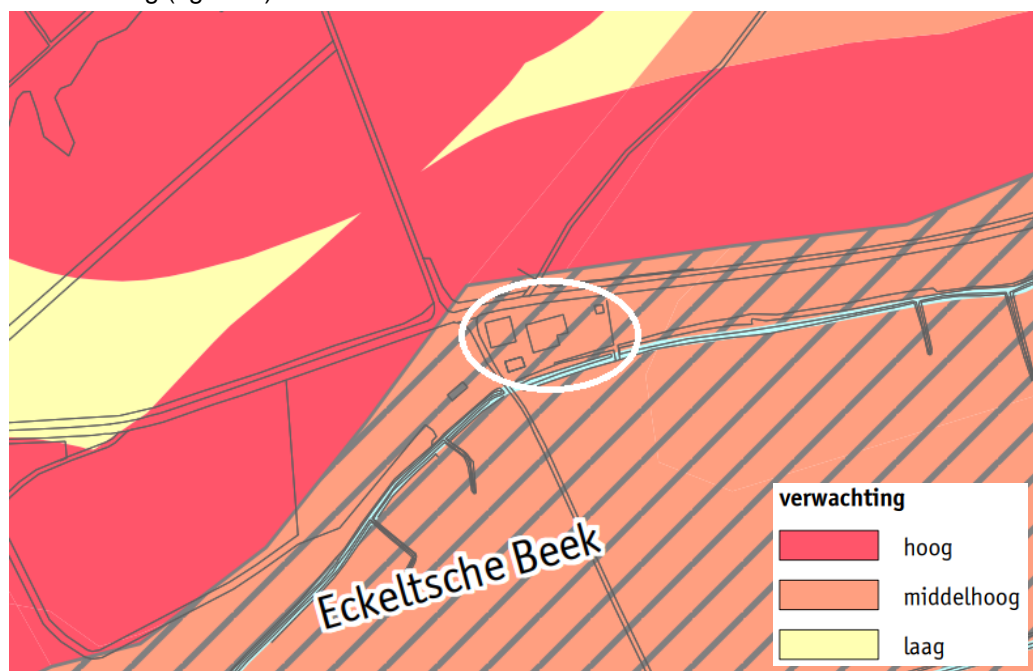
5.1.10 Archeologie en cultuurhistorie

De Erfgoedwet is per 1 juli 2016 ingegaan. Deze wet bundelt bestaande wet- en regelgeving voor behoud en beheer van het cultureel erfgoed en archeologie in Nederland. Bovendien zijn aan de Erfgoedwet een aantal nieuwe bepalingen

toegevoegd. In een bestemmingsplan of andersoortige planologische regeling dient een beschrijving te worden opgenomen hoe met de in het gebied aanwezige cultuurhistorische waarden en in de grond aanwezige of te verwachten monumenten rekening is gehouden.

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

Conform de gemeentelijke archeologische verwachtings- en beleidsadvieskaart is de planlocatie gelegen binnen een gebied met een middelhoge archeologische verwachting (figuur 9).



Figuur 9. Archeologische beleidskaart met planlocatie wit omcirkeld.

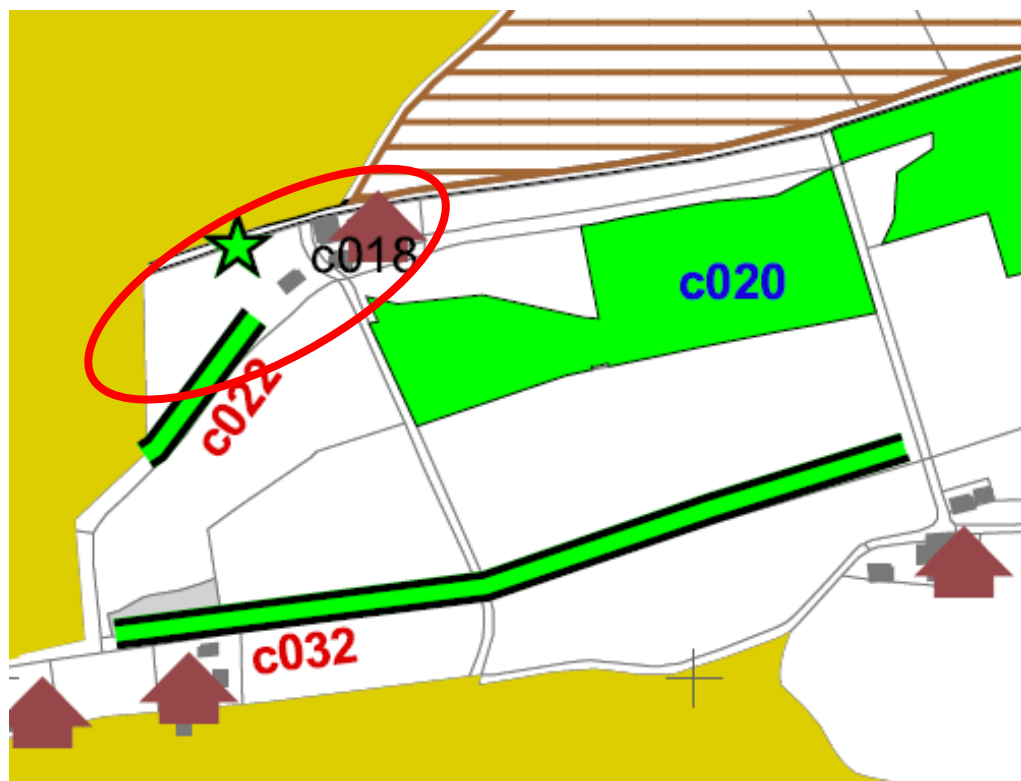
Beleidslijn in de zone met een hoge of middelhoge archeologische verwachting is om het archeologisch erfgoed 'in situ' te bewaren. Als dit niet mogelijk is, wordt geadviseerd om vroegtijdig in de planvorming een archeologisch onderzoek in de vorm van een bureau- en inventariserend veldonderzoek (verkennende fase) te laten uitvoeren. Tijdens dit onderzoek zal informatie worden verzameld op basis waarvan belangenafweging en verdere besluitvorming kan plaatsvinden.

Daarnaast heeft de planlocatie de dubbelbestemming 'Waarde Archeologie 4'. Voor deze gebieden geldt dat bij bodemingrepen dieper dan 40 centimeter en een minimale verstoringsoppervlakte van 250 m² een archeologisch onderzoek dient te worden uitgevoerd. Aangezien voorgenomen ontwikkeling bestaat uit een bestemmingswijziging waarbij een gebouw en een afdak (inclusief fundering) met een gezamenlijke oppervlakte van (95+27=) 122 m² worden gesloopt, wordt een archeologisch (voor)onderzoek niet noodzakelijk geacht. Ter bescherming van de

eventueel aanwezige archeologische waarden op de locatie is de geldende dubbelbestemming overgenomen in dit bestemmingsplan.

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

Conform het vigerende bestemmingsplan en de cultuurhistorische waardenkaart van de Provincie Limburg heeft het plangebied geen aanduidingen die eventuele historische facetten beschermen. Op de kaart behorende bij het Landschapsplan zijn ter plaatse van het plangebied echter wel een aantal aanduidingen opgenomen (figuur 10).



Figuur 10. Uitsnede kaart behorende bij het Landschapsplan gemeente Bergen. Plangebied rood omcirkeld.

Conform de structuurkaart betreft het plangebied een oude bewoningsplaats. Voor 1800 was hier al sprake van bewoning. De huidige bedrijfswoning betreft echter een woning welke in het jaar 1940 is gebouwd. Bij de omzetting van de bedrijfswoning naar een burgerwoning zullen de karakteristieke eigenschappen van de woning behouden blijven. De steilrand binnen het plangebied blijft gerespecteerd. Ook zijn er geen monumenten binnen het plangebied aanwezig. Het aspect cultuurhistorie vormt geen belemmering voor onderhavige ontwikkeling.

5.2 Water

Water verdient een belangrijke plek in de ruimtelijke planvorming. In het verleden werd het water voornamelijk gevormd en waterlopen veranderd naar de wensen van inrichters en gebruikers. De laatste jaren blijkt steeds meer dat dit kan leiden tot waterproblematiek. Hierbij kan worden gedacht aan verdrogingsverschijnselen, maar ook aan zeespiegelstijging, hogere afvoeren van rivieren en heviger

weersveranderingen. Bij de locatiekeuze, de (her)inrichting en het beheer van nieuwe ruimtelijke functies moeten de relevante waterhuishoudkundige aspecten worden meegenomen. In het kader van het Besluit ruimtelijke ordening is het wettelijk verplicht een watertoets te verrichten. In de toelichting bij ruimtelijke besluiten en plannen is het noodzakelijk een beschrijving te geven van de manier waarop rekening is gehouden met de gevolgen van het plan voor de waterhuishouding.

5.2.1 **Beleid**

Het plangebied valt onder het beheer van Waterschap Limburg. Het waterschap Roer en Overmaas en Waterschap Peel en Maasvallei zijn gefuseerd in 2017 en hebben voorlopemd op de fusie het Waterbeheerplan 2016-2021 vastgesteld waarin alvast invulling wordt gegeven aan het gezamenlijk waterbeheer. Binnen de kaders van de Waterwet, de Europese Kaderrichtlijnwater, de Deltabeslissingen en het Provinciaal Omgevingsplan Limburg is het Waterbeheerplan 2016-2021 opgesteld waarin het toekomstbestendig waterbeheer wordt beschreven. Het beschrijft onder andere:

- Hoe het watersysteem en waterkeringen op orde worden gebracht.
- Welke thema's op de agenda staan en welke strategie het Waterschap inneemt.
- Welke maatregelen worden uitgevoerd, de partners die hierin ondersteunen en op welke manier het Waterschap dit proces zal monitoren en bijsturen.

Bij ruimtelijke ontwikkelingen, waaronder ver- en nieuwbouwplannen, hanteert het waterschap een aantal uitgangspunten ten aanzien van het duurzaam omgaan met water, die van belang zijn als vertrekpunt van het overleg tussen initiatiefnemer en waterbeheerder.

In aansluiting op het landelijke beleid hanteert het Waterschap het beleid dat bij nieuwe plannen onderzocht en aangegeven dient te worden hoe omgegaan wordt met het schone hemelwater. Het uitgangspunt is om ontwikkelingen hydrologisch neutraal uit te voeren. Kortom, het initiatief mag niet leiden tot een verandering in de waterhuishoudkundige situatie ter plaatse en in de directe omgeving. Het streven is daarbij om het schone en het verontreinigde water zoveel mogelijk te scheiden.

Verbreed Gemeentelijk Rioleringsplan Bergen

Het beleid voor hemelwater afkomstig van bebouwing in de gemeente Bergen volgt het beleid van het Waterschap: het beleid is hydrologisch neutraal ontwikkelen waarbij hemelwater wordt afgekoppeld van riolering. Hemelwater afkomstig van daken en verhardingen dient conform de watertoets op particulier terrein in de bodem te worden geïnfiltreerd of, als dit niet mogelijk is, worden gebufferd en vertraagd worden afgevoerd naar een hemelwaterriool of oppervlaktewater.

Het plangebied valt in het werkgebied van Waterschap Limburg. In het werkgebied van het voormalige waterschap Peel en Maasvallei geldt in landelijk gebied een vrijstelling van compensatie van de toename van verhard oppervlak als het totaal aaneengesloten oppervlak verharding niet meer bedraagt dan 5.000 m².

5.2.2 **Toekomstige waterhuishoudkundige situatie**

Het initiatief heeft betrekking op een bestemmingswijziging waarbij de bestaande bebouwing behouden blijft en de afdak van de noordelijke schuur gesloopt wordt.

Hierdoor is sprake van een afname in verhard oppervlak, wat betekent dat vanuit het oogpunt van hydrologisch neutraal ontwikkelen er geen verdere maatregelen noodzakelijk zijn. Voor de resterende bebouwing en verharding kan de bestaande wijze van opvangen en infiltreren op eigen terrein in stand blijven. Daarnaast kan de bedrijfswoning, voor wat betreft het vuilwater, zoals in de huidige situatie aangesloten blijven op het riool. Hiermee vormt het aspect water geen belemmering voor onderhavig plan.

5.3 Natuur

5.3.1 Gebiedsbescherming

Sinds 1 januari 2017 is de Wet natuurbescherming het geldend wettelijk kader wanneer het gaat om natuurbescherming. Deze wet heeft drie wetten vervangen, namelijk de Natuurbeschermingswet 1998, Boswet en de Flora- en faunawet. De beleidsmatige natuurbescherming die voorheen was vastgelegd in de Ecologische Hoofdstructuur (EHS) is opnieuw vastgelegd, maar heeft een andere naam gekregen namelijk Natuur Netwerk Nederland (NNN). Daarnaast is de specifieke soortenbescherming geëvalueerd en gemonitord. Op basis daarvan is de soortbescherming voor sommige soorten gewijzigd. Sommige soorten worden daardoor beter beschermd, andere soorten komen in een lager beschermingsregime of worden nieuw toegevoegd. De algemene zorgplicht blijft bestaan voor alle inheemse flora- en fauna. (Nieuwe) ontwikkelingen kunnen namelijk negatieve gevolgen hebben voor beschermde flora- en faunasoorten. Bij negatieve effecten van ontwikkelingen kan onder andere gedacht worden aan: optische verstoring door het toevoegen van bebouwing, verlies van oppervlakte, verdroging of vernatting, vermessing en verzuring, verstoring door licht, geluid, trilling en dergelijke. Bij ruimtelijke planvorming is daarom een toetsing aan de natuurwetgeving verplicht.

Het plangebied is niet binnen een Natura 2000-gebied gelegen. Het ligt echter wel direct naast het Natura 2000 gebied Maasduinen. Gezien het feit dat het plangebied niet binnen een Natura 2000-gebied is gelegen en er functieverandering plaatsvindt waarbij de agrarische bedrijfsvoering wordt beëindigd, zijn significant negatieve effecten uit te sluiten.

5.3.2 Soortenbescherming

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

Bij ruimtelijke planvorming en ingrepen is het verplicht om een toetsing aan de natuurwetgeving uit te voeren. Het wijzigen van de bestemming brengt de voorkomende planten- en diersoorten niet in gevaar. De bestaande woning en bedrijfsgebouwen zullen behouden blijven. Enkel de afhang wordt gesloopt en zou als verblijfplaats voor dieren kunnen fungeren. Aangezien dit gedeelte van het bijgebouw zal worden gesloopt, dient vóór de sloop te worden vastgesteld of dit een negatief effect heeft op eventueel aanwezige dier- en plantensoorten. In het kader van de sloopmelding zal dus

worden onderzocht of er beschermde dier- en/of plantensoorten aanwezig zijn en of er al dan niet mitigerende maatregelen moeten worden genomen. De sloopwerkzaamheden zullen vervolgens door een erkend sloopbedrijf worden uitgevoerd, waardoor uitgegaan kan worden van een zorgvuldige uitvoering welke geen belemmering oplevert voor onderhavige ontwikkeling.

Voor de herbestemming van de percelen zorgt het aspect Natuur dus niet voor een belemmering voor onderhavig plan.

5.6 Verkeer

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

5.6.1 Mobiliteit

De bedrijfsvoering ter plaatse van de planlocatie wordt beëindigd. De woning blijft in zijn huidige functie behouden en het perceel wordt enkel nog gebruikt voor woondoeleinden. Daarom zal onderhavige ontwikkeling zorgen voor een afname in het aantal verkeersbewegingen. Gezien de Bleijenbeek het aantal verkeersbewegingen in de huidige situatie goed kon verwerken, zal dit in de nieuwe situatie waarbij het aantal verkeersbewegingen afneemt, onveranderd blijven. Het aspect mobiliteit levert geen belemmeringen op.

5.6.2 Parkeren

De gemeente Bergen heeft geen specifiek beleid omtrent parkeernormen. Het Gemeentelijk Verkeers- en Vervoersplan Bergen 2014 stelt dat er wordt aangesloten bij de landelijke parkeernormen die zijn vastgelegd in de CROW publicatie 317: 'Kencijfers parkeren en verkeersgeneratie'. Parkeren dient daarbij wel te geschieden op eigen terrein. Gezien de aard van de ontwikkeling waarbij in de huidige situatie kon worden voorzien in de parkeerbehoefte van het bedrijf, zal dit in de nieuwe situatie ook geen problemen opleveren. Volgens het CROW dient er bij een vrijstaande woning buiten de bebouwde kom te worden voorzien in 2,8 parkeerplaatsen. Op eigen terrein is voldoende parkeermogelijkheid waardoor het aspect parkeren geen belemmering vormt voor de planontwikkeling.

HOOFDSTUK 6 Juridische planopzet

Het bestemmingsplan is opgezet volgens de in de Wet ruimtelijke ordening opgenomen standaardvorm van de Standaard Vergelijkbare Bestemmingplannen 2012 (SVBP 2012).

Het bestemmingsplan bestaat uit een verbeelding, planregels en een toelichting. De verbeelding en de planregels vormen samen het juridisch bindende gedeelte van het bestemmingsplan. Beide planonderdelen dienen in onderlinge samenhang te worden gezien en toegepast. Op de verbeelding zijn de bestemmingen aangewezen. Aan deze bestemmingen zijn bouwregels en regels betreffende het gebruik gekoppeld.

De toelichting heeft geen rechtskracht, maar is wel een belangrijk onderdeel van het plan. De toelichting geeft een weergave van de beweegredenen, de onderzoeksresultaten en de beleidsuitgangspunten die aan dit plan ten grondslag liggen. De toelichting is van wezenlijk belang voor een juiste interpretatie en toepassing. Daarnaast maken ook eventuele bijlagen onlosmakelijk onderdeel uit van het bestemmingsplan.

Verbeelding

De verbeelding is een digitale kaart, waarop bestemmingen en aanduidingen zijn weergegeven. Aanduidingen worden gebruikt om bepaalde zaken specifiek te regelen, bijvoorbeeld in de vorm van gebiedsaanduidingen, bouwaanduidingen, bouwvlakken, functieaanduidingen etc.

Voor de analoge verbeelding is gebruik gemaakt van een digitale ondergrond (Grootschalige Basiskaart en/of kadastrale kaart). Daar waar een verschil is tussen de digitale en de analoge verbeelding, is de digitale versie leidend.

Regels

De planregels zijn standaard onderverdeeld in vier hoofdstukken.

- Hoofdstuk I : Inleidende regels, deze bevatten de begrippen en wijze van meten;
- Hoofdstuk II: Bestemmingsregels, dit zijn de verschillende bestemmingen op alfabetische volgorde. De regels bevatten een bestemmingsomschrijving en regels voor het bouwen en het gebruik.
- Hoofdstuk III: Algemene regels, dit zijn regels die gelden voor alle bestemmingen. Dit zijn onder meer (mogelijke) flexibiliteitsbepalingen in de vorm van wijzigings- en afwijkingsbevoegdheden.
- Hoofdstuk IV: Overgangs- en slotbepalingen.

Wijze van bestemmen

Met de regels is aangesloten bij de regels van het bestemmingsplan 'Buitengebied 2018'. Voorliggend bestemmingsplan bevat de volgende bestemmingen:

- 'Wonen';
- 'Agrarisch met waarden';
- 'Natuur'.

In voorliggend bestemmingsplan zijn de dubbelbestemmingen en gebiedsaanduidingen overgenomen uit het bestemmingsplan 'Buitengebied 2018' van de gemeente Bergen (L.)

Met dit hoofdstuk is voldaan aan artikel 3.1.3 van het Bro.

HOOFDSTUK 7 Uitvoerbaarheid

7.1 Inleiding

In dit hoofdstuk wordt de haalbaarheid van het bestemmingsplan aangetoond. De ontwikkeling moet zowel in financieel als in maatschappelijk opzicht haalbaar zijn.

7.2 Economische uitvoerbaarheid

Wanneer met een omgevingsvergunning een bouwplan, zoals gedefinieerd in artikel 6.2.1 Besluit ruimtelijke ordening, mogelijk wordt gemaakt, dient conform artikel 6.12 Wet ruimtelijke ordening een exploitatieplan te worden opgesteld. Deze eis geldt niet indien het kostenverhaal anderszins is verzekerd. In onderhavig geval is geen sprake van een bouwplan in het kader van artikel 6.2.1 Besluit ruimtelijke ordening en is het aspect kostenverhaal niet van toepassing.

7.3 Maatschappelijke uitvoerbaarheid

Het bestemmingplan 'Bleijenbeek 6' wordt ingevolge artikel 3.8 van de Wet ruimtelijke ordening gedurende 6 weken ter visie gelegd, waarbij gelegenheid wordt geboden tot het indienen van zienswijzen. Vooruitlopend op de formele procedure heeft de initiatiefnemer zijn plannen kenbaar gemaakt aan de directe omgeving.

Op 21 september 2019 zijn de omwonenden uitgenodigd voor een 'burendag'. Er zijn uitnodigingen verstrekt aan de bewoners van Bleijenbeek 1, 2, 3, 4, 5, 7, 8, 9, 9a, 10, 12, 13, 15, en 17 en Rimpelt 30.

De initiatiefnemers zijn bij de bewoners van de Bleijenbeek 2 op bezoek geweest. De omwonenden woonachtig aan de Bleijenbeek 1, 3, 4, 5 en 8 zijn op 21 september 2019 op de locatie aan de Bleijenbeek 6 op bezoek geweest. De overige omwonenden hebben zich telefonisch of mondeling afgemeld. Aan alle omwonenden is het plan uitgelegd om de agrarische bestemming in een woonbestemming te wijzigen. Alle omwonenden hebben aangegeven geen probleem te hebben met dit plan.