



Gemeente Bergen (L)

T.a.v. [REDACTED]

Postbus 140

5854 ZJ BERGEN L

datum 26 januari 2026
uw kenmerk
ons kenmerk Z2026-00001613

behandeld door [REDACTED]
telefoonnummer [REDACTED]
bijlage(n)

onderwerp Adviesverzoek ontwerp bestemmingsplan voormalige seksinrichting Pico Bello, Moleneind 2a Well

Geachte [REDACTED],

Op 23 januari 2026 hebben wij uw verzoek om advies ontvangen. Men is voornemens een appartementengebouw te realiseren op de plek van de voormalige seksinrichting Pico Bello. Voor deze locatie heeft het ontwerp bestemmingsplan reeds te inzage gelegen, zonder dat aan de VRLN advies is gevraagd. Dit verzoek tot advies is nu alsnog gedaan. Deze adviesvraag is geregistreerd onder nummer Z2026-00001613.

Omschrijving initiatief

De locatie Moleneind 2a betreft de voormalige seksinrichting Pico Bello aan de N271 in Well. Het gebouw is enige jaren geleden afgebrand en is inmiddels aangekocht door de gemeente Bergen. De bestemming wordt omgezet naar een woonbestemming, waarbij er in het midden van het plangebied 1 appartementengebouw van maximaal 12 appartementen mogelijk wordt met een hoogte van maximaal 11 meter. Rondom het gebouw wordt de bestemming "Natuur".



Externe veiligheid

Het plan ligt buiten de aandachtsgebieden van de rivier de Maas, waarover gevaarlijke stoffen worden getransporteerd. Het plangebied ligt echter binnen het invloedsgebied van de N271, waarover gevaarlijke stoffen worden vervoerd; te weten brandbare vloeistoffen, giftige vloeistoffen en brandbare gassen. Hoewel N-wegen niet onder het Basisnet vallen, houden we hier toch rekening mee (op basis van provinciale telgegevens). Externe veiligheid is dan ook relevant en dient nader te worden uitgewerkt.

Bluswater en bereikbaarheid

Bluswater

De bluswatervoorziening dient te voldoen aan het gemeentelijke beleid voor bluswater.

Uitgangspunt bij toetsing is "Woongebouwen met de hoogste vloer tussen 6 en 20 meter boven het meetniveau".

Hiervoor gelden de volgende eisen:

- De maximale afstand tussen een opstelplaats en een object is 15 meter;
In het plan is geen opstelplaats voorzien. Deze dient bij een verdere uitwerking te worden opgenomen;
- De maximale afstand tussen een opstelplaats en een primaire bluswatervoorziening met een debiet van 30m³/uur is 100 meter;
*Er bevindt zich geen primaire bluswatervoorziening binnen de gestelde afstand.
Bepalend voor wie deze voorziening dient aan te (laten) leggen, is de vraag of het terrein privaat terrein blijft, of dat het wordt aangemerkt als zijnde openbaar toegankelijk en daarmee openbaar gebied. Indien het privaat terrein blijft, dient de eigenaar de vereiste bluswatervoorziening aan te (laten) leggen, bijvoorbeeld een geboorde put.
Indien het terrein wordt aangemerkt als zijnde openbaar toegankelijk dan dient de gemeente (door de WML) nabij de toegang van het gebouw een brandkraan met een debiet van tenminste 30m³/uur aan te leggen.*
- De maximale afstand tussen een object en een secundaire bluswatervoorziening met een debiet van 60m³/uur is 200 meter.
Aan de Rijksweg N271 bevindt zich binnen de gestelde afstand een brandkraan met een debiet van 60m³/uur.

Bereikbaarheid

De bereikbaarheid dient te voldoen aan het gemeentelijke beleid voor bereikbaarheid voor hulpdiensten (brandweer). Om incidenten snel en effectief te kunnen bestrijden is het belangrijk dat een incidentlocatie goed, snel en via meerdere zijden bereikbaar is.

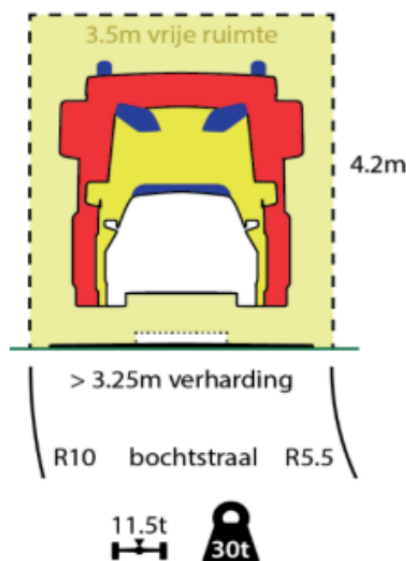
Het terrein is slechts enkelzijdig bereikbaar, vanaf de N271. Vanwege omliggende woningen en de eigendomssituatie is het niet mogelijk een tweede toegangsweg te realiseren.

Dit betekent dat deze ene route te allen tijde bruikbaar dient te zijn en blijven.

- De toegangsweg tot aan het gebouw dient een vrije breedte van 3,5 meter te bezitten, een vrije hoogte van 4,2 meter en bestand tegen een asdruk van 11,5 ton. Dit betekent dat de aanwezige bomen/struiken (zo nodig) dienen te worden gesnoeid of verwijderd en dat dit ook dient te worden opgenomen in de onderhoudsplanning voor groen;

- De huidige toegangsweg is vrij krap. Om het gebouw te kunnen benaderen met brandweervoertuigen dient deze route dan ook mogelijk te worden aangepast aan de vereiste draaicirkels. Nabij het gebouw dient een keermogelijkheid voor een brandweervoertuig te worden ingericht;

Zie ook onderstaande afbeelding voor de uitgangspunten.



Nota bene: Indien het vanwege bescherming van natuurwaarden niet wenselijk is om begroeiing of bomen terug te snoeien of te verwijderen, dan is daarmee de bereikbaarheid van het gebouw niet gegarandeerd. In dat geval zal er negatief worden geadviseerd door Brandweer Limburg-Noord.

Energietransitie

Gezien de huidige trend om duurzaam te bouwen valt te verwachten dat er zonnepanelen, al dan niet in combinatie met een energie opslagsysteem (EOS/buurtaccu) zullen worden toegepast.

Geadviseerd wordt om in overleg met brandweer Limburg-Noord te bekijken hoe één en ander het beste kan worden uitgevoerd.

Advies

- Werk het onderdeel externe veiligheid nader uit;
- Voorzie in een primaire bluswatervoorziening, zoals hierboven beschreven;
- De toegangsweg dient over een breedte van 3,5 meter en een hoogte van 4,2 meter te worden vrijgemaakt en -gehouden, bestand tegen een asdruk van 11,5 ton;
- Nabij het gebouw dienen een opstelplaats en een keermogelijkheid voor een brandweervoertuig te worden ingericht, zoals hierboven beschreven;
- Indien er zaken als een buurtaccu/EOS of andere alternatieve en energiebronnen worden toegepast, dan in een zo vroeg mogelijk stadium in overleg treden met Brandweer Limburg-Noord om nadere eisen/uitgangspunten te bespreken.

Tot slot

Heeft u nog vragen? Neem dan gerust contact op met de [redacted] of
telefoonnummer [redacted]

Namens het algemeen bestuur van de Veiligheidsregio Limburg-Noord,

Met vriendelijke groet,

[redacted]