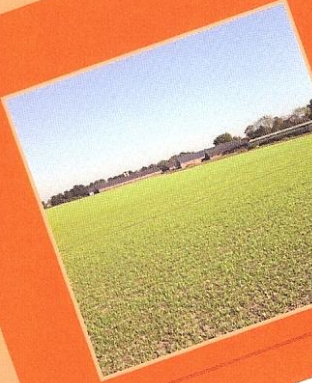
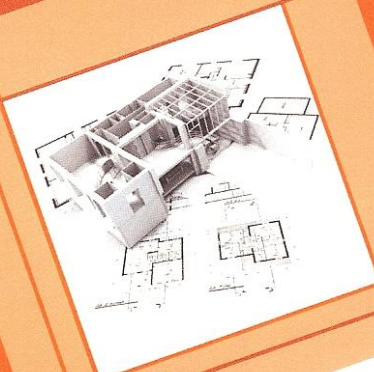




BEUSMANS & JANSSEN

Onderzoek & Advies in Ruimtelijke Ordening



Bestemmingsplan

Kruisstraat 2

VERANTWOORDING EN STATUS

Titel: Bestemmingsplan Kruisstraat 2

Opdrachtgever: [REDACTED]

Contactpersoon: [REDACTED]

Identificatienummer: NL.IMRO.0893.BP21002KR2WLI-VA01

Aantal pagina's: 32

1^e concept: 8-3-2021

2^e concept: 12-3-2021

Ontwerp: 16-12-2021

Definitief: 24-01-2022/26-09-2022

Opsteller: [REDACTED]

paraaf:

Controleur: [REDACTED]

paraaf:

COLOFON

BEUSMANS & JANSEN

Onderzoek & Advies in Ruimtelijke Ordening

Post- en kantooradres:

Steeg 12

5975 CE Sevenum

T/F: 077-3744817

M: 06-30202996/06-48800953

E: info@beusmans-jansen.nl

I: www.beusmans-jansen.nl

© 2022 Beusmans & Jansen, Onderzoek & Advies in Ruimtelijke Ordening

INHOUDSOPGAVE

TOELICHTING	5
HOOFDSTUK 1 INLEIDING	6
1.1 Aanleiding voor het bestemmingsplan	6
1.2 Ligging en omvang van het plangebied	6
1.3 Opbouw bestemmingsplan	7
1.4 Leeswijzer	8
HOOFDSTUK 2 ANALYSE VAN HET PLANGEBIED EN PLANBESCHRIJVING	9
2.1 Analyse van het plangebied e.o.	9
2.2 Project	10
HOOFDSTUK 3 BELEIDSKADER	12
3.1 Rijksbeleid	12
3.2 Provinciaal beleid	13
3.3 Regionaal beleid	17
3.4 Gemeentelijk beleid	17
HOOFDSTUK 4 UITVOERBAARHEID	21
4.1 Milieu	21
4.1.1 Bodem- en grondwaterkwaliteit	21
4.1.2 Geluid	21
4.1.3 Luchtkwaliteit	22
4.1.4 Bedrijven en milieuzonering	23
4.1.5 Geurhinder agrarische bedrijven en gezondheid	24
4.1.6 Externe veiligheid	25
4.1.7 Milieueffectrapportage	25
4.2 Waterparagraaf	26
4.3 Verstoringsgebieden	26
4.4 Natuurbescherming	26
4.5 Archeologie en cultuurhistorie	27
4.6 Verkeer en parkeren	28
HOOFDSTUK 5 JURIDISCHE PLANBESCHRIJVING	30
5.1 Algemeen	30
5.2 Planmethodiek	30
5.3 Toelichting op de verbeelding	30
5.4 Toelichting op de regels	30
HOOFDSTUK 6 UITVOERBAARHEID	32
6.1 Economische uitvoerbaarheid	32
6.2 Procedure en maatschappelijke uitvoerbaarheid	32
BIJLAGE BIJ TOELICHTING	
Bijlage Vooronderzoek bodem	

TOELICHTING

HOOFDSTUK 1 INLEIDING

1.1 Aanleiding voor het bestemmingsplan

Aan de Kruisstraat 2 te Wellerlooi bevinden zich gronden en bebouwing (waaronder een voormalige bedrijfswoning) waar voorheen een groothandelsbedrijf gevestigd was. De initiatiefnemers en hun gezin gebruiken dit pand inmiddels als (burger)woning. Sinds 2016 bewonen zij dit pand.

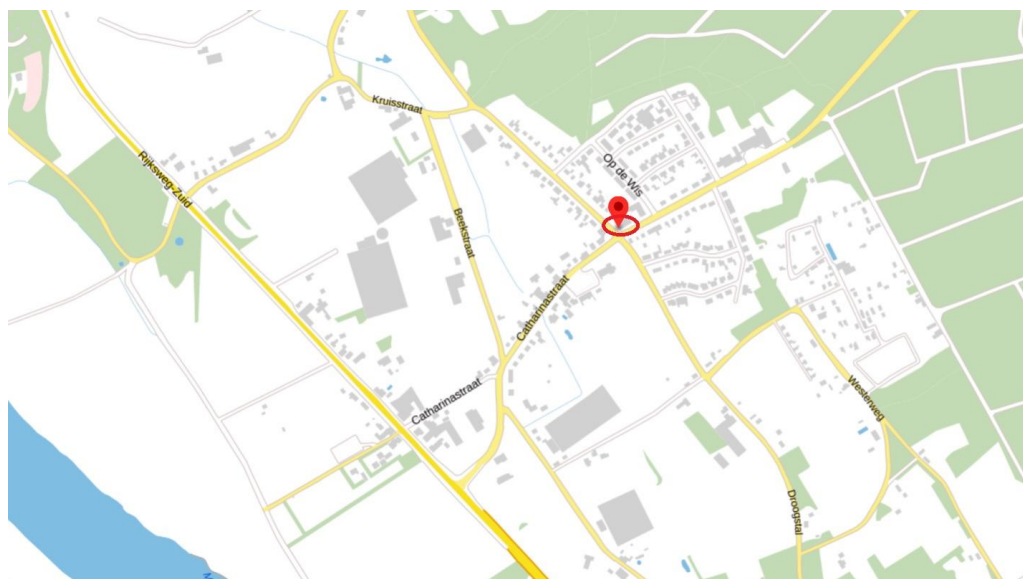
Ter plaatse geldt op dit moment het bestemmingsplan 'Wellerlooi'. Dit bestemmingsplan kent aan de gronden en opstellen de bestemmingen 'Bedrijf' en 'Waarde-Archeologie 4' en de aanduidingen 'bouwblok', 'bedrijfswoning' en 'maximum bouwhoogte: 7 m en maximum goothoogte: 4 m' toe. Het gebruik van de gronden en opstellen ten behoeve van burgerbewoning is in strijd met de gebruiksregels van dit bestemmingsplan. Het plan kent geen wijzigings- of afwijkingsbevoegdheden om de beoogde functiewijziging mogelijk te maken.

De initiatiefnemers willen echter graag dat hun woonsituatie gelegaliseerd wordt. Op 21 juli 2016 heeft het college van burgemeester en wethouders van Bergen al besloten dat zij in principe bereid zijn om medewerking te verlenen aan een herziening van het geldende bestemmingsplan inhoudende de omzetting van de bestemming 'Bedrijf' naar de bestemming 'Wonen' voor maximaal 1 woning op de locatie Kruisstraat 2 Wellerlooi.

Het voorliggende bestemmingsplan Kruisstraat 2 van de gemeente Bergen voorziet in een adequate planologisch-juridische regeling ten behoeve van de functiewijziging op deze locatie. Het bestemmingsplan bestaat uit een digitale en analoge verbeelding met de daarbij behorende regels waaraan een toelichting is toegevoegd. Naast de digitale versie is er tevens een versie op papier van het bestemmingsplan beschikbaar.

1.2 Ligging en omvang van het plangebied

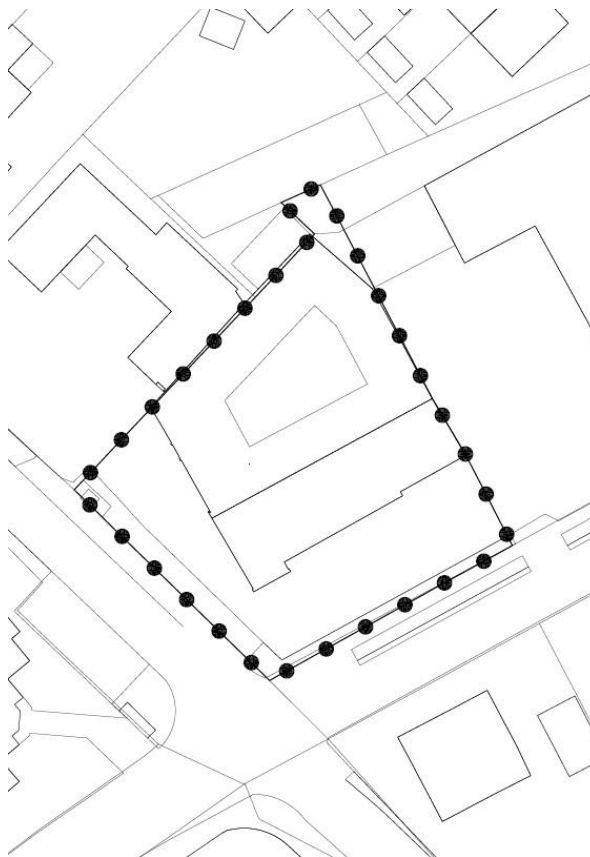
Het plangebied van het onderhavige bestemmingsplan is binnen de bebouwde kom en centraal in het dorp Wellerlooi gelegen. Onderstaande afbeelding geeft de ligging van het plangebied op dorpsniveau weer.



locatie op

dorpsniveau

Het plangebied is lokaal bekend als Kruisstraat 2, 5856 AE Wellerlooi en is kadastraal bekend als gemeente Bergen, sectie S, nrs. 1605 en 1606. Het plangebied heeft een totale omvang van 1282,5 m². De kadastrale situatie is op de onderstaande afbeelding weergegeven. Tevens is de grens van het plangebied ingetekend. De plangrens is zodanig getrokken dat deze samenvalt met openbare ruimte (zoals straten) en overige perceelgrenzen. Ook is de plangrens zodanig getrokken dat er ten opzichte van de plangebieden van de vigerende bestemmingsplannen geen 'gaten' vallen.



begrenzing plangebied

1.3 Opbouw bestemmingsplan

Het bestemmingsplan is een bindend plan voor zowel overheid als burgers. In een bestemmingsplan wordt de bestemming, ofwel de functie van de grond aangewezen. Ook geeft het regels over het gebruik van de grond en wat daarop gebouwd mag worden. Omgevingsvergunningen moeten worden getoetst aan het bestemmingsplan. Een bestemmingsplan bestaat uit een toelichting, een verbeelding en planregels.

Toelichting

De toelichting wordt opgesteld overeenkomstig artikel 3.1.6 van het Besluit ruimtelijke ordening (Bro). In de toelichting is opgenomen:

- een verantwoording van de in het plan gemaakte keuze van bestemmingen;
- een beschrijving van de wijze waarop in het plan rekening is gehouden met de gevolgen voor de waterhuishouding;
- de uitkomsten van het in artikel 3.1.1 Bro bedoelde overleg;
- de uitkomsten van het met toepassing van artikel 3.2 van de Algemene wet bestuursrecht verrichte onderzoek;
- een beschrijving van de wijze waarop burgers en maatschappelijke organisaties bij de voorbereiding van het bestemmingsplan zijn betrokken;
- de inzichten over de uitvoerbaarheid van het plan.

Omdat bij de voorbereiding van het bestemmingsplan geen milieueffectrapport als bedoeld in hoofdstuk 7 van de Wet milieubeheer is opgesteld, worden in de toelichting, conform artikel 3.1.6 lid 2 Bro, ten minste neergelegd:

- een beschrijving van de wijze waarop met de in het gebied aanwezige cultuurhistorische waarden en in de grond aanwezige of te verwachten monumenten rekening is gehouden;
- voor zover nodig een beschrijving van de wijze waarop rekening is gehouden met overige waarden van de in het plan begrepen gronden en de verhouding tot het aangrenzende gebied;
- een beschrijving van de wijze waarop krachtens hoofdstuk 5 van de Wet milieubeheer vastgestelde milieukwaliteitseisen bij het plan zijn betrokken.

Verbeelding

De verbeelding geeft de bestemming van de grond aan met daarbij eventuele aanduidingen zoals bouwvlakken. Door op de verbeelding te kijken is te zien welke bestemmingen en mogelijke aanduidingen er gelden. De verbeelding omvat de laatste afspraken over het InformatieModel Ruimtelijke Ordening (IMRO) en de Standaard Vergelijkbare BestemmingsPlannen (SVBP) 2012.

Planregels

De planregels geven de gebruiksmogelijkheden aan van de grond en vaak ook op welke wijze de gronden bebouwd mogen worden.

1.4 Leeswijzer

Na dit inleidende hoofdstuk bevat hoofdstuk 2 een analyse van het plangebied en een beschrijving van het plan (ruimtelijke ontwikkeling). In hoofdstuk 3 is een beschrijving van het relevante Rijks-, provinciale-, en gemeentelijke beleid opgenomen. In hoofdstuk 4 wordt het plan inhoudelijk op haalbaarheid getoetst aan de hand van planologische-milieuaspecten en het omgevingsrecht. Tevens bevat dit hoofdstuk een waterparagraaf. De juridische vormgeving van het bestemmingsplan wordt behandeld in hoofdstuk 5. Tot slot bevat hoofdstuk 6 de economische en maatschappelijke uitvoerbaarheid van het plan, waarin ook de uitkomsten van het bestuurlijk vooroverleg en de wettelijke voorbereidingsprocedure zijn opgenomen.

HOOFDSTUK 2 ANALYSE VAN HET PLANGEBIED EN PLANBESCHRIJVING

2.1 Analyse van het plangebied e.o.

2.1.1 Korte historische schets

Ter plaatse van het plangebied bevindt zich een woonhuis daterend van 1920 en is dan ook al meer dan 100 jaar oud. Het is een van de oudste gebouwen van Wellerlooi. Het pand is van oorsprong een gebouw van de 'Boerenbond'. Land- en tuinbouwbedrijven gingen hier hun benodigdheden zoals landbouwgereedschap, kunstmest, zaden, bestrijdingsmiddelen, enzovoorts ophalen. Later is het pand overgegaan in handen van een bedrijf dat producten uit Azië importeerde. Een deel van het pand werd sindsdien ook in gebruik genomen als bedrijfswoning. De initiatiefnemers hebben het pand in 2016 overgenomen en het woongedeelte op begane grond en verdieping gerenoveerd.

De Kruisstraat maakt onderdeel uit van het oudste historische-ruimtelijke (wegen)patroon (daterend van voor 1806).

2.1.2 Ruimtelijke hoofdstructuur

De kern Wellerlooi ligt op de rand van het natuurgebied 'De Maasduinen' en is de meest zuidelijke kern van de gemeente Bergen (L.). De dorpsbebouwing is compact en is gerealiseerd langs c.q. nabij de Catharinastraat en de Kruisstraat. Deze straten zijn belangrijke ruimtelijke structuurelementen. Samen met de Maas, de N271 (Rijksweg Zuid) en de ligging van de Maasduinen, vormen zij de ruimtelijke hoofdstructuur van het dorp.

De bebouwing binnen de kern van Wellerlooi dateert grotendeels van na 1945 en bestaat voornamelijk uit woningbouw en bebouwing behorende bij de reguliere voorzieningenstructuur van een dorp van de omvang van Wellerlooi. De oudere – veelal (voormalige) agrarische - bebouwing is vooral te vinden langs de wegen die vanuit het kerngebied het omringende buitengebied inlopen en langs de N271. Deze N271 is een van de belangrijkste ruimtelijke dragers van Wellerlooi (en de gemeente Bergen) en vormt de belangrijkste Noord-Zuid route.

2.1.3 Verkeerstructuur

Het wegennet van de gemeente Bergen is onderverdeeld in gebiedsontsluitingswegen, erftoegangswegen voor de verkeerscirculatie en overige erftoegangswegen. Het plangebied wordt ontsloten door de Kruisstraat. Het betreft hier een *overige erftoegangsweg* met een snelheidsregime van max. 30 km/uur. Deze weg heeft uitsluitend een perceelontsluitende functie. Het profiel van de weg is op deze verkeerskundige taak toegesneden. Er zijn geen voet- of fietspaden aanwezig. Verder zijn er ook geen openbare parkeerplaatsen en openbaar vervoersvoorzieningen aanwezig langs de Kruisstraat. Langsparkeren langs de Kruisstraat is in principe toegestaan, maar het meeste parkeren vindt plaats op de eigen percelen.

2.1.4 Groen- en waterstructuur

Openbare groenvoorzieningen in de omgeving van het plangebied zijn aanwezig in de vorm van bomen langs de Kruisstraat met bomen van de 1e en 2e orde. Daarnaast vormt het openbaar groen (bomen en bosschages) bij de Catharinakerk en het kerkhof een belangrijke openbare groenvoorziening in de directe omgeving van het plangebied. Het plan heeft geen consequenties voor deze bestaande openbare groenstructuur.

Water in de vorm van oppervlaktewater of watergangen die op de legger van het Waterschap Limburg staan, is afwezig.

2.1.5 Functies

Het plangebied en omgeving is functioneel een vrij eenzijdig gebied. De Kruisstraat is een rustige woonstraat met een mix van vrijstaande woningen en tweekappers met 1,5 bouwlaag of 2 bouwlagen, afgedekt met een kap waarbij de nokrichting evenwijdig aan de straat loopt (langskap). Incidenteel komt een dwarskap voor. Recht tegenover het plangebied ligt een klein appartementencomplex van 2 bouwlagen met langskap.

Er bevindt zich één bedrijfsmatige functie in het centrum van Wellerlooi. Het betreft hier het naast het plangebied gelegen voormalige bedrijfsgebouw aan de Catharinastraat 31. Tot 2011 was hier een timmerbedrijf gevestigd. Dit bedrijf is in 2011 failliet gegaan en beëindigd. Het pand wordt nu alleen gebruikt om in te wonen.

Verder is een maatschappelijke functie in de nabijheid aanwezig in de vorm van de Catharinakerk en de begraafplaats. Binnen het plangebied is dan nog een openbare nutsvoorziening in de vorm van een stroomverdeelstation aanwezig.

2.2 Project

Het pand Kruisstraat 2 te Wellerlooi is een karakteristiek pand midden in het centrum van het dorp. Het pand bestaat uit een hoofdgebouw en een binnenplaats met rondom open overkappingen als opslagruimte voor de toenmalige Boerenbond. Parkeren vindt geheel op eigen terrein plaats. Daar zal geen verandering in komen.



luchtfoto



streetview (bron: Google Maps)

Kengetallen pand:

Kadastraal bekend gemeente Bergen (L)
Sectie S nummer 1606, groot 12 are en 94 ca.

Oppervlakte hoofdgebouw, begane grond:	ca. 272 m ²
Oppervlakte hoofdgebouw, verdieping:	ca. 176 m ²
Inhoud hoofdgebouw	ca. 1.523 m ³
Peil woning (bk begane grond vloer)	ca. 1,17 m boven maaiveld.
Goothoogte hoofdgebouw	ca. 3,85 m + Peil woning
Nokhoogte hoofdgebouw	ca. 7,5 m + Peil woning

Oppervlakte open overkappingen	ca. 287 m ²
Goothoogte open overkappingen	ca. 3,5 m + maaiveld
Nokhoogte overkappingen	ca. 5,0 m + maaiveld.

bouwkundige maatvoering woning (hoofdgebouw)
en bijgebouwen

De initiatiefnemers hebben het pand in 2016 overgenomen en het woongedeelte op begane grond en verdieping gerenoveerd. Zij bewonen nu deze woning als burgerwoning. Dat is formeel een illegale bewoningssituatie vanwege de strijdigheid met het bestemmingsplan. Zij wensen hun (be)woning te legaliseren. Daartoe hebben zij een verzoek tot bestemmingsplanherziening bij de gemeente Bergen ingediend. Op 21 juli 2016 heeft het college van burgemeester en wethouders van Bergen besloten dat zij in principe bereid zijn om medewerking te verlenen aan een herziening van het geldende bestemmingsplan.

HOOFDSTUK 3 BELEIDSKADER

3.1 Rijksbeleid

3.1.1 Structuurvisie infrastructuur en ruimte

Op 13 maart 2012 is de Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte (SVIR) vastgesteld. De SVIR is het kader dat de (nieuwe) ruimtelijke en mobiliteitsopgaven voor Nederland richting 2040 benoemt. Een van de kernbegrippen in de Structuurvisie is decentralisatie. Dit kabinet wil beslissingen over ruimtelijke ontwikkelingen dicht bij burgers en bedrijven brengen en provincies en gemeenten letterlijk de ruimte geven om maatwerk te leveren voor regionale opgaven. Overheden, burgers en bedrijven krijgen de ruimte om oplossingen te creëren. Het Rijk gaat zo min mogelijk op de stoel van provincies en gemeenten zitten en richt zich op het versterken van de internationale positie van Nederland en het behartigen van de belangen voor Nederland als geheel, zoals de hoofdnetwerken voor personen- en goederenvervoer (waaronder buisleidingen), energie en natuur, alsook ondergrond en ruimte voor militaire activiteiten. Ook waterveiligheid en milieukwaliteit (lucht, geluid, bodem, water en externe veiligheid) horen daarbij, evenals de bescherming van ons werelderfgoed (zoals de Waddenzee en de Nieuwe Hollandse Waterlinie). Verstedelings-, buitengebied- en recreatiebeleid zijn echter thema's die het Rijk overlaat aan de provincies en gemeenten.

Planspecifiek

Het onderhavige plan heeft geen betrekking op nationale belangen. Er is slechts sprake van een kleinschalig lokaal initiatief in de vorm van een functiewijziging van een reeds bestaande woning van bedrijfspand naar burgerwoning. Het aantal woningen neemt niet toe. Geen van de in de SVIR genoemde nationale belangen zijn in het geding. Vanuit milieuhygiënisch oogpunt zijn er geen belemmeringen en er is geen sprake van aantasting van natuurlijke en/of cultuurhistorische waarden.

3.1.2 Ladder voor duurzame verstedelijking

De Ladder voor duurzame verstedelijking is in de Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte (SVIR) geïntroduceerd. Vanaf 1 juli 2017 moeten ruimtelijke plannen die een nieuwe stedelijke ontwikkeling mogelijk maken worden getoetst aan de nieuwe Ladder Duurzame Verstedelijking. De grondslag voor de nieuwe Laddertoets is het nieuwe artikel 3.1.6 lid 2 Bro. De toelichting bij een bestemmingsplan dat een nieuwe stedelijke ontwikkeling mogelijk maakt, bevat een beschrijving van de behoefte aan die ontwikkeling, en, indien het bestemmingsplan die ontwikkeling mogelijk maakt buiten het bestaand stedelijk gebied, een motivering waarom niet binnen het bestaand stedelijk gebied in die behoefte kan worden voorzien.

De Laddertoets moet worden uitgevoerd wanneer er sprake is van een nieuwe stedelijke ontwikkeling. In artikel 1.1.1 onder i van het Bro is een nadere omschrijving van het begrip stedelijke ontwikkeling vastgelegd. Als stedelijke ontwikkeling wordt genoemd: 'ruimtelijke ontwikkeling van een bedrijventerrein of zeehaventerrein, of van kantoren, detailhandel, woningbouwlocaties of andere stedelijke voorzieningen.' In het Bro is geen ondergrens voor de minimale omvang vastgelegd. Of er sprake is van een stedelijke ontwikkeling wordt bepaald door de aard en omvang van de ontwikkeling in relatie tot de omgeving.

Voor woningbouwlocaties geldt dat in beginsel sprake is van een stedelijke ontwikkeling als er meer dan 11 woningen gerealiseerd worden. Indien niet meer dan 11 woningen binnen een bestemmingsplan mogelijk wordt gemaakt, is er volgens de Afdeling bestuursrechtspraak van de Raad van State geen sprake van de ruimtelijke ontwikkeling van een woningbouwlocatie of een andere stedelijke voorziening als bedoeld in artikel 1.1.1, eerste lid, aanhef en onder i van het Bro (zie uitspraak ABRvS 16 september 2015; ECLI:NL:RVS:2015:2921 (dorsporen Annen)).

Planspecifiek

De woning aan de Kruisstraat 2 is een bestaande woning. Er is sprake van een functiewijziging van een (voormalige) bedrijfswoning naar een burgerwoning. Het bestaande aantal woningen in Wellerlooi blijft derhalve gelijk. Gezien de functiewijziging en de kleinschalige ontwikkeling is geen sprake van een nieuwe stedelijke ontwikkeling.

3.1.3 Besluit algemene regels ruimtelijke ordening

In het Besluit algemene regels ruimtelijke ordening (Barro) voorheen ook genoemd: AMvB Ruimte) zijn de nationale belangen die juridische borging vereisen opgenomen. Het besluit is op 30 december 2011 in werking getreden en op 1 oktober 2012 zijn enkele wijzigingen in werking getreden.

Het Barro bevat alle ruimtelijke rijksbelangen uit de eerder uitgebrachte planologische kernbeslissingen (PKB's) en geeft middels regels en plankaarten (juridisch) de mogelijkheid om de rijksbelangen veel directer door te laten werken in de ruimtelijke plannen van andere overheden. De onderwerpen in het Barro betreffen: Rijksvaarwegen, Project Mainportontwikkeling Rotterdam, Kustfundament, Grote Rivieren, Waddenzee en waddengebied, Defensie, Ecologische Hoofdstructuur (EHS), nationale landschappen, erfgoederen van uitzonderlijke universele waarde, hoofdwegen en hoofdspoorwegen, elektriciteitsvoorziening, buisleidingen van nationaal belang voor vervoer van gevaarlijke stoffen, primaire waterkeringen buiten het kustfundament en het IJsselmeergebied.

Planspecifiek

Het plan heeft geen betrekking op een van de genoemde rijksbelangen. In het gebied is verder ook geen sprake van een gebiedsreservering voor de lange termijn.

3.2 Provinciaal beleid

3.2.1 Omgevingsvisie Limburg

Met de komst en invoering van de Omgevingswet dient elke provincie haar eigen provinciale omgevingsvisie op te stellen. Na een uitgebreid participatief proces hebben Provinciale Staten op 1 oktober 2021 de Omgevingsvisie vastgesteld. De Omgevingsvisie Limburg is op 25 oktober 2021 in werking getreden. Met de inwerkingtreding van de Provinciale Omgevingsvisie zijn de volgende beleidsnota's komen te vervallen:

- Provinciaal Omgevingsplan Limburg (POL2014);
- POL-aanvullingen Zandmaas (2002, 2004, 2010), uitbreiding Groeve 't Rooth (2006) en beëindiging kalksteenwinning St. Pietersberg (2009). De POL-aanvulling Grensmaas (2005, 2010) blijft in stand, maar wordt opgevat als een programma onder de Omgevingsvisie.

In de provinciale omgevingsvisie Limburg zijn een aantal hoofdpogingen te onderscheiden, waaronder:

- **Een aantrekkelijke, sociale, gezonde en veilige leefomgeving**

- a. in stedelijk c.q. bebouwd gebied

Zowel in de stedelijke centra als in de landelijke kernen liggen er diverse uitdagingen. In stedelijke centra heeft dit met name te maken met de versterking van de stedelijkheid, in de landelijke kernen met het behoud van de leefbaarheid. Limburg is rijk aan volkscultuur en tradities en heeft een rijk verenigingsleven. Hoewel sociale verbanden zoals verenigingen vroeger vanzelfsprekend waren, staan deze nu steeds meer onder druk. Er zijn daarnaast uitdagingen op het gebied van de verbetering en verduurzaming van de woningvoorraad, de toegankelijkheid, beschikbaarheid en bereikbaarheid van voorzieningen en het klimaatbestendig maken van de

bebouwde omgeving. Ook kent het bebouwd gebied opgaven met betrekking tot de arbeidsmarkten ruimte voor bedrijvigheid.

b. in landelijk gebied

Limburg kent een uniek landschap en prachtige natuurgebieden. Dit is niet vanzelfsprekend. In het landelijk gebied ligt de nadruk op uitdagingen die te maken hebben met onder meer klimaatadaptatie, de transitie van de landbouw, de inpassing van energie en het zoeken van de balans tussen natuur(behoud), ruimtelijke kwaliteit en het mogelijk maken van ontwikkelingen. Daarnaast zijn schaalvergroting en leegstand van agrarische bebouwing, toeristisch-recreatief (mede)gebruik, biodiversiteit, stikstof en (grond)waterkwaliteit belangrijke thema's.

■ **Klimaatadaptatie en energietransitie.**

Klimaatverandering vergroot de kans op overstromingen en wateroverlast, hittegolven en hittestress en langdurige perioden van droogte. Dit brengt uitdagingen en veiligheidsoverwegingen, maar ook kansen met zich mee. Bijvoorbeeld het koppelen van thema's. Deze klimaatontwikkelingen hebben invloed op onze voedselvoorziening, de leefbaarheid, gezondheid en de natuur. Ook verandert de komende jaren de energievoorziening in Nederland fors. Deze energietransitie zal ook een grote impact hebben op de woon- en leefomgeving in Limburg. Energiebesparing in industrie, landbouw, woningen en mobiliteit én het accommoderen van de ruimtevraag voor de opwekking van duurzame energie, zoals zonne- en windenergie, zijn hierbij uitdagingen met impact op de omgeving.

De Omgevingsvisie Limburg bestaat uit twee delen:

- A. Een thematisch deel waarin gedetailleerd wordt ingegaan op de provinciale ambities en opgaven voor de diverse thema's;
- B. Een gebiedsgericht deel waarin de thema's op hoofdlijnen verbonden worden op regionale schaal voor de drie regio's Noord-, Midden en Zuid-Limburg.

A. Thema Wonen en leefomgeving

De Omgevingsvisie Limburg houdt vast aan een dynamisch en flexibel woonbeleid, de woonbehoeften van de Limburger zijn daarbij leidend. Verder liggen hierin ook mogelijkheden bij te dragen aan klimaat-, energie-, en duurzaamheidsdoelstellingen. Vanuit de wetgeving is de rol van de provincie op dit terrein beperkt. Daarom opereert de provincie, met betrekking tot dit thema, vanuit een agenderende, stimulerende, meesturende en verbindende rol. De POVI is hierbij een op hoofdlijnen richtinggevend kader.

Aangezien de toekomst onderhevig zal zijn aan veranderingen, en elke specifieke regio voor een andere aanpak vraagt zijn meer gerichte uitwerkingen in provinciale, regionale en/of gemeentelijke programma's, agenda's en instrumenten noodzakelijk.

Op het gebied van wonen wordt er specifiek gekeken naar welke behoeften er zijn. De grootste opgave op korte- en middellange termijn zit in het toekomstgeschikt maken van de verouderde en niet-courante bestaande woningvoorraad. Uitgangspunten zijn dat deze woningen in eerste instantie levensloopbestendig dienen te worden gemaakt, en daarna ook verduurzaamd. Getalsmatig zijn er voldoende woningen, kwalitatief gezien zijn dit echter niet overal de juiste woningen en de juiste plannen. Een belangrijk instrument om de kwaliteit van het bebouwde gebied op orde te maken is de ladder voor duurzame verstedelijking. Hierdoor wordt de ruimte in bebouwd gebied optimaal benut. Uitgangspunt hierbij is dat leegstaand vastgoed wordt hergebruikt en herbestemd wordt. Wonen is in principe alleen toegestaan in daarvoor bestemde woongebieden, hierop kunnen – tijdelijke – uitzonderingen worden gemaakt in de vorm van een flexibele schil.

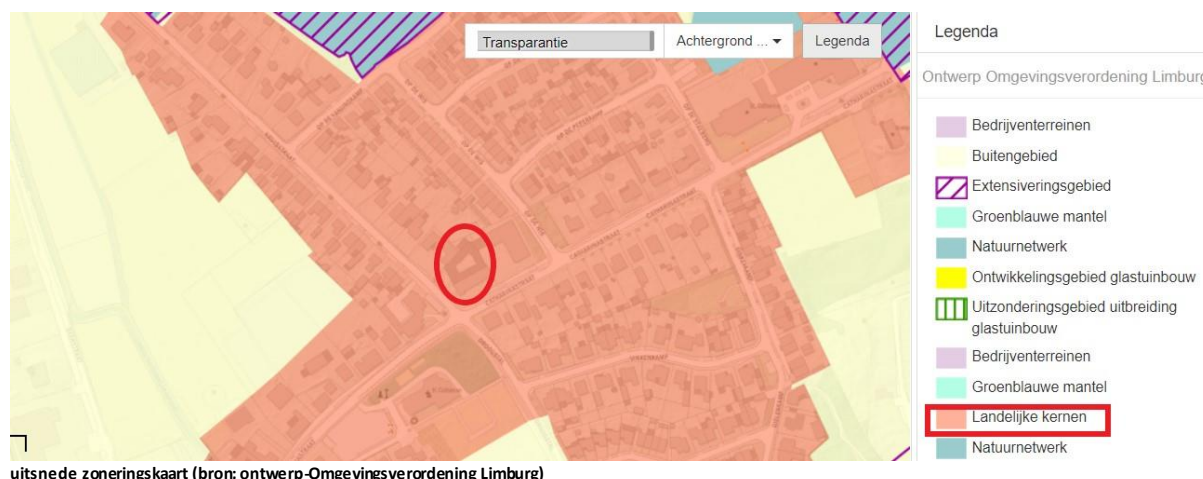
B. Zonering

Het toekomstbeeld voor Limburg kan worden gevangen in een indicatieve zonering. Die zonering bouwt voort op de 'tijdloze' karakteristiek van de ondergrond; de geomorfologie en het watersysteem en de typering en ontwikkeling van het ruimte- gebruik in deelgebieden binnen Limburg in de afgelopen decennia. Het geformuleerde beleid in de Omgevingsvisie leidt niet tot aanpassingen van de begrenzing in de bestaande indicatieve kaartbeelden. De Omgevingsvisie is een visie in tekst en bevat geen specifiek kaartmateriaal. De begrenzingen van de zoneringen en andere werkingsgebieden die voortkomen uit de Limburgse principes en de uitwerkingen in de thema's in deze Omgevingsvisie, zullen verankerd worden in het kaartmateriaal behorende bij de Omgevingsverordening Limburg. Daarna dienen deze tevens ter ondersteuning van deze visie.

De kaarten bij de Omgevingsverordening zijn zoneringsskaarten. Dit betekent dat zones over bouwblokken, gebouwen, wegen, paden en ander grondgebruik, anders dan beoogt in de betreffende zonering, geprojecteerd zijn. Ook komt het voor dat de begrenzing van zones, bijvoorbeeld bufferzones rondom beken, dwars over percelen geprojecteerd zijn. Het precieze begrenzen van alle gebruiksfuncties hoort thuis op het niveau van de gemeentelijke omgevingsplannen. Voor de bestemmingen in de vigerende bestemmingsplannen (onder de Omgevingswet: omgevingsplannen) heeft de Omgevingsvisie geen directe gevolgen. De daarin vastgelegde bestemmingen blijven staan zolang er zich geen nieuwe ontwikkelingen voordoen.

Het plangebied ligt binnen de volgende zone:

- Landelijke kernen;



Landelijke kernen

De leefbaarheid en vitaliteit van de kernen in het landelijk gebied is belangrijk. Een aantal kernen vervult op sommige terreinen een regionale verzorgende functie met onderwijs, zorg, cultuur, winkels en werklocaties. De zorg voor een goede kwaliteit van de leefomgeving en een goede bereikbaarheid zijn hier belangrijke uitgangspunten.

Planspecifiek

Het onderhavige plan is passend binnen de genoemde provinciale beleidsuitspraken voor het gebiedstype 'Landelijke kernen'. De woning aan de Kruisstraat 2 is een bestaande woning in bestaande stedelijk (dorps) gebied. Er is uitsluitend sprake van een functiewijziging van een voormalige bedrijfswoning naar een burgerwoning. Het bestaande aantal woningen in Wellerlooi blijft derhalve gelijk. De woning in kwestie wordt al meerdere jaren feitelijk als burgerwoning gebruikt. Binnen het gebiedstype 'Landelijke kernen' speelt de functie wonen een belangrijke rol, waarbij burgerwoningen planologisch zelfs wenselijker zijn dan bedrijfswoningen.

3.2.2 Omgevingsverordening Limburg 2014

De Omgevingsverordening Limburg 2011 was een samenvoeging van de Provinciale milieuverordening, de Wegenverordening, de Waterverordening en de Ontgrondingenverordening. In 2014 is de Omgevingsverordening opnieuw gewijzigd, vanwege de vaststelling van het POL 2014, waarin is bepaald dat er een nieuw hoofdstuk Ruimte aan de Omgevingsverordening wordt toegevoegd. Dat hoofdstuk Ruimte is gericht op de doorwerking van het ruimtelijke beleid van POL 2014 naar gemeentelijke ruimtelijke plannen.

Het hoofdstuk Ruimte heeft twee kenmerkende verschillen met de andere onderdelen van de Verordening:

1. Het hoofdstuk bevat geen gedragsvoorschriften die gelden voor iedereen, maar uitsluitend **instructiebepalingen** die zijn gericht tot gemeentebesturen. Elders in de Omgevingsverordening wordt zeer incidenteel gebruik gemaakt van deze methodiek, maar het hoofdstuk Ruimte kent geen andere bepalingen dan opdrachten aan gemeentebesturen, die door de besturen in acht moeten worden genomen bij het vaststellen van bestemmingsplannen en omgevingsvergunningen.
2. Het tweede verschil met de overige onderdelen van de Omgevingsverordening is dat de Wet ruimtelijke ordening slechts zeer beperkte mogelijkheden biedt om ontheffing te verlenen van een bepaling uit het hoofdstuk Ruimte.

Reikwijdte verordening

Artikel 2.2.2 van de Omgevingsverordening eist van het bevoegd gezag dat in een ruimtelijk plan waarin een nieuwe stedelijke ontwikkeling mogelijk wordt gemaakt, toepassing wordt gegeven aan de Ladder voor Duurzame Verstedelijking. De toelichting bij het ruimtelijk plan bevat een verantwoording over de wijze waarop invulling is gegeven aan deze eis.

Artikel 2.4.2 van de Omgevingsverordening stelt verder dat een ruimtelijk plan voor een gebied gelegen in de regio Noord-Limburg niet voorziet in de toevoeging van woningen aan de bestaande voorraad woningen alsmede aan de bestaande planvoorraad woningen anders dan op de wijze zoals beschreven in de door de gemeenteraden vastgestelde Regionale Structuurvisie Wonen Noord-Limburg.

Artikel 2.6.2 van de Omgevingsverordening eist dat een ruimtelijk plan dat betrekking heeft op een gebied dat deel uitmaakt van de Goudgroene natuurzone, geen nieuwe activiteiten dan wel wijziging van bestaande activiteiten mogelijk mag maken die de wezenlijke kenmerken en waarden van het gebied kunnen aantasten.

Planspecifiek

Op de eerste plaats betreft het hier een zodanig kleinschalige ontwikkeling dat deze niet valt onder de definitie 'nieuwe stedelijke ontwikkeling' zoals bedoeld in artikel 2.2.1 van de Omgevingsverordening Limburg 2014 en artikel 1.1.1 onder i, jo. artikel 3.1.6 lid 2 van het Bro. Hierdoor is de toepassing van de Ladder voor duurzame verstedelijking in het kader van dit plan niet aan de orde. Verwezen wordt naar de motivatie zoals opgenomen in paragraaf 3.1.2 van deze plantoelichting.

Op de tweede plaats behelst dit plan geen toename van het aantal woningen. De woning aan de Kruisstraat 2 is een bestaande woning in bestaande stedelijk (dorps) gebied. Er is uitsluitend sprake van een functiewijziging van een (voormalige) bedrijfswoning naar een burgerwoning. Het bestaande aantal woningen in Wellerlooi blijft derhalve gelijk.

Op de derde plaats betreft het hier een zodanig kleinschalige ontwikkeling dat deze geen negatieve ecologische invloed heeft op het Natura 2000-gebied De Maasduinen. Verwezen wordt naar de motivatie zoals opgenomen in paragraaf 4.4 van deze plantoelichting.

3.3 Regionaal beleid

3.3.1 Regionale Woonvisie Noord-Limburg 2020-2024

Op 21 september 2020 heeft de gemeente Bergen de nieuwe Regionale Woonvisie Noord-Limburg 2020-2024 vastgesteld. Deze woonvisie geeft richting aan het woonbeleid voor de komende 4 jaar. Het is de 2e visie die door de 8 Noord-Limburgse gemeenten in gezamenlijkheid is opgesteld. In deze visie wordt teruggekeken naar de vorige visie: waar komen we vandaan en wat willen we meenemen naar de nieuwe visie. En zijn er ook zaken die veranderd zijn?

Het 'wonen' is steeds meer verweven met andere beleidsvelden in het economische én het sociaal domein. In het hoofdstuk 'analyse: trends en ontwikkelingen' wordt aangegeven wat de huishoudensontwikkeling is. Demografie blijft immers een belangrijke onderlegger voor het woonbeleid. Prognoses geven een handvat om in te spelen op de toekomstige ontwikkeling van onze bevolking. Hierbij gaat het zeker niet alleen om aantallen, maar ook om de samenstelling van onze bevolking. Uit de analyse die inzicht geeft in de sterke en zwakke segmenten van de woningvoorraad, blijkt dat de aandacht met name moet uitgaan naar de bestaande voorraad. Ook zijn allerlei trends en ontwikkelingen die de context waarbinnen wordt gewerkt, beïnvloeden en de druk op de leefbaarheid vergroten. Denk hierbij aan grote ontwikkelingen zoals de energietransitie en de vergaande extramuralisering van de zorg.

Planspecifiek

Het plan heeft geen gevolgen voor de regionale woningvoorraad. De woning aan de Kruisstraat 2 is een bestaande woning in bestaande stedelijk (dorps) gebied. Er is uitsluitend sprake van een functiewijziging van een voormalige bedrijfswoning naar een burgerwoning. Het bestaande aantal woningen in de regio blijft gelijk.

3.4 Gemeentelijk beleid

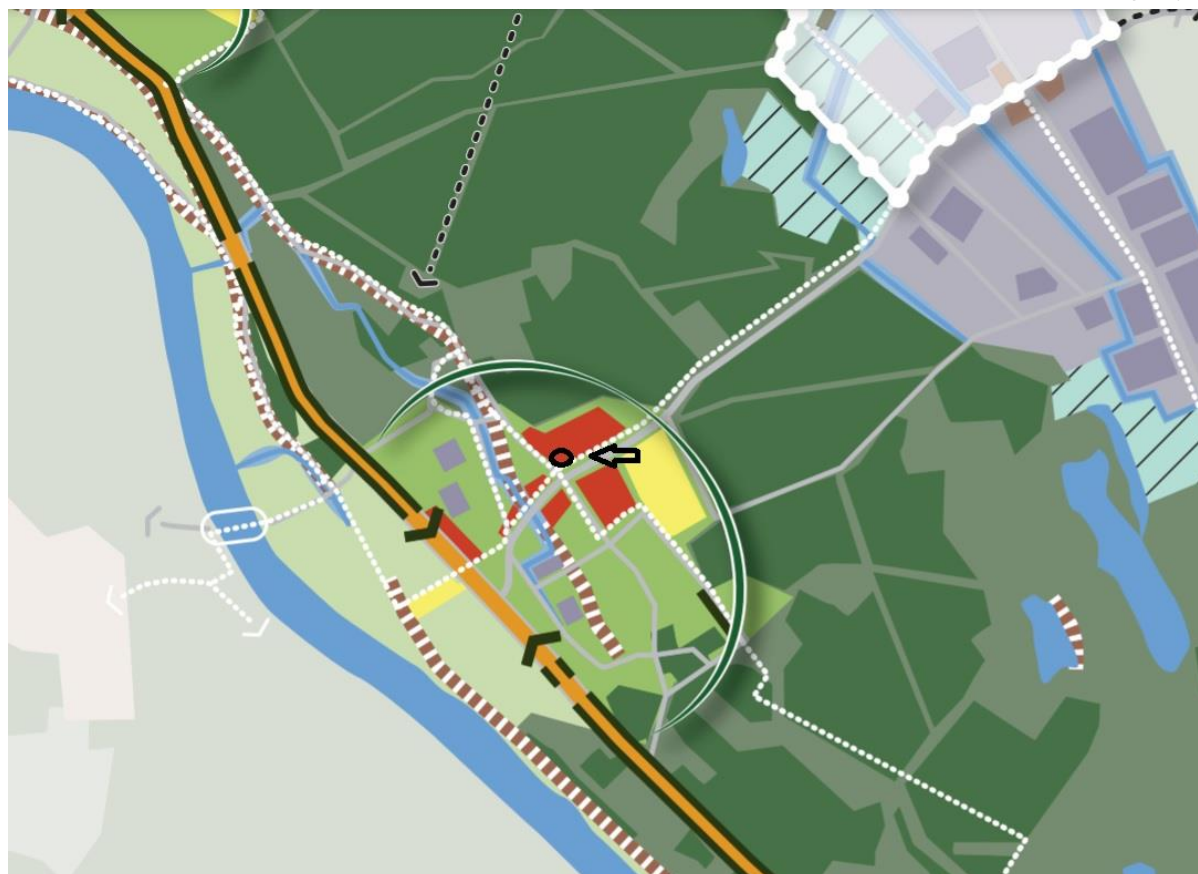
3.4.1 Omgevingsvisie Bergen 2030

De Omgevingsvisie Bergen 2030 is vastgesteld op 23 april 2019 en heeft betrekking op het hele grondgebied van de gemeente Bergen, met uitzondering van het gebied Wells Meer. De Omgevingsvisie Bergen 2030 is een nieuwe visie en komt in de plaats van de Structuurvisie+ uit 2013.

In de afgelopen jaren is veel veranderd op het gebied van demografie, duurzaamheid, economie en dergelijke. De Omgevingsvisie bepaalt in welke richting de gemeente zich wil ontwikkelen en dient als toetsingskader. In de Omgevingsvisie zijn hiervoor 10 hoofdkeuzes gemaakt. Deze keuzes zijn vertaald in een integrale Visiekaart 2030.

Het plangebied is gelegen in de zones:

- 'lokale centra voor voorzieningen en zorg in Afferden, Siebengewald, Well & Wellerlooi behouden & versterken';
- mozaïekzone met kleinschalig landschap op de overgang van laag- naar middenteras. Ontwikkeling van kenmerkende landschappelijke, natuurlijke en cultuurhistorische waarden i.c.m. onderzoeken mogelijkheden voor kleinschalige ontwikkelingen op het gebied van recreatie, wonen, (zorg)voorzieningen & landbouw is binnen deze zone mogelijk'.



landschappelijke onderlegger

Laagterras

- Maasdal: behouden en versterken contrast open/dicht & steilranden op termijn alleen natuurinclusief boeren & landschapsherstel
- ontwikkeling recreatielandschap Maaspark Well integrale gebiedsontwikkeling, dijkversterking & -verlegging

Middenteras

- mozaiekzone met kleinschalig landschap op de overgang van laag- naar middenteras ontwikkeling van kenmerkende landschappelijke, natuurlijke en cultuurhistorische waarden i.c.m. onderzoeken mogelijkheden voor kleinschalige ontwikkelingen op het gebied van recreatie, wonen, (zorg)voorzieningen & landbouw

dorpen & clusters

- recreatie concentreren in 3 gebieden met eigen identiteit en bezoekerscentrum hoogwaardige schakels tussen Maas en Nationaal Park De Maasduinen
 - Afferden & Bleijenbeek: verblijfsrecreatie, extensieve sportvoorzieningen & natuur
 - Het merengebied: knooppunt voor (water)recreatie & natuur
 - De Hamert: recreatieve ommetjes & natuur
- centraal voorzieningencentrum Nieuw Bergen behouden & versterken
- lokale centra voor voorzieningen en zorg in Afferden, Siebengewald, Well & Wellerlooi behouden & versterken
- overige dorpen

Woningvoorraad

Bergen staat voor de opgave om de bestaande woningvoorraad af te stemmen op de veranderende vraag. Er is behoefte aan (kleinere) woningen voor jongeren en ouderen, in de buurt van voorzieningen. Tegelijkertijd wordt ook gevraagd om moderne, luxe woningen en wat meer speelruimte om te bouwen in het buitengebied. Er moet gezocht worden naar manieren om de benodigde herontwikkeling van de bestaande woningvoorraad op gang te brengen.

Afstemmen woningvoorraad op vraag

Bergen wil ook andere woonmilieus aanbieden dan alleen ruime woningen binnen de kernen. Mensen geven aan op zoek te zijn naar moderne, luxe woningen, bij voorkeur aan de randen of net buiten de dorpen. Hiervoor wil Bergen kleinschalige mogelijkheden bieden in het mozaïeklandschap tussen Nationaal Park De Maasduinen en de N271, echter altijd op voorwaarde dat rode ontwikkelingen leiden tot aanvullende landschappelijke kwaliteiten.

Planspecifiek

Het plan heeft geen gevolgen voor de gemeentelijke woningvoorraad. De woning aan de Kruisstraat 2 is een bestaande woning in bestaande stedelijk (dorps) gebied. Er is uitsluitend sprake van een functiewijziging van

een (voormalige) bedrijfswoning naar een burgerwoning. Het bestaande aantal woningen in de gemeente Bergen blijft gelijk.

3.4.2 Woonvisie gemeente Bergen 2017-2021

Met de Woonvisie gemeente Bergen 2017-2021 stelt de gemeente haar woonbeleid voor de komende jaren vast. De Woonvisie vormt de basis voor het woningbouwprogramma in de komende jaren, afstemming met onze buurgemeenten en prestatieafspraken met Destion.

Centraal staat de doelstelling: aantrekkelijk woon- en leefklimaat passend bij (veranderende) vraag van de consument, nu en straks. Om die doelstelling en de hierboven geformuleerde visie te bereiken, formuleert de gemeente Bergen 3 pijlers waarin het woonbeleid verder is uitgewerkt. De pijlers maken helder waar een aantrekkelijk woon- en leefklimaat uit bestaat:

1. De juiste woning op de juiste plek.
2. Kwaliteit woon- en leefomgeving in de dorpen: wonen-welzijn-zorg en duurzaamheid.
3. Samen werken aan een aantrekkelijke gemeente.

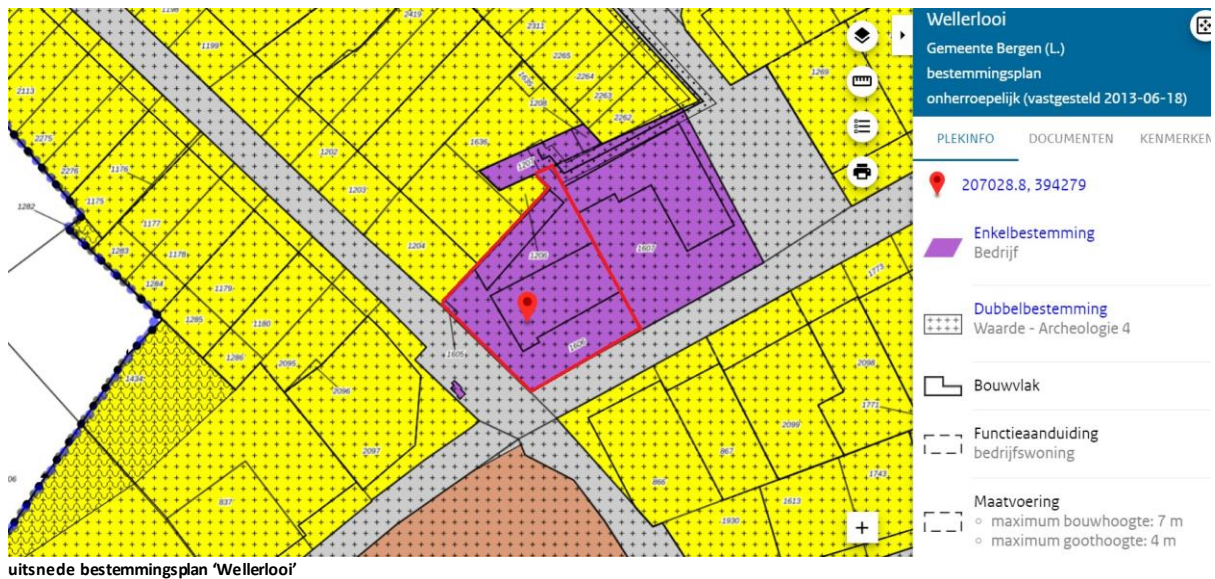
Planspecifiek

Het onderhavige project is niet in strijd met de Woonvisie gemeente Bergen 2017-2021. De woning aan de Kruisstraat 2 is een bestaande woning in bestaande stedelijk (dorps) gebied. Er is uitsluitend sprake van een functiewijziging van een (voormalige) bedrijfswoning naar een burgerwoning. Het bestaande aantal woningen in Wellerlooi blijft derhalve gelijk. De woning in kwestie wordt al meerdere jaren feitelijk als burgerwoning gebruikt. Binnen de bebouwde kom van de dorpen (zoals Wellerlooi) speelt de functie wonen een zeer belangrijke rol, waarbij burgerwoningen in de dorpen planologisch veel wenselijker zijn dan bedrijfswoningen.

3.4.3 Bestemmingsplan 'Wellerlooi'

Ter plaatse geldt het bestemmingsplan 'Wellerlooi'. Dit plan is vastgesteld door de raad op 18 juni 2013. Ter plaatse gelden de volgende bestemmingen en aanduidingen:

- Bedrijf;
- Waarde-Archeologie 4;
- bouwvlak;
- bedrijfswoning;
- maximale bouwhoogte (7 m);
- maximale goothoogte (4 m).



De planregels stellen dat de voor 'Bedrijf' aangewezen gronden zijn bestemd voor het uitoefenen van bedrijfsmatige activiteiten die staan vermeld in de categorie 1 – 2 van de Bedrijvenstaat. Verder bepalen de planregels dat maximaal één bedrijfswoning ter plaatse van de aanduiding 'bedrijfswoning' is toegestaan. Alle andere vormen van wonen, uitgezonderd de toegestane ene bedrijfswoning ter plaatse van het gelijknamige aanduidingsvlak, zijn volgens de gebruiksregels niet toegestaan.

Planspecifiek

Het plan van de initiatiefnemers is in strijd met het bestemmingsplan 'Wellerlooi'. De functionele omzetting van de bestaande bedrijfswoning in een burgerwoning leidt tot een strijdig gebruik van gronden en bouwwerken zoals bedoeld in artikel 3.5 sub c van de planregels. Het bestemmingsplan 'Wellerlooi' bevat geen afwijkings- of wijzigingsbevoegdheden om deze gebruikswijziging mogelijk te maken.

HOOFDSTUK 4 UITVOERBAARHEID

De uitvoerbaarheid van een bestemmingsplan moet als gevolg van het Besluit ruimtelijke ordening (Bro) aangetoond worden (artikel 3.1.6 van het Bro). Daaronder valt zowel de onderzoeksverplichting naar verschillende ruimtelijk relevante aspecten (geluid, bodem, etc.) als ook de economische uitvoerbaarheid van het plan.

4.1 Milieu

4.1.1 Bodem- en grondwaterkwaliteit

In het kader van de Wet ruimtelijke ordening dient aangegeven te worden of de plaatselijke bodemkwaliteit geschikt is voor de wijziging van de bestemming. In het voorliggende geval is sprake van de functiewijziging van de bestaande bedrijfswoning naar een burgerwoning, waarbij de woning wordt bestemd tot 'Wonen'. Voor het plangebied is weliswaar sprake van een bestaande woonfunctie, maar omdat de bestemming wijzigt van 'Bedrijf' naar 'Wonen' is sprake van een bestemmingsherziening naar een voor de bodem gevoeliger gebruik. Een bodemonderzoek is dan ook noodzakelijk.

Vooronderzoek bodem NEN 5725

In februari 2021 is er een milieuhygiënisch vooronderzoek uitgevoerd binnen het plangebied door Econsultancy BV. Er zijn geen aanwijzingen gevonden, die aanleiding geven een asbestverontreiniging op de onderzoekslocatie te verwachten. Op basis van het milieuhygiënisch vooronderzoek bodem, de terreininspectie en het feit dat tijdens een voorgaand oriënterend onderzoek (CBB; rapportnummer: 10900095; januari 1999) wat is uitgevoerd ná beëindiging van de bedrijfsactiviteiten géén noemenswaardige verontreinigingen zijn aangetoond, kan gesteld worden dat er milieuhygiënisch géén belemmeringen bestaan voor de voorgenoemde bestemmingsplanwijziging. De onderzoeksresultaten geven derhalve géén aanleiding voor verder bodemonderzoek dan wel een bodemonderzoek op analytische grondslag.

Algemeen

Indien er bij werkzaamheden grond vrijkomt die niet op de locatie kan worden hergebruikt, zijn de regels van het Besluit bodemkwaliteit, het "Tijdelijk handelingskader voor hergebruik van PFAS houdende grond en baggerspecie of de regionale bodemkwaliteitskaart van toepassing.

Voor het volledige onderzoek wordt verwezen naar het rapport dat als bijlage integraal onderdeel uitmaakt van deze plantoelichting.

4.1.2 Geluid

De Wet geluidhinder (Wgh) beschermt de volgende geluidsgevoelige objecten:

- woningen;
- andere geluidsgevoelige gebouwen (onder meer onderwijsgebouwen, ziekenhuizen, verpleeghuizen en andere gezondheidszorggebouwen);
- geluidsgevoelige terreinen (onder meer woonwagendplaatsen).

De Wgh stelt grenzen aan de toegelaten geluidsbelasting ter plaatse van geluidsgevoelige objecten als gevolg van wegen (wegverkeer), spoorwegen (railverkeer) en industrieterreinen (industrielawaai). In casu speelt hier alleen wegverkeerslawaai.

Uit art. 74 Wgh vloeit voort dat in principe alle wegen voorzien zijn van een geluidzone, met uitzondering van wegen die zijn gelegen binnen een als woonerf aangeduid gebied of wegen waarvoor een maximum snelheid van 30 km/uur geldt. De zonebreedte is afhankelijk van het gebied (stedelijk of buitenstedelijk) en het aantal rijstroken. Binnen de zones moet een akoestisch onderzoek worden verricht.

De voorkeursgrenswaarde voor woningen en andere geluidsgevoelige gebouwen en terreinen bedraagt in die zone op de buitengevel 48 dB (art. 82 Wgh).

Echter niet alle ruimtelijke ontwikkelingen behoeven op grond van de Wgh onderzocht te worden. Op basis van art. 76 lid 3 Wgh hoeft de geluidsbelasting van een aanwezige weg (waar geen wijzigingen optreden) op bestaande woningen niet getoetst te worden aan de grenswaarden. Hieronder valt het omzetten van een bestaande bedrijfswoning in een burgerwoning. Deze situatie doet zich in dit plan voor. Nader akoestisch onderzoek is niet noodzakelijk.

4.1.3 Luchtkwaliteit

Titel 5.2 van de Wet milieubeheer (Wm) heeft tot doel het beschermen van mensen tegen de negatieve gevolgen van luchtverontreiniging op de gezondheid. Hierbij is het van belang een onderscheid te maken tussen het:

- realiseren van een bron (bijvoorbeeld inrichting of weg);
- realiseren van een nieuwe gevoelige functie.

Bij het realiseren van een nieuwe bron moet in beeld gebracht worden of deze ontwikkeling leidt tot een verslechtering van de luchtkwaliteit, tenzij de ontwikkeling NIBM (Niet In Betekende Mate) is of onder het NSL valt.

Niet in betekende mate (NIBM)

Dit is een Regeling van de Minister van Volkshuisvesting, Ruimtelijke Ordening en Milieubeheer van 20 oktober 2007, nr. DJZ2007004707, houdende regels omtrent de aanwijzing van categorieën van gevallen die in ieder geval niet in betekende mate bijdragen als bedoeld in artikel 5.16, eerste lid, onder c, van de Wet milieubeheer (Regeling niet in betekende mate bijdragen (luchtkwaliteitseisen)). Het gaat hierbij om de volgende categorieën:

- a. inrichtingen
- b. infrastructuur
- c. kantoorlocaties
- d. woningbouwlocaties

Voor woningbouw geldt dat woningbouwprojecten van netto niet meer dan 1500 woningen (in geval van één ontsluitingsweg) niet in betekende mate bijdragen aan de verslechtering van de luchtkwaliteit (art. 4 lid 1 Besluit NIBM jo. art. 4 lid 2, bijlage 3B.2 Regeling NIBM). Het onderhavige plan voorziet slechts in de in pandige functiewijziging van één bestaande voormalige bedrijfswoning in een burgerwoning. Het aantal woningen in Wellerlooi verandert niet als gevolg van dit plan. Het plan is te kleinschalig om in betekende mate bij te dragen aan een verandering/verslechtering van de luchtkwaliteit. Luchtkwaliteit vormt geen belemmering voor de beoogde ruimtelijke ontwikkeling.

Achtergrondluchtkwaliteit

Het plan is verder getoetst aan de achtergrondluchtkwaliteitskaarten (bron: www.atlasleefomgeving.nl) van het RIVM voor het toetsingsjaar 2019 en de actuele situatie d.d. 23 februari 2021 op stikstofdioxide (NO₂) en fijn stof (PM₁₀). Hieruit blijken de volgende waarden en ontwikkelingen:

	2019	2021*	kwalificatie
NO ₂	14 µg/m ³	2,5 µg/m ³	goed
PM ₁₀	16 µg/m ³	28,6 µg/m ³	goed

*actuele situatie d.d. 23-02-2021

Op basis van deze achtergrondluchtkwaliteitswaarden ter plaatse van het plangebied en omgeving, is een aanvaardbaar woon-en verblijfsklimaat gegarandeerd.

4.1.4 Bedrijven en milieuzonering

Om te komen tot een ruimtelijk relevante toetsing op milieuhygiënische aspecten wordt milieuzonering gehanteerd. Hieronder wordt verstaan voldoende ruimtelijke scheiding tussen enerzijds milieubelastende bedrijven of inrichtingen en anderzijds milieugevoelige functies of gebieden. Om deze milieuzonering hanteerbaar te maken wordt gebruik gemaakt van de Staat van bedrijfsactiviteiten zoals die is opgenomen in de VNG Handreiking 'Bedrijven en milieuzonering', van maart 2009.

Vooruitlopend op de komst van de nieuwe Omgevingswet in 2021 heeft de VNG echter ook een nieuwe publicatie opgesteld ('Rapport Milieuzonering nieuwe stijl' (mei 2019)). De nieuwe Omgevingswet zorgt voor een samenhangende benadering van de fysieke leefomgeving. Het maatschappelijk doel hierbij is 'ruimte voor ontwikkeling en waarborgen voor kwaliteit'. Gelet op dit doel is het logisch dat in het gemeentelijke omgevingsplan het ruimtelijk spoor en het milieuspoor verder worden geïntegreerd.

Een belangrijke vraag bij de integratie van ruimte en milieu is hoe om kan worden gegaan met bedrijvigheid. Binnen het programma 'Aan de slag met de Omgevingswet' is hiervoor door de VNG de staalkaart 'bedrijfsmatige activiteiten' voor het omgevingsplan opgesteld. De VNG ziet goede kansen om onderdelen van de staalkaart nu al toe te passen. Dit heeft geleid tot een nieuwe publicatie: het met een 'milieuzonering nieuwe stijl' reguleren van bedrijven in omgevingsplannen en – vooruitlopend daarop – nu al in bestemmingsplan verbrede reikwijdte in het kader van de Crisis- en herstelwet. Voor de reguliere bestemmingsplannen en buitenplanse omgevingsvergunningen blijft de bestaande VNG-publicatie 'Bedrijven en milieuzonering' bruikbaar. De nieuwe VNG-publicatie is dan ook een alternatief naast de bestaande VNG-publicatie 'Bedrijven en milieuzonering'.

In het kader van het onderhavige plan wordt gekozen om de afwegingen rondom milieuzonering te doen plaatsvinden met behulp van de toepassing van de bestaande VNG-publicatie 'Bedrijven en milieuzonering' (2009). De VNG Handreiking is ingedeeld in een zestal categorieën met toenemende potentiële milieuemissies. Per bedrijfsactiviteit is voor elk ruimtelijk relevante milieucomponent (geur, stof, geluid en gevaar) een **richtafstand** aangegeven die in beginsel moet worden aangehouden tussen een bedrijf en milieugevoelige objecten (woningen) om hinder en schade aan mensen binnen aanvaardbare normen te houden. Bij het bepalen van deze richtafstanden zijn de volgende uitgangspunten gehanteerd:

- het betreft 'gemiddelde' moderne bedrijfsactiviteiten met gebruikelijke productieprocessen en voorzieningen;
- de richtafstanden hebben betrekking op de omgevingstype 'rustige woonwijk', 'rustig buitengebied' of vergelijkbare omgevingstypen;
- de richtafstanden bieden in beginsel ruimte voor normale groei van de bedrijfsactiviteiten.

Indien de aard van de omgeving dit rechtvaardigt, kunnen gemotiveerd kortere richtafstanden worden aangehouden bij het omgevingstype 'gemengd gebied', dat gezien de aanwezige functiemenging of ligging nabij drukke wegen al een hogere milieubelasting kent. In zo'n geval is het ruimtelijk aanvaardbaar dat de richtafstanden met één afstandsstap worden verlaagd.

Invloed milieuhinder op het plangebied

Het plangebied maakt deel uit van het omgevingstype 'rustige woonwijk'. In het kader van het garanderen van een goed woon- en leefklimaat ter plaatse van de woning aan de Kruisstraat 2 moet beoordeeld worden of er milieubelastende bedrijven/instellingen e.d. in de omgeving van het plangebied liggen die een bedreiging kunnen vormen voor dit goede woon- en leefklimaat. De dichtstbij gelegen potentieel belastende functies zijn:

- **R.K. Catharinakerk en begraafplaats**, adres: Catharinastraat 26, milieucategorie 2 (kerk) en milieucategorie 1 (begraafplaats), aanbevolen afstand tot woningen: minimaal 30 meter resp. 10 meter. De feitelijke afstand van de kerk tot de woning bedraagt ca. 54 meter en de feitelijke afstand van de begraafplaats tot de woning bedraagt 70 meter.

Door de geconstateerde ruime ruimtelijke scheiding behoeft redelijkerwijs niet gevreesd te worden dat door de milieu-invoel van de beide maatschappelijke functies een goed woon- en leefklimaat in de woning niet gegarandeerd kan worden.

- **Bedrijfsperceel**, adres: Catharinastraat 31, maximale milieucategorie 2, aanbevolen afstand tot woningen: minimaal 30 meter. De feitelijke afstand van de woning aan de Kruisstraat 2 tot het bedrijfsperceel bedraagt 0 meter (beide percelen zijn naast elkaar gelegen). Bij wijziging van de bestemming "Bedrijf" naar "Wonen" van het pand Kruisstraat 2 zouden de mogelijkheden van een bedrijf op het perceel Catharinastraat 31 formeel beperkt kunnen worden. Echter om de onderstaande redenen zijn hier geen problemen te verwachten:

- Er is al langere tijd geen bedrijf meer gevestigd. Tot 2011 was hier een timmerbedrijf gevestigd. Dit bedrijf is in 2011 failliet gegaan en beëindigd;
- Het pand wordt nu alleen gebruikt om in te wonen;
- Er mogen zich alleen categorie 1 en 2 bedrijven vestigen. Dit zijn bedrijven die in een woonomgeving passen.

4.1.5 Geurhinder agrarische bedrijven en gezondheid

Geurhinder

Voor het toetsen van een aanvaardbaar woon- en/of leefklimaat ter plaatse van het plangebied en om te voorkomen dat agrarische bedrijven in hun ontwikkeling belemmerd worden, is het bepaald in de Wet geurhinder en veehouderij van belang. De Wet geurhinder en veehouderij (Wgv) vormt vanaf 1 januari 2007 het toetsingskader voor de milieuvergunning, als het gaat om geurhinder vanwege dierenverblijven van veehouderijen.

Volgens artikel 1 Wgv is een geurgevoelig object: "een gebouw, bestemd voor en blijkens aard, indeling en inrichting geschikt om te worden gebruikt voor menselijk wonen of menselijk verblijf die daarvoor permanent of een daarmee vergelijkbare wijze van gebruik, wordt gebruikt, waarbij onder "gebouw, bestemd voor menselijk wonen of menselijk verblijf" wordt verstaan: gebouw dat op grond van het bestemmingsplan (.....) mag worden gebruikt voor menselijk wonen of menselijk verblijf".

Het plan heeft uitsluitend betrekking op een functiewijziging van een (voormalige) bedrijfswoning aan de Kruisstraat 2 naar een burgerwoning aldaar. Deze woning wordt verder feitelijk al een aantal jaren gebruikt als burgerwoning. Voor beide woonfuncties geldt, dat er sprake is van een geurgevoelig object. Het plan leidt niet tot een toename van geurgevoelige objecten dichtbij intensieve veehouderijen dan in de bestaande situatie het geval is.

Gezondheid

Als gevolg van de ligging ten opzichte van veehouderijen kan sprake zijn van een verhoogd gezondheidsrisico als gevolg van endotoxinen. Dit is vooral aan de orde bij pluimvee- en varkenshouderijen. In de nabijheid van het plangebied zijn geen pluimvee- en varkenshouderijen aanwezig, waardoor het aspect endotoxine geen belemmering vormt voor het initiatief. De woning is bovendien reeds aanwezig en – als bedrijfswoning – toegestaan volgens het geldende bestemmingsplan. Er is hiermee dus geen sprake van de toevoeging van nieuw gevoelige objecten. Ook de functiewijziging van de bedrijfswoning naar burgerwoning is geen toevoeging van een nieuwe gevoelige functie. Er is dan ook geen sprake van gewijzigde gezondheidseffecten op de woning.

Daarnaast is uit het VGO-2 onderzoek gebleken dat zich in een straal van circa 2 km rond geitenbedrijven een verhoogd aantal gevallen van longontsteking voordoet. Binnen 2 km van het plangebied zijn geen geitenhouderijen gelegen. Er is dan ook geen sprake van een verhoogd volksgezondheidsrisico. Het aspect volksgezondheid in relatie tot veehouderijen vormt geen belemmering voor het plan.

4.1.6 Externe veiligheid

Het wettelijk kader voor risicovolle bedrijven is vastgelegd in het Besluit externe veiligheid inrichtingen (Bevi), voor het transport van gevaarlijke stoffen is het vastgelegd in het Besluit externe veiligheid transportroutes (Bevt) en voor buisleidingen in het Besluit externe veiligheid buisleidingen (Bevb). Het Nederlandse externe veiligheidsbeleid is gebaseerd op twee elementen: een harde norm in de vorm van het **plaatsgebonden risico (PR)** en een oriënterende waarde in de vorm van het **groepsrisico (GR)**.

Bedrijven en transport gevaarlijke stoffen

Binnen dit plan wordt uitsluitend een bestaande (voormalige) bedrijfswoning omgezet in een burgerwoning. Het aantal woningen verandert niet. Het betreft hier een beperkt kwetsbare object in de zin van artikel 1 Bevi. Volgens de Risicokaart Limburg zijn er binnen een straal van ruim 500 meter om het plangebied geen risicovolle inrichtingen aanwezig.

De dichtstbijzijnde route waarover vervoer van gevaarlijke stoffen plaatsvindt is de N271 (Rijksweg Zuid). De N271 maakt geen deel uit van het Basisnet wegen. Het betreft hier immers een provinciale weg en geen rijksweg. De PR-contour 10^{-6} /jr bedraagt hier 0 meter. Het plangebied ligt op een afstand van ca. 550 meter.

Overeenkomstig het Bevt (artikel 8, lid 1) en de Handleiding Risicoanalyse Transport (HART) hoeven geen beperkingen aan het ruimtegebruik van een plan te worden gesteld in het gebied dat op meer dan 200 meter van een route of tracé ligt. Indien de risicobron op meer dan 200 meter afstand van het plangebied is gelegen, hoeft geen berekening plaats te vinden van de ligging van de plaatsgebonden risicocontouren of de (toename van) de hoogte van het groepsrisico.

Ondergrondse buisleidingen

Op basis van de Risicokaart Limburg en het vigerende bestemmingsplan blijkt dat er binnen het plangebied en in de omgeving van het plangebied geen ondergrondse olie- of gasbuisleidingen zijn gelegen die van invloed zijn op het plan.

Hoogspanningsleidingen

Zonering rond het bovengrondse hoogspanningsnet in Nederland is vastgelegd in de Netkaart van het Rijksinstituut voor Volksgezondheid en Milieu (RIVM). De Netkaart bevat o.a. gegevens over de netbeheerder en de breedte van de indicatiezones. Op basis van de informatie van o.a. de Netkaart blijkt dat er geen hoogspanningslijnen in de directe nabijheid van het plangebied liggen die van invloed zijn op het plan.

4.1.7 Milieueffectrapportage

Toets m.e.r.-plicht

In het plangebied vindt een functiewijziging plaats van een bestaande bedrijfsperceel naar een woonperceel. De bestaande bedrijfswoning wordt hierbij omgezet in een burgerwoning. Hierbij wordt geen woning toegevoegd. Deze activiteiten komen niet voor in onderdeel C van de bijlage bij het Besluit m.e.r.. Er is dus geen sprake van de verplichting om een m.e.r. procedure te doorlopen.

Toets m.e.r.-beoordelingsplicht

In onderdeel D van de bijlage bij het besluit milieueffectrapportage is aangegeven bij welke activiteiten, plannen en besluiten een m.e.r.-beoordeling moet plaatsvinden, dat wil zeggen een nadere afweging of mogelijk een m.e.r. procedure moet worden gevolgd.

In onderdeel D is aangegeven dat een m.e.r.-beoordeling moet worden uitgevoerd voor de aanleg, wijziging of uitbreiding van een stedelijk ontwikkelingsproject met inbegrip van de bouw van winkelcentra of parkeerterreinen, in gevallen waarbij de activiteit betrekking heeft op een oppervlakte van 100 hectare of meer, een bedrijfsvloeroppervlakte van 200.000 m² of meer, of een aaneengesloten gebied met 2.000 of meer woningen (categorie D11.2). Aangezien in dit geval geen sprake is van de toevoeging van woningen is bij dit initiatief geen sprake van een stedelijk ontwikkelingsproject. Er is ook geen sprake van een verplichting om een m.e.r. beoordelingsprocedure te doorlopen.

4.2 Waterparagraaf

Het beleid ten aanzien van waterbeheer is op rijksniveau onder meer vastgelegd in het Nationaal Waterplan en op provinciaal niveau in het Provinciaal Waterplan Limburg 2016-2021, het POL2014 en de Omgevingsverordening Limburg. Het waterschapsbeleid ten aanzien van waterbeheer heeft het Waterschap Limburg onder meer vastgelegd in het 'Waterbeheerplan 2016 – 2021'. Belangrijke uitgangspunten zijn het streven naar een goede waterkwaliteit, het tegengaan van verdroging, het afkoppelen van hemelwater van de riolering en het bevorderen van infiltratie van water in de bodem

Verhard afvoerend oppervlak en riolering

Het afvoerend verhard oppervlak van de aan de orde zijnde woning verandert niet als gevolg van dit plan. Het plan ziet louter op de functiewijziging van een bestaande voormalige bedrijfswoning in een burgerwoning. De bestaande woning en bestaande bijgebouwen worden niet vergroot. Ter plaatse van de Kruisstraat 2 ligt een gemengd rioolstelsel.

Het plan heeft geen gevolgen voor de bestaande waterhuishoudkundige situatie. Deze ontwikkeling is hydrologisch neutraal.

Overleg waterschap

Vooroverleg met en advies van het waterschap Limburg maakt onderdeel uit van de watertoets. Het waterschap Limburg heeft evenwel aangegeven dat bij plannen met een toename van het afvoerend verhard oppervlak van minder dan 2000 m² en waarbij het plangebied niet is gelegen in specifieke aandachtsgebieden, geen vooroverleg plaats hoeft te vinden met het watertoetsloket.

Het plan leidt niet tot een toename van het afvoerend verhard oppervlak en is niet gelegen in een specifiek aandachtsgebied. Wateradvies door het waterschap is derhalve niet noodzakelijk.

4.3 Verstoringsgebieden

Het plangebied ligt buiten de direct gangbare aanvlieg- en opstijgroutes van militaire – en civiele luchtvaartterreinen. Het plangebied ligt tevens buiten het laagvlieggebied rond *vliegbasis De Peel*. Het plangebied is wel gelegen binnen het radarverstoringsgebied van de *vliegbasis Volkel*, doch enkel voor het oprichten van windturbines met een tiphoogte van de wieken van meer dan 114 boven NAP. Dit plan voorziet echter niet in de bouw van dergelijke windturbines.

4.4 Natuurbescherming

Per 1 januari 2017 is de Wet natuurbescherming (Wn) ingegaan. Deze vervangt drie wetten; de Natuurbeschermingswet 1998, de Boswet en de Flora - en Faunawet. Doel van de Wet natuurbescherming is driedelig: 1. bescherming van de biodiversiteit in Nederland, 2. decentralisatie van verantwoordelijkheden en 3. vereenvoudiging van regels. Vanaf 1 januari bepalen de provincies voor hun gebied wat wel en niet mag in de natuur. De provincie is primair verantwoordelijk voor de vergunningen en onthefingen.

Het plangebied maakt geen onderdeel uit van het Natuurnetwerk Nederland en zeer kwetsbare gebieden in het kader van de Wet ammoniak en veehouderij (Wav). Het plangebied omvat geen landschapselementen of bomen met een beschermde status. Er is geen sprake van lichtvervuiling of het inbrengen van vervuיל water in de bodem en het grondwater. Tevens worden er geen bomen gekapt.

Ook voor plannen *buiten* Natura 2000-gebieden die afzonderlijk of in combinatie met andere plannen of projecten significante gevolgen kunnen hebben voor het desbetreffende gebied moet alvorens het plan wordt vastgesteld een passende beoordeling van de gevolgen voor het gebied worden gemaakt, waarbij rekening wordt gehouden met de instandhoudingsdoelstellingen, tenzij de gevolgen kunnen worden uitgesloten.

Gebiedsbescherming

Het plangebied is circa 160 meter van het dichtstbijzijnde Natura 2000-gebied de 'Maasduinen' gelegen. Het plan betreft een functiewijziging van de voormalige bedrijfswoning naar burgerwoning. Het plan leidt niet tot verbouwingswerkzaamheden en ook het aantal verkeersbewegingen van en naar de woning blijft onveranderd. Voorgenomen plan heeft dus geen gevolgen voor de stikstofdepositie op dit Natura 2000-gebied. Er zijn geen nadelige consequenties voor de natuur- en landschappelijke waarden en de instandhoudingsdoelstellingen van dit Natura 2000-gebied.

Flora en fauna

Op basis van gegevens van www.waarneming.nl blijkt dat er ter plaatse van het plangebied geen nesten van beschermde (broed)vogels, geen beschermde zoogdieren (waaronder vleermuizen) en geen beschermde plantensoorten aanwezig zijn. Wel wordt het plangebied en omgeving door vogels en vleermuizen gebruikt als foerageergebied. Vanwege het feit dat het onderhavige plan louter ziet op een functiewijziging en er geen bebouwing zal worden toegevoegd of gesloopt, noch andere ingrepen in de omgeving van het plangebied noodzakelijk zijn, vindt er geen verstoring plaats van beschermde dier- of plantensoorten.

4.5 Archeologie en cultuurhistorie

Cultuurhistorische waarden in stedelijk gebied kunnen betrekking hebben op:

1. bebouwde cultuurhistorie (monumenten/historische stedenbouw/molenbiotoop);
2. archeologische waarden.

Ad 1.

Het gebouw aan de Kruisstraat 2 is gebouwd in 1920 en is derhalve al ouder dan 100 jaar. Het gebouw is één van de oudste gebouwen van Wellerlooi, kent een architectonisch markante vormgeving en had een belangrijke functie binnen het agrarische dorpsleven in Wellerlooi. Het gebouw staat in Wellerlooi nog altijd bekend als 'het boerenbondsgebouw'. Het pand heeft daardoor een duidelijke cultuurhistorische waarde binnen het dorp. Het gebouw is echter geen gemeentelijk - of rijksmonument.

Het plangebied is verder niet gelegen in een molenbiotoop van een windmolen.

Ad 2.

Ten aanzien van archeologie is het uitgangspunt dat het archeologisch erfgoed moet worden beschermd op de plaats waar het wordt aangetroffen. Dit vloeit voort uit het Europees Verdrag van Valetta (1992) inzake de bescherming van het archeologisch erfgoed en de Wet op de archeologische monumentenzorg die de Monumentenwet 1988 deels heeft aangepast.

Gezien dit uitgangspunt mogen bekende archeologische monumenten niet aangetast worden en moet in geval van voorgenomen ruimtelijke ontwikkelingen in gebieden met een archeologische verwachting, in principe een inventariserend en waarderend vooronderzoek plaatsvinden.

Op 13 november 2012 heeft de gemeenteraad de "Nota Archeologie beleid Bergen" vastgesteld. Hiermee is de Wet op de archeologische monumentenzorg geïmplementeerd in het gemeentelijke beleid. Op basis van de inventarisaties is een archeologisch verwachtingsmodel opgesteld. Op de archeologische beleidskaart (zie onderstaand) is het plangebied aangeduid als **categorie 4**. Het betreft hier gebieden met een hoge archeologisch verwachting. In deze gebieden geldt een onderzoeksplicht bij een verstoringsdiepte van meer dan 40 cm en een verstoringsoppervlakte van meer dan 250 m².

Vanwege het feit dat het onderhavige plan louter ziet op een functiewijziging van een voormalige bedrijfswoning in een burgerwoning en er geen bebouwing zal worden toegevoegd of gesloopt, noch andere bodemingrepen binnen het plangebied aan de orde zijn, vindt er geen verstoring plaats van mogelijke archeologische waarden. In de planregels zal via de dubbelbestemming Waarde-Archeologie 4 geborgd worden dat bouwen boven de ter plaatse geldende verstoringsgrenzen (250 m²) niet kan plaatsvinden, tenzij uit een overlegd onderzoek blijkt dat er geen archeologische waarden verstoord worden.

4.6 Verkeer en parkeren

4.6.1 Ontsluiting en verkeersveiligheid

Het wegennet van de gemeente Bergen is onderverdeeld in gebiedsontsluitingswegen, erftoegangswegen voor de verkeerscirculatie en overige erftoegangswegen. Het plangebied wordt ontsloten door de Kruisstraat. Het betreft hier een *overige erftoegangsweg* met een snelheidsregime van max. 30 km/uur. Deze weg heeft uitsluitend een perceelsontsluitende functie.

Het onderhavige plan voorziet slechts in de functiewijziging van één bestaande voormalige bedrijfswoning in een burgerwoning. De woning wordt verder nu al feitelijk enige jaren bewoond als burgerwoning. Het aantal woningen in Wellerlooi verandert niet als gevolg van dit plan. Het plan leidt ten opzichte van de bestaande situatie dus ook niet tot extra verkeersbewegingen op de Kruisstraat. De bestaande ontsluiting van het perceel en de woning is ruim en overzichtelijk, waardoor de ontsluiting veilig kan plaatsvinden. Ook deze bestaande ontsluiting blijft gehandhaafd. Aanpassingen in de openbare ruimte als gevolg van dit plan zijn niet noodzakelijk.

4.6.2 Parkeren

Voor de bepaling van het aantal noodzakelijke parkeerplaatsen sluit de gemeente Bergen aan bij de **CROW publicatie 381 'Toekomstbestendig parkeren ; van parkeerkencijfers naar parkeernormen' (december 2018)**. De CROW relateert de parkeerkencijfers aan de stedelijkheidsgraad van een gebied en aan diverse (stedelijke) zones. In het kader van deze publicatie kan voor de hele gemeente Bergen uitgegaan worden van één stedelijkheidsgraad (weinig stedelijk gebied) en drie zones (centrum-rest bebouwde kom-buitengebied).

Het hele plangebied kan derhalve verkeerskundig gekwalificeerd worden als:

- weinig stedelijk gebied (Wellerlooi);
- centrum dorp (plangebied).

De CROW-publicatie kent expliciete parkeernormen voor woningen:

Parkeerbalans

functie	gebieds-en functie kwalificatie	normering	benodigd aantal pp
woning	- weinig stedelijk - centrum dorp - 1 vrijstaand gebouw/koop	min.2,0 pp/woning	2

Parkeren bij de woning vindt plaats op eigen erf. Hiertoe is meer dan voldoende plaats aanwezig. Op de oprit kunnen zeker 4 auto's geparkeerd worden.



parkeermogelijkheid op erf (bron: streetview w Google Maps)

HOOFDSTUK 5 JURIDISCHE PLANBESCHRIJVING

5.1 Algemeen

Het bestemmingsplan heeft als doel het planologisch-juridisch kader te geven voor de ontwikkeling van het beschreven plan. De nadere juridische invulling is gedetailleerd geregeld. Dit bestemmingsplan bestaat uit de volgende onderdelen:

1. plantoelichting (inclusief bijlagen);
2. planregels;
3. verbeelding.

Bij het opstellen van het onderhavige bestemmingsplan is aansluiting gezocht bij de in de Wet ruimtelijke ordening en het Besluit ruimtelijke ordening geformuleerde uitgangspunten. Waar dat noodzakelijk was, is afgeweken van de standaard en is het plan specifiek toegesneden op de feitelijke situatie in het onderhavige plangebied. De plansystematiek voldoet - onder meer - aan de volgende RO-standaarden 2012:

1. Standaard Vergelijkbare BestemmingsPlannen (SVBP) 2012;
2. PraktijkRichtlijn BestemmingsPlannen (PRBP) 2012;
3. Standaard Toegankelijkheid Ruimtelijke Instrumenten (STRI) 2012.

5.2 Planmethodiek

Er is, volgens de Wro, gekozen voor een analoge en digitale verbeelding van het plan. Aan de bestemmingen zijn bouw- en gebruiksregels gekoppeld die direct inzichtelijk maken welke ontwikkelingen zijn toegestaan. Verbeelding en regels bieden een directe bouwtitel voor bebouwing en gebruik.

5.3 Toelichting op de verbeelding

In de analoge en digitale verbeelding hebben alle gronden binnen het plangebied een bestemming gekregen. Binnen een bestemming kunnen nadere aanduidingen zijn aangegeven. Deze aanduidingen hebben slechts juridische betekenis ingevolge het voorliggende plan, indien en voor zover deze in de regels daaraan wordt gegeven. Als een aanduiding juridisch gezien geen enkele betekenis heeft, is deze niet opgenomen in de verbeelding.

Ten behoeve van de leesbaarheid is het plan wel op een topografische ondergrond gelegd. De bestemmingen en de aanduidingen zijn ingedeeld in de hoofdgroepen volgens de SVBP2012 en zijn bij de verbeelding opgenomen in een renvoi.

Opgemerkt wordt nog dat de analoge en digitale verbeelding qua verschijning van elkaar kunnen verschillen, immers de wijze van raadplegen is ook verschillend. Inhoudelijk zijn er echter geen verschillen te vinden.

5.4 Toelichting op de regels

De planregels zijn ondergebracht in inleidende regels, in bestemmingsregels, in algemene regels en in overgangs- en slotregels. De Inleidende regels bestaan uit begrippen en de wijze van meten, teneinde te voorkomen dat discussie ontstaat over de interpretatie van de regels. In de Begrippen (artikel 1) wordt een omschrijving gegeven van de in de regels gehanteerde begrippen. Als gebruikte begrippen niet in deze lijst voorkomen, dan geldt de uitleg/interpretatie conform het dagelijks taalgebruik. In het artikel over de Wijze van meten (artikel 2) worden de te gebruiken meetmethodes vastgelegd.

De bestemmingsregels van een bestemmingsplan bevatten regels omtrent het gebruik van de in het plan begrepen gronden en bebouwing. Per onderscheiden bestemming is een apart artikel gemaakt. Het onderhavige bestemmingsplan bevat de enkelbestemmingen 'Bedrijf' en 'Wonen' en de dubbelbestemming 'Waarde-Archeologie-4' (artikelen 3 t/m 5). Per bestemming is in de bestemmingsomschrijving aangegeven

welke doeleinden binnen die bestemming zijn toegestaan.

In de bouwregels wordt verder aangegeven welke bebouwing mogelijk is binnen de betreffende bestemming. Tevens kunnen Burgemeester en Wethouders nadere eisen stellen aan de situering van gebouwen en de inrichting van gronden. Daarnaast zijn in de voorkomende gevallen per bestemming flexibiliteitsregels opgenomen, in de vorm van een afwijkingsmogelijkheid voor het bevoegd gezag om in nader aangegeven gevallen van de bouw-of gebruiksregels te kunnen afwijken.

In de Algemene regels zijn opgenomen de Anti-dubbelregel (artikel 6), de algemene bouwregels (artikel 7), een algemene gebruiksregel (artikel 8), de algemene afwijkings- en wijzigingsregels (artikelen 9 en 10) en de overige regels (artikel 11). In de Overgangs- en slotregels zijn het overgangsrecht (artikel 12) en de slotregel (artikel 13) opgenomen.

HOOFDSTUK 6 UITVOERBAARHEID

6.1 Economische uitvoerbaarheid

De realisatie van het plan geschiedt voor rekening van de initiatiefnemers. De gemeentelijke financiën zijn hierbij niet in het geding. Verder zijn de gronden eigendom van de initiatiefnemers. Deze gronden zijn niet belast met beperkt zakelijke rechten van derden. Het initiatief betreft geen Grexwet-bouwplan zoals opgenomen in artikel 6.2.1 Bro. De legesverordening is van toepassing

6.2 Procedure en maatschappelijke uitvoerbaarheid

6.2.1 Overleg ex artikel 3.1.1 Bro

Gelet op de ruimtelijke en planologische kleinschaligheid van het plan is er geen wettelijk overleg met het waterschap Limburg en de provincie Limburg noodzakelijk.

6.2.2 Procedure ontwerpbestemmingsplan

Het ontwerpbestemmingsplan (met alle bijbehorende stukken) heeft vanaf 10 februari 2022 voor eenieder 6 weken ter inzage gelegen. In deze periode was het voor eenieder mogelijk om zienswijzen in te dienen tegen het plan. In deze periode zijn geen zienswijzen ontvangen.

BIJLAGE BIJ TOELICHTING

Bijlage Vooronderzoek bodem

