



Bestemmingsplan 'Aijenseweg 7 Bergen'

NL.IMRO.0893.BP23015AI07BUI-VA02

Gemeente Bergen (L)



Colofon

Toelichting: Aijenseweg 7 Bergen

Rapportnummer: 2022.2353

Status: Vastgesteld

Datum: 25 maart 2026

Projectlocatie

Aijenseweg 7, 7a, 7b en 7c

5854 PS Bergen (L)

Opdrachtnemer

Reland

Bezoekadres:

Monseigneur Bekkersstraat 56

5846 AJ Ledeacker

Hurksestraat 60

5652 AL Eindhoven

Correspondentieadres:

Postbus 186

5830 AD Boxmeer

www.reland.nl

Projectleiding

Reland

085 043 1949

info@reland.nl

© maart 2026 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.

Inhoudsopgave

HOOFDSTUK 1 Inleiding	1
1.1 Algemeen	1
1.2 Doel	2
1.3 Plangebied	3
1.4 Leeswijzer	3
HOOFDSTUK 2 Gebieds- en projectprofiel	4
2.2 Gebiedsprofiel	4
2.3 Huidige situatie plangebied	4
2.4 Bestemmingsplan	6
HOOFDSTUK 3 Planbeschrijving	7
3.1 Beoogde ontwikkeling	7
3.2 Landschappelijke inpassing	8
HOOFDSTUK 4 Beleidskader	10
4.1 Rijksbeleid	10
4.1.1 Nationale Omgevingsvisie (NOVI)	10
4.1.2 Besluit algemene regels ruimtelijke ordening	10
4.1.3 Ladder voor duurzame ontwikkeling	11
4.2 Provinciaal en Regionaal Beleid	12
4.2.1 Provinciale Omgevingsvisie Limburg (POVI)	12
4.2.2 Omgevingsverordening Limburg 2014	16
4.2.3 Regionale Woonvisie Noord-Limburg	18
4.3 Gemeentelijk Beleid	19
4.3.1 Omgevingsvisie Bergen 2030	19
HOOFDSTUK 5 Omgevingsaspecten	22
5.1 Milieu	22
5.1.1 M.e.r. plicht	22
5.1.2 Bodem	23
5.1.3 Lucht	24
5.1.4 Geur	25
5.1.5 Geluid	27
5.1.6 Externe veiligheid	27
5.1.7 Bedrijven en milieuzonering	31
5.1.8 Kabels, leidingen en hoogspanningslijnen	32
5.1.9 Volksgezondheid	33

5.2	Water.....	33
5.2.1	Beleidskader.....	34
5.2.2	Huidige waterhuishoudkundige situatie	39
5.2.3	Toekomstige waterhuishoudkundige situatie en waterbergingsopgave	41
5.2.4	Conclusie.....	43
5.3	Natuur	43
5.3.1	Gebiedsbescherming	43
5.3.2	Soortenbescherming	44
5.4	Archeologie	44
5.5	Landschap en cultuurhistorie	46
5.6	Verkeer	47
5.6.1	Mobiliteit	47
5.6.2	Parkeren.....	48
	HOOFDSTUK 6 Uitvoerbaarheid.....	49
6.1	Economische uitvoerbaarheid	49
6.2	Maatschappelijke uitvoerbaarheid	49

Bijlagen:

Bijlage I:	Landschappelijke inpassing
Bijlage II:	Vooronderzoek bodem
Bijlage III:	Verkennd bodemonderzoek
Bijlage IV:	Geuronderzoek
Bijlage V:	Quickscan Flora en Fauna
Bijlage VI:	Omgevingsdialoog
Bijlage VII:	Raadsbesluit 7 okt. 2025 incl. zienswijzennota

HOOFDSTUK 1 Inleiding

In dit hoofdstuk wordt de aanleiding, het plangebied en de leeswijzer van voorliggende toelichting nader omschreven.

1.1

Algemeen

Initiatiefnemers hadden een melkrundveehouderij en zijn woonachtig in de boerderij 'De Vorsthoef' (1746) aan Aijenseweg 7, 7a, 7b en 7c te Aijen (ook wel het plangebied genoemd). Het plangebied is gelegen in het Maasdal. In dit gebied hebben de afgelopen jaren diverse ontwikkelingen plaatsgevonden die de mogelijkheden om een florerend melkrundveebedrijf te exploiteren bemoeilijken. Aangezien er geen opvolging is voor het bedrijf en het grondeigendom, als gevolg van het Zandmaasproject, is afgenomen, is besloten de agrarische bedrijfsactiviteiten te beëindigen. Initiatiefnemers zijn hierdoor al enige tijd zoekende naar een toekomstgerichte oplossing voor het plangebied.

De initiatiefnemer beoogd om het agrarisch bedrijf definitief te beëindigen, de ligboxenstal (ca. 500 m²) volledig te amoveren en de bedrijfswoning om te schakelen naar een burgerwoning. Gezien de financiële consequenties die de beëindiging en sanering van het agrarisch bedrijf met zich meebrengt, is men op zoek gegaan naar financiële dragers voor een dergelijke ontwikkeling. Zodoende is het idee ontstaan om in de bestaande bedrijfsbebouwing 2 levensloopbestendige te realiseren. Daarnaast blijven de 3 bestaande vakantiewoningen behouden.

De voornaamste overwegingen om meerdere woonfuncties te realiseren binnen het plangebied zijn de nabije ligging tot de kern Aijen, de beperkte uitbreidingsmogelijkheden van de kern Aijen gezien de ligging in het rivierbed van de Maas, de wens om een bijdrage te leveren aan het verminderen van het woningtekort voor jongeren en ouderen, het verzamelen van voldoende middelen om de monumentale hoeve, bijbehorende gronden en erfgoedwaarden te versterken en onderhouden en het vinden van een financiële drager om de (gedeeltelijke) sloop van de voormalige bedrijfsbebouwing te financieren. Dit allen ingegeven omdat het voeren van een gezonde agrarische bedrijfsvoering op deze locatie niet meer mogelijk is.

Ten behoeve van de beoogde ontwikkeling is een principeverzoek ingediend bij de gemeente Bergen. De gemeente Bergen heeft het verzoek beoordeeld en op 5 juli 2022 heeft het college van burgemeester en wethouders besloten om in principe medewerking te verlenen aan voorliggend initiatief. Dit is per brief van 12 juli 2022 (kenmerk RD/MB/B-WABO-VO-2021-0291) gedeeld met de initiatiefnemers.

De beoogde ontwikkeling is niet rechtstreeks mogelijk op basis van het vigerende bestemmingsplan. Om de beoogde ontwikkeling mogelijk te maken is een herziening van het bestemmingsplan noodzakelijk. Voorliggend document betreft de toelichting bij dit bestemmingsplan.



Op 1 januari 2024 zijn de Omgevingswet en de Invoeringswet Omgevingswet in werking getreden. De Omgevingswet heeft de wet- en regelgeving die betrekking had op de fysieke leefomgeving gebundeld. Wetten en regels waar in voorliggende toelichting naar verwezen wordt zullen deels door inwerkingtreding van de Omgevingswet zijn vervallen. De bepalingen uit de vervallen wetten en regels zijn deels terug te vinden in het Besluit activiteiten leefomgeving, het Besluit bouwwerken leefomgeving en het Omgevingsplan gemeente Bergen (L). De wet- en regelgeving van voor de inwerkingtreding van de Omgevingswet is te raadplegen op www.wetten.nl door bij [regeling geldig op] '31 december 2023' in te voeren.

Voor onderhavig plan is voor de inwerkingtreding van de Omgevingswet een ontwerpplan ter inzage gelegd. Ingevolge artikel 4.6, tweede lid, sub a, onder 1, van de Invoeringswet Omgevingswet blijft het oude recht van toepassing tot het plan van kracht is. Het plan wordt, zodra het van kracht is, ingevolge artikel 4.6, eerste lid, van de Invoeringswet Omgevingswet onderdeel van het gemeentelijk omgevingsplan.

1.2

Doel

Het doel van dit bestemmingsplan is om de herziening van de bestemming ter plaatse van het plangebied planologisch-juridisch te borgen. Daarnaast wordt middels voorliggende toelichting behorende bij het bestemmingsplan de ruimtelijke aanvaardbaarheid aangetoond.

1.3

Plangebied

Het plangebied bestaat uit twee delen; een agrarisch perceel aan de noordzijde van Aijenseweg en een agrarisch bedrijf aan de zuidzijde van de Aijenseweg (figuur 1). Het agrarische perceel ligt binnen het perceel dat kadastraal bekend staat als gemeente Bergen Limburg, sectie T, perceelnummer 2954 en heeft een oppervlakte van circa 2.820 m². Het agrarisch bedrijf ligt binnen de percelen die kadastraal bekend staan als gemeente Bergen Limburg, sectie T, perceelnummers 3191, 3192 en 3212 en heeft een oppervlakte van circa 8.900 m².



Figuur 1: Kadastrale situatie met plangebied blauw omkaderd

1.4

Leeswijzer

De toelichting van dit bestemmingsplan bestaat uit zes hoofdstukken. Na dit inleidende hoofdstuk volgt in hoofdstuk 2 het gebieds- en projectprofiel waarin de huidige situatie en de omgeving van het plangebied wordt beschreven. Hoofdstuk 3 betreft een beschrijving van de beoogde situatie. Hoofdstuk 4 geeft een beschrijving van het relevante beleid op Rijks-, provinciaal, regionaal en gemeentelijk niveau. Binnen hoofdstuk 5 wordt de toets aan de verschillende omgevingsaspecten weergegeven. Ten slotte wordt in hoofdstuk 6 de economische en maatschappelijke uitvoerbaarheid van het plan omschreven.

HOOFDSTUK 2 Gebieds- en projectprofiel

In dit hoofdstuk wordt een beschrijving gegeven van de huidige situatie van het plangebied en de omgeving van het plangebied.

2.2 Gebiedsprofiel

Het plangebied is gelegen aan Aijenseweg 7, 7a, 7b en 7c te Aijen en maakt onderdeel uit van het buitengebied van gemeente Bergen (L). Het plangebied bevindt zich nabij de kern Aijen, welke op een afstand van circa 100 meter ten westen en 450 meter ten zuiden van het plangebied is gelegen (figuur 2). Verder ten westen van het plangebied is de Maas gelegen. Ten noorden en oosten van het plangebied zijn voornamelijk agrarische gronden gelegen met hier en daar een burgerwoning. De omgeving rond het plangebied kent hierdoor een vrij open structuur. Tenslotte is het plangebied buitendijks in het stroomvoerend rivierbed van de Maas gelegen.



Figuur 2: Omgeving van het plangebied, plangebied rood omcirkeld.

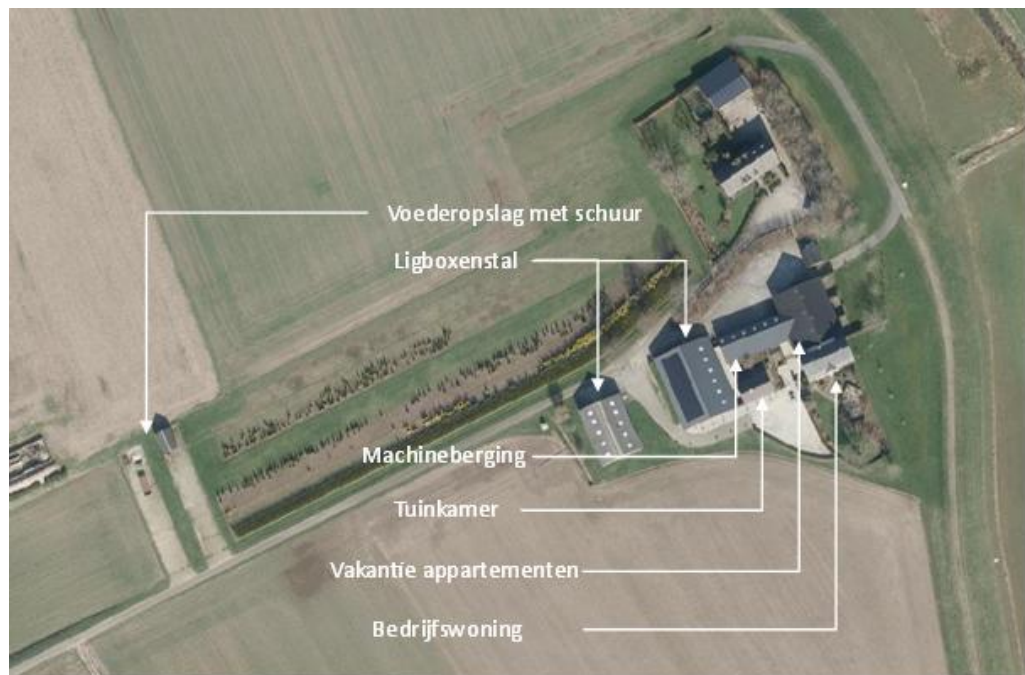
2.3 Huidige situatie plangebied

De huidige situatie is weergegeven in figuur 3. In de huidige situatie is de initiatiefnemer woonachtig in de bedrijfswoning aan de Aijenseweg 7. De locatie is lokaal beter bekend als hoeve 'de Vorsthoef' en is aangewezen als gemeentelijk monument.

Naast de monumentale bedrijfswoning zijn diverse voormalige agrarische bedrijfsgebouwen aanwezig. Deze gebouwen worden door het staken van de bedrijfsactiviteiten niet meer voor agrarische doeleinden gebruikt. Het over de tijd afbouwen en uiteindelijk staken van de agrarische bedrijfsactiviteiten is het gevolg van diverse gebiedsontwikkelingen die in het gebied plaats hebben gevonden. Als gevolg hiervan is het grondeigendom van het bedrijf significant afgenomen. Al met al was het op deze locatie niet mogelijk een gezonde agrarische bedrijfsvoering te voeren. Gezien deze ontwikkelingen is de initiatiefnemer opzoek gegaan naar alternatieve inkomstenbronnen. Zodoende zijn drie vakantiewoningen (Aijenseweg 7a, 7b en 7c) gerealiseerd in de voormalige bedrijfsbebouwing die loodrecht aan de bedrijfswoning is gesitueerd. Deze worden aan toeristen verhuurd. De vakantiewoningen zijn vergund door de gemeente Bergen en Rijkswaterstaat.

Op het perceel zijn naast de woning en de vakantie appartementen diverse voormalige agrarische bedrijfsgebouwen aanwezig. De voormalige bedrijfsgebouwen bestaan uit een machineberging en twee ligboxenstallen. Deze hebben een gezamenlijke oppervlakte van circa 1.135 m². In beide stallen zijn momenteel geen dieren meer aanwezig. Ten westen van de ligboxenstal is een nutsvoorziening aanwezig. Tenslotte is er binnen het plangebied een tuinkamer aanwezig.

Ter plaatse van het westelijke deel van het plangebied is een schuurtje van circa 45 m² aanwezig. Tevens zijn daar voorzieningen aanwezig voor de opslag van voer (kuilvoerplaat). De overige gronden binnen het plangebied bestaan uit verharding, tuin en agrarische productiegrond die in gebruik is ten behoeve van akkerbouwactiviteiten. In figuur 3 is het plangebied in de huidige situatie weergegeven.



Figuur 3: Huidige situatie binnen het plangebied

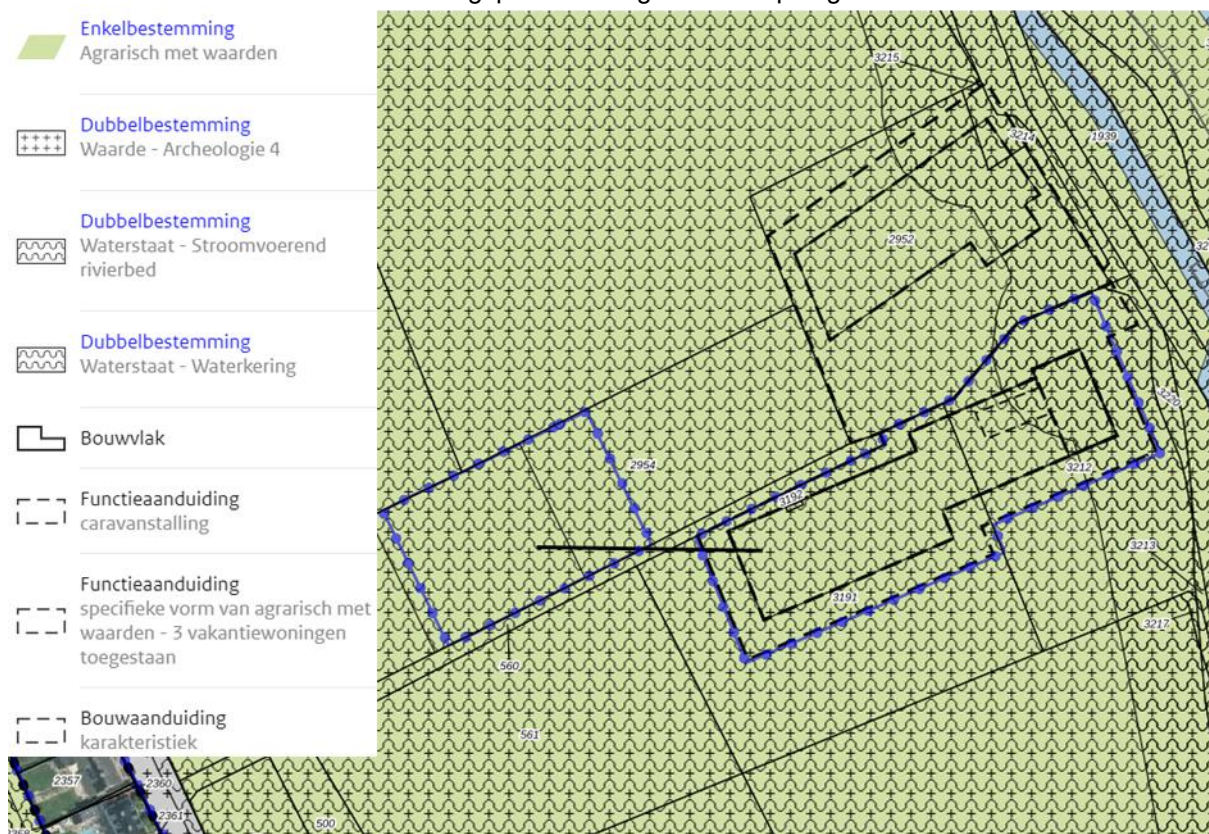
2.4

Bestemmingsplan

Ter hoogte van het plangebied zijn de bestemmingsplannen 'Buitengebied 2018', vastgesteld op 12 november 2019, en 'Buitengebied 2018, 1^e herziening', vastgesteld op 13 december 2022, vigerend. Conform deze bestemmingsplannen kent (een gedeelte van) het plangebied de enkelbestemming 'Agrarisch met waarden' en de dubbelbestemmingen 'Waarde – Archeologie 4', 'Waterstaat – Stroomvoerend rivierbed' en 'Waterstaat – Waterkering' (zie figuur 3). Daarnaast is er een bouwvlak aanwezig. Dit bouwvlak bestaat uit twee delen met een relatie ertussen. Tenslotte zijn er een aantal aanduidingen van toepassing binnen het plangebied:

- Functieaanduiding: erf;
- Functieaanduiding: 'caravanstalling';
- Functieaanduiding: 'Specifieke vorm van agrarisch met waarden – 3 vakantiewoningen toegestaan';
- Bouwaanduiding: 'karakteristiek'.

In het vigerende bestemmingsplan zijn geen wijzigingsbevoegdheden opgenomen die onderhavige ontwikkeling mogelijk maken. Derhalve is ervoor gekozen om een bestemmingsplanprocedure te doorlopen. Om onderhavige ontwikkeling mogelijk te maken wordt het bestemmingsplan ter hoogte van het plangebied herzien.



Figuur 4: Uitsnede vigerend bestemmingsplan

HOOFDSTUK 3 Planbeschrijving

In dit hoofdstuk wordt de beoogde ontwikkeling toegelicht. In zowel functionele als ruimtelijke zin wordt beschreven wat de ontwikkeling inhoudt, hoe deze gevormd is en zich verhoudt tot de omgeving.

3.1 Beoogde ontwikkeling

Aangezien er binnen het plangebied geen agrarische activiteiten meer plaatsvinden zijn de initiatiefnemers op zoek gegaan naar nieuwe mogelijkheden voor deze locatie. De initiatiefnemers hebben de wens om binnen de bestaande bebouwing van de boerderij 'De Vorsthoof' twee nieuwe wooneenheden te realiseren. Concreet wordt de bestaande bedrijfswoning omgezet naar burgerwoning (1, figuur 5), blijven de bestaande vakantiewoningen behouden (2, 3 en 4) en worden in de voormalige bedrijfsgebouwen twee levensloopbestendige toegevoegd (5 en 6). Om in de parkeerbehoefte te voorzien worden er 13 parkeerplaatsen binnen het plangebied aangelegd.



Figuur 5: Beoogde situatie oostelijk gedeelte van het plangebied

Ten behoeve van deze transformatie wordt de bestaande ligboxenstal met een oppervlakte van circa 500 m² gesloopt. Tevens wordt de kuilvoerplaat en het schuurtje op het westelijke gedeelte van het plangebied gesaneerd. De te slopen bebouwing is weergegeven in figuur 6. De aanwezige nutsvoorziening ten westen van de toekomstige vrijstaande woning blijft behouden.



Figuur 6: Te saneren bebouwing en verharding

Om onderhavige ontwikkeling mogelijk te maken wordt onder andere de huidige bestemming 'Agrarisch met waarden' gedeeltelijk herzien naar de bestemmingen 'Tuin' en 'Wonen'. Ten aanzien van de nutsvoorziening wordt de bestemming 'Bedrijf – Nutsvoorziening' opgenomen.

3.2 Landschappelijke inpassing

De ontwikkeling zoals hiervoor beschreven wordt landschappelijk ingepast in de omgeving. Hiervoor is een landschappelijk inpassingsplan opgesteld. Onderstaand worden de belangrijkste punten uit het landschappelijke inpassingsplan aangehaald. Voor de volledige rapportage en een visuele weergave wordt verwezen naar bijlage I.

De visie is om vanuit de nieuwe situatie met het bestaande groen het landschappelijke decor te vervolmaken in een landelijke sfeer. Hierbij is het authentieke landschap een mooie basis en kijkend naar een groter geheel in het landschap. De nieuwe situatie is een woonboerderij met meerdere (recreatie)wooneenheden, welke in een decor van een boerenerf in het landschap liggen. Door een opsplitsing te maken tussen de tuin-erf-landschap kun je naast landschap, cultuurhistorie ook door middel van het toevoegen van biodiversiteit een meerwaarde bieden.

Vanuit het verleden was het erf Vorsthoof gelegen op een driesplitsing aan de voet van de dijk (figuur 7). In de nieuwe situatie kan deze driesplitsing weer terugkomen. Met dit als hoofdstructuur en de bebouwing die wordt omkaderd met een haag en bomen, ontstaat een boerenerf zoals voorheen aanwezig. Met de bomenrij langs de wegen wordt de hoofdstructuur geaccentueerd. De invulling met hagen en fruitbomen geven het erf een aankleding en mooie doorzichten en openheid naar de omgeving. De verdere tuininrichting met hagen geeft een meer cultuurlijkere schil rond de directe

bebouwing en biedt privacy voor de verschillende wooneenheden. De overgang naar omliggende open landschap met grasweide, boomweide en de knotbomenrij maakt het tot een halfopen ingekleed geheel. Met het juiste beheer vormt het een oase voor vele flora en fauna.



Figuur 7: Uitsnede van historische kaart waarop de driesplitsing duidelijk herkenbaar is.

Het landschappelijk inpassingsplan is reeds besproken met Rijkswaterstaat en het Waterschap aangezien het plangebied is gelegen binnen het 'stroomvoerend regime'. Op basis hiervan is het landschappelijk inpassingsplan op enkele punten nog aangepast. Voor de beoogde opzet zijn er vanuit rivierkundig oogpunt geen bezwaren.



Figuur 8: Landschappelijk inpassingsplan

HOOFDSTUK 4 Beleidskader

In dit hoofdstuk wordt het beleidskader op rijks-, provinciaal en gemeentelijk niveau nader toegelicht.

4.1 Rijksbeleid

4.1.1 Nationale Omgevingsvisie (NOVI)

Op 11 september 2020 is de Nationale Omgevingsvisie (NOVI) naar de Tweede Kamer gestuurd. Met de NOVI geeft het kabinet richting aan grote opgaven waardoor Nederland de komende 30 jaar verandert. Nederland staat voor een aantal urgente maatschappelijke opgaven, die zowel lokaal als regionaal, nationaal en internationaal spelen. Grote en complexe opgaven zoals klimaatverandering, energietransitie, circulaire economie, bereikbaarheid en woningbouw zullen Nederland flink veranderen. Deze opgaven worden benut om vooruit te komen en tegelijkertijd het mooie van Nederland te behouden voor de toekomstige generaties. De NOVI biedt perspectief om deze grote opgaven aan te pakken, om samen Nederland mooier en sterker te maken en daarbij voort te bouwen op het bestaande landschap en de (historische) steden. Omgevingskwaliteit is het kernbegrip: dat wil zeggen ruimtelijke kwaliteit én milieukwaliteit. Met inachtneming van maatschappelijke waarden en inhoudelijke normen voor bijvoorbeeld gezondheid, veiligheid en milieu. In dat samenspel van normen, waarden en collectieve ambities, stuurt de NOVI op samenwerking tussen alle betrokken partijen.

Bij kleinschalige ontwikkelingen op lokaal niveau dient rekening gehouden te worden met een gezonde bodem, schoon water, behoud van biodiversiteit en een aantrekkelijke leefomgeving. Wanneer aan deze voorwaarden wordt voldaan is een kleinschalig initiatief passend binnen de nationale omgevingsvisie NOVI. Uit hoofdstuk 5 blijkt dat de genoemde omgevingsaspecten geen belemmering vormen voor het planvoornemen. Er bestaan vanuit de Nationale omgevingsvisie NOVI geen belemmeringen voor het initiatief.

4.1.2 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. Het Barro voorziet zo in de juridische borging van het nationaal ruimtelijk beleid. Het bevat regels die de beleidsruimte van andere overheden ten aanzien van de inhoud van ruimtelijke plannen inperken, daar waar nationale belangen dat noodzakelijk maken. 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.

Doordat het plangebied is gelegen binnen de begrenzing van het rivierbed van de Maas, is het Rijksbelang 'Grote rivieren' relevant. In artikel 2.4 van het Barro is de ruimtelijke doorwerking van de Beleidslijn grote rivieren en het Nationaal Waterplan (voor zover het gebieden betreft die daarin worden gereserveerd voor mogelijke toekomstige rivierverruimende maatregelen) geregeld. De artikelen 2.4.1. t/m 2.4.5 Barro stellen algemene eisen aan de inhoud van nieuwe bestemmingsplannen die betrekking hebben op gronden die in het rivierbed zijn gelegen met als doel te voorkomen dat plannen worden ontwikkeld die een bedreiging vormen voor de waterafvoer of die vergroting van de afvoercapaciteit feitelijk kunnen belemmeren.

Met onderhavige ontwikkeling neemt de totale oppervlakte aan bebouwing binnen het plangebied af. Er is derhalve geen sprake van een belemmering van de afvoercapaciteit van de rivier. Dit is reeds afgestemd met Rijkswaterstaat. Daarnaast vindt de functieverandering (grotendeels) plaats binnen de bestaande bebouwing. Derhalve wordt voldaan aan de voorwaarden uit artikel 2.4 van het Barro. Ter bescherming van de afvoercapaciteit in de toekomst wordt in onderhavig bestemmingsplan (conform het bestaande bestemmingsplan) de dubbelbestemming 'Waterstaat – Stroomvoerend rivierbed' opgenomen. Het Barro is dan ook geen belemmering voor de beoogde ontwikkeling.

4.1.3

Ladder voor duurzame ontwikkeling

De Ladder voor duurzame verstedelijking is een instrument voor efficiënt ruimtegebruik, met een motiveringsvereiste voor het bevoegd gezag als nieuwe stedelijke ontwikkelingen planologisch mogelijk worden gemaakt. Op 1 juli 2017 is het Besluit ruimtelijke ordening (Bro) gewijzigd, waarbij een nieuwe Laddersystematiek geldt. Deze systematiek is opgenomen in artikel 3.1.6 Bro.

De Ladder voor duurzame verstedelijking is in principe een uitwerking van Nationaal belang 4, efficiënt gebruik van de ondergrond, oftewel zorgvuldig ruimtegebruik. De Ladder is ervoor bedoeld dat zorgvuldig wordt nagedacht over nieuwe ontwikkelingen en de plek van de nieuwe ontwikkeling. Zo gaat bijvoorbeeld inbreiding voor uitbreiding. Voor nieuwe stedelijke functies geldt daarom dat de Ladder doorlopen dient te worden om te bepalen of sprake is van zorgvuldig ruimtegebruik.

In eerste instantie is het van belang om te bepalen of sprake is van een nieuwe stedelijke ontwikkeling. Jurisprudentie heeft ervoor gezorgd dat dit begrip steeds verder gedefinieerd werd en in sommige gevallen zelfs kwantitatief is. Voor woningbouw geldt dat het niet nodig is om de Ladder te doorlopen, wanneer er sprake is van de ontwikkeling van 11 of minder woningen en het dus geen stedelijke ontwikkeling betreft. Binnen de beoogde ontwikkeling worden slechts twee wooneenheden toegevoegd, waardoor dit geen stedelijke ontwikkeling betreft. De Ladder voor duurzame verstedelijking is daarom niet relevant voor dit plan.

4.2 Provinciaal en Regionaal Beleid

4.2.1 Provinciale Omgevingsvisie Limburg (POVI)

Op 1 oktober 2021 is de Provinciale Omgevingsvisie Limburg vastgesteld. Deze visie bouwt deels voort op eerder gemaakte beleidskeuzes uit het Provinciaal Omgevingsplan (POL2014) en op andere onderdelen zijn er nieuwe keuzes gemaakt. In de Omgevingsvisie Limburg wordt de lange termijnvisie tot 2030-2050 uitgewerkt en wordt richting gegeven aan toekomstbestendige ontwikkelingen. Hierbij wordt steeds de balans tussen het beschermen én benutten van de fysieke leefomgeving gezocht.

In de provinciale omgevingsvisie zijn diverse provinciale belangen opgenomen. De provincie Limburg heeft, in haar zienswijze, te kennen gegeven dat de volgende provinciale belangen relevant zijn voor onderhavige ontwikkeling:

- Wonen: Een woningaanbod/ planvoorraad waarbij vraag en aanbod in evenwicht zijn, in kwalitatief en kwantitatief opzicht. Derhalve voldoende (betaalbare) woningen van de juiste kwaliteit op de juiste plek op het juiste moment beschikbaar.
- Water: Een integrale en realistische benadering van hoogwaterbescherming, wateroverlast, watertekort, verdroging en de verbetering van de waterkwaliteit in het gehele stroomgebied van de Maas. En een ecologisch gezond, veerkrachtig en adaptief watersysteem om weersextremen zoveel mogelijk op een natuurlijke wijze op te vangen.
- Natuur: Het in stand houden en waar mogelijk versterken van de biodiversiteit.

Aanvullend op bovenstaande belangen kan ook worden gesteld dat onderstaande provinciale belangen van toepassing zijn op onderhavige ontwikkeling:

- Landschap: Het behouden en versterken van kenmerkende kwaliteiten en afwisseling van het Limburgse landschap, waaronder de groenblauwe mantel, (verbrede) Nationale Parken, Nationaal Landschap-Zuid Limburg en stad-landzones.
- Gezondheid en veiligheid: Een gezonde en veilige leefomgeving voor iedere Limburg.
- Cultureel erfgoed: Het behoud en (her)gebruik van cultureel erfgoed en monumenten in hun omgeving (erfgoedensembles).
- Land- en tuinbouw: Een betekenisvolle transitie in de agrofoodsector.

Wonen

Limburg kent een relatief oude, incurante woning- en planvoorraad. Het toekomstgeschikt maken van deze woningen is een grote opgave. Deze woningen voldoen niet aan de huidige (en toekomstige) vraag. Zodoende is er een grote vraag naar woningen in specifieke sectoren, waaronder woningen voor ouderen en starters. Om aan het provinciaal belang 'realiseren van een woningaanbod waarbij vraag en aanbod in evenwicht zijn' te kunnen realiseren dienen voornamelijk woningen die geschikt zijn voor deze specifieke doelgroepen te worden gerealiseerd.

De provincie Limburg bekijkt woningbouwontwikkelingen vanuit een brede maatschappelijke context. Dit vraagt een integrale aanpak van locaties en gebieden in de vorm van, onder andere, transformatie/herbestemmingen in centra, buurten, wijken, dorpen en het buitengebied. De provincie houdt rekening met samenhangende belangen zoals leegstand bij detailhandel, kantoren, maatschappelijk vastgoed, monumenten, etc.

De provincie Limburg vindt verder dat eerst de kwaliteit van het feitelijk bestaand bebouwd gebied op orde moet worden gemaakt. Dat betekent dat eerst leegstaand vastgoed hergebruikt en herbestemd wordt in lijn met de Limburgse principes. Wonen is in beginsel alleen maar toegestaan in bestaand bebouwd gebied. Hierop kunnen uitzonderingen worden gemaakt in de vorm van flexibele woonvormen of het herbestemmen van monumentale bebouwing in het buitengebied.

Veiligheid en gezondheid

Gezondheid wordt voor een deel beïnvloed door omgevings- en milieukwaliteit. Denk aan de luchtkwaliteit, geuroverlast en geluidhinder rondom industrie, wegen of veehouderijen. Dit laatste speelt met name in Noord- en Midden-Limburg. Een gezonde leefomgeving heeft een positieve invloed op gezondheid.

Erfgoed

Door transities in de fysieke leefomgeving kan benutting van cultureel erfgoed houvast bieden. Ook in landelijke gebieden waar door demografische ontwikkelingen leegstand en verloedering van monumentale panden dreigt. Gebiedskenmerken en lessen uit het verleden kunnen inspiratie bieden om oude waarden een plek te geven in de leefomgeving van de toekomst. Limburg kent een diversiteit aan cultureel erfgoed, zoals de historische cultuurlandschappen, kastelen en boerderijen, industrieel en religieus erfgoed. Daarnaast zijn in Limburg veel archeologische waarden aanwezig. Samen vormen zij de biografie van onze leefomgeving.

Het is van belang dat de (eigentijdse) Rijks- of gemeentelijk beschermde monumenten hergebruikt worden. Zo kunnen we het verhaal doorvertellen en verbindt het hergebruik de inwoners met hun omgeving. Bij herbestemming is het van belang om het monument als ensemble te behouden, inclusief zijn historische inbedding in het landschap. Het is voor heel Limburg een generieke opgave om de historische gelaagdheid van het landschap te behouden en dit te benutten bij het ontwerpen van opgaven en transities.

De provincie Limburg zet zich in voor het herbestemmen van zowel religieuze als niet-religieuze beschermde monumenten om zo dat deel van ons Limburgs erfgoed te behouden.

Land- en tuinbouw

Er was en is veel aandacht voor de leefkwaliteit rondom (intensieve) veehouderijen en overige land- en tuinbouwbedrijven. Geuroverlast, fijnstof, ammoniakemissie en mogelijke gezondheidsrisico's zorgen voor maatschappelijke onrust. Ook de belasting op natuurgebieden door onder andere stikstofdepositie, vraagt om maatregelen.

Het landelijk gebied is steeds minder een productieruimte en steeds meer een consumptieruimte waar gewoond, gewerkt en gerecreëerd wordt. Deze verwevenheid vraagt maatregelen om de omgevingskwaliteit te verbeteren en ruimtelijke keuzes over vestiging, uitbreiding, herbestemming en sanering van leegstaand agrarisch vastgoed.

Water

Het hoogwaterveiligheidsbeleid voor de Limburgse Maas kent een aantal uitdagingen; de impact van maatregelen op het bestaande Maaslandschap is vaak groot en de kosten zijn zeer hoog.

Natuur

De natuur is niet vanzelfsprekend. Door de hoge bevolkingsdichtheid, vergaande verstedelijking, het intensief landgebruik en de daarmee gepaard gaande emissies, versnippering, verdroging en verstoring komen de natuur en de biodiversiteit steeds meer onder druk te staan. De afname van biodiversiteit is groot, vooral in het landelijk gebied buiten de natuurgebieden. Voor het behouden en herstellen van natuur en biodiversiteit is ruimte en robuustheid nodig. Daarmee concurreert natuur met de toenemende ruimtevraag vanuit andere functies zoals landbouw, wonen, energieopwekking, economie en recreatie.

Het streven van de provincie Limburg is de biodiversiteit in stand houden en waar mogelijk versterken door het realiseren van een robuust grensoverschrijdend natuur- en waternetwerk van goede kwaliteit én door het realiseren van een groen dooraderd landelijk gebied.

Landschap

Limburg is een groene provincie met karakteristieke landschappen. Aantrekkelijke natuurgebieden worden afgewisseld met dorpskernen en grondgebonden landbouw. Het landschap was van oudsher dooraderd met hagen, houtkanten, beekjes, poelen en andere cultuurhistorische elementen. Echter, in de afgelopen decennia is het landgebruik in Limburg ingrijpend veranderd, net als elders in Nederland. Hierdoor is het unieke karakter van het Limburgse landschap onder druk komen te staan. Ook in het licht van een aantal grote maatschappelijke opgaven is het behoud en de ontwikkeling van dit landschap in de toekomst niet vanzelfsprekend. De opgave is om de beoogde transitie te benutten voor een ruimtelijke kwaliteitsimpuls en het landschap voor bewoners en bezoekers beter beleefbaar te maken. Een generieke opgave voor heel Limburg is hierbij het behoud, beheer, ontwikkeling en beleving van de landschappelijke, cultuurhistorische, natuurlijke en waterhuishoudkundige kernkwaliteiten van het landschap.

Toetsing initiatief

Onderhavige ontwikkeling ziet toe op de herontwikkeling van de monumentale boerderij 'de Vorsthoef'. Het bestaande agrarische bouwvlak en bijbehorende bouw- en gebruiksmogelijkheden komen te vervallen. Tevens wordt een deel van de agrarische bedrijfsbebouwing gesaneerd.

Het beëindigen van de agrarische bedrijfsactiviteiten houdt in dat bijbehorende emissies van stikstof, ammoniak geur, en (fijn)stof komen te vervallen. Dit heeft een gunstig effect op de doelstellingen die de provincie stelt ten aanzien van natuur, water, de toekomstige ontwikkeling van de agrofoodsector en de gezondheid van burgers. Het verminderen van de emissies zorgt immers voor een afname van de hoeveelheid stikstof die in natuurgebieden terecht komt. Dit zal ervoor zorgen dat de kwaliteit van het natuurgebied verbeterd kan worden. Op termijn biedt een dalende stikstofuitstoot ook ruimte voor de transitie en mogelijke groei van toekomstbestendige ondernemingen in de agrofoodsector. Tevens heeft een afname van emissies, gezien de nabije ligging ten opzichte van de kern Aijen, een positief effect op de gezondheid van de inwoners. Daarnaast levert deze ontwikkeling door een reductie van de bouwmogelijkheden en de sloop van bebouwing een positieve bijdrage aan de stroomvoerende functie binnen het rivierbed van de Maas. Onderdeel van het toekomstbestendig maken van de agrofoodsector is ook het beëindigen van bedrijven die door hun ligging en de verwevenheid met de omgeving niet kunnen voortbestaan. Het toekennen van een nieuwe passende functie is dan van belang.

In de beoogde situatie worden twee levensloopbestendige woningen toegevoegd. Tevens wordt de bestaande bedrijfswoning omgezet naar burgerwoning. De nieuwe woningen passen binnen de vraag naar woningen die specifiek geschikt zijn voor ouderen. Het toevoegen van deze woningen heeft zodoende een positief effect op het in balans brengen van vraag en aanbod op de woningmarkt. De unieke woonvorm (combinatie van levensloopbestendige woningen in een landelijke setting, nabij een bestaande woonkern) biedt mensen de kans om in een unieke woonomgeving die past bij hun levensfase te kunnen wonen.

Deze herontwikkeling is des te belangrijk aangezien de kern Aijen, gezien de ligging ten opzichte van de Maas, nauwelijks tot geen uitbreidingsmogelijkheden kent. Gezien de korte afstand ten opzichte van het dorp, beperkingen door de ligging in het rivierbed van de Maas en de behoefte aan andere type woonvormen biedt dit plan interessante kansen voor herontwikkeling van de locatie.

Hierbij is meegewogen dat de bestaande bedrijfswoning is aangeduid als gemeentelijk monument. Conform de omgevingsvisie is het van belang om bij transities monumentale panden te behouden. Het behoud is niet gelimiteerd tot enkel het monumentale pand, maar ook het ensemble en inbedding in het landschap dient behouden te blijven. Met onderhavige ontwikkeling wordt een nieuwe gebruiksfunctie gegeven aan een bestaand boerenerf. Historische elementen, zoals de voormalige weg en gebiedseigen erfbeplanting, worden in ere hersteld. De beleving van het voormalige boerenerf blijft zodoende in stand.

Naast het terugbrengen van historische elementen heeft de landschappelijke inpassing die is opgesteld ten behoeve van de uitvoering van dit plan een positieve invloed op de landschappelijke en ecologische waarden van het gebied.

De provincie Limburg bekijkt woningbouwontwikkelingen vanuit een brede maatschappelijke context. Er wordt vanuit dit perspectief veel belang gehecht aan een integrale aanpak. Aangezien onderhavige ontwikkeling bijdraagt aan het realiseren van een evenwichtig aanbod van woningen, het realiseren van een gezonde leefomgeving, voorziet in het hergebruik van cultureel erfgoed, het realiseren van een betekenisvolle transitie in de agrofoodsector, een veerkrachtig en adaptief watersysteem, het versterken van de biodiversiteit en het behouden en versterken van het Limburgse landschap wordt gesteld dat, wanneer het plan integraal wordt bekeken, het voldoet aan de Limburgse omgevingsvisie.

4.2.2 Omgevingsverordening Limburg 2014

Gelijktijdig met het Provinciaal Omgevingsplan 2014 (POL2014) is de Omgevingsverordening Limburg 2014 vastgesteld. Daarin is de juridische doorwerking van het omgevingsbeleid uit het POL2014 verankerd. Hoewel in oktober 2021 inmiddels de nieuwe Omgevingsvisie Limburg is vastgesteld en voorsortierend op de inwerkingtreding van de Omgevingswet ook al de nieuwe Omgevingsverordening Limburg (2021) is vastgesteld, geldt vooralsnog de Omgevingsverordening Limburg 2014. De nieuwe verordening treedt pas in werking na bekendmaking, hetgeen wordt gekoppeld aan de inwerkingtreding van de Omgevingswet. Op dat moment vervalt de Omgevingsverordening Limburg 2014. De Omgevingsverordening Limburg 2014 is voor het laatst gewijzigd en geconsolideerd op 16 december 2022.

Conform de gebiedsindeling van de omgevingsverordening ligt het plangebied in het Landelijk gebied en de Bronsgroene landschapszone.

Landelijk gebied

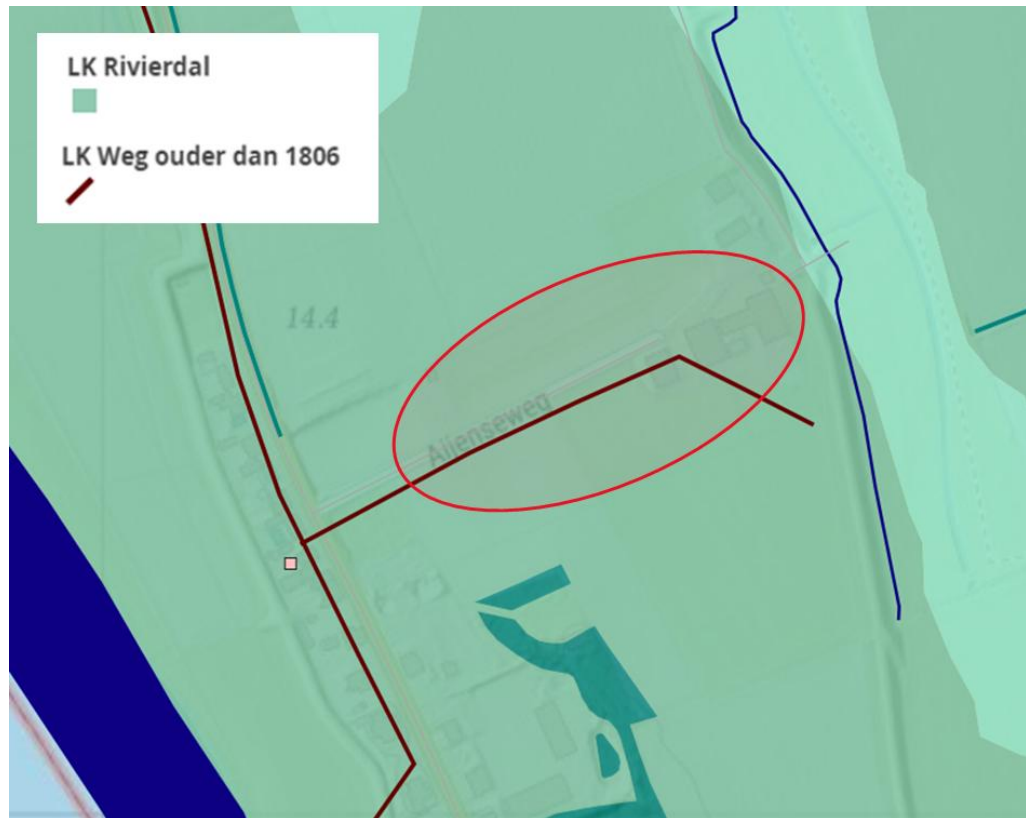
In het hoofdstuk Ruimte zijn voor een beperkt aantal onderdelen van het provinciale beleid regels opgenomen. In de verordening is onder andere bepaald dat nieuwe stedelijke ontwikkelingen in beginsel een plaats moeten krijgen binnen het bestaande stedelijk gebied (overeenkomstig de Ladder voor duurzame verstedelijking). Zoals blijkt uit de toets aan de Ladder voor duurzame verstedelijking is er geen sprake van een stedelijke ontwikkeling, gezien de kleinschaligheid van de beoogde ontwikkeling. Daarnaast neemt het bebouwd oppervlak op de locatie af en wordt verpaupering en leegstand van een agrarisch bedrijf voorkomen. Hierdoor draagt de beoogde ontwikkeling bij aan de doelstellingen van het provinciale beleid (o.a. voorkomen leegstand en verpaupering) en is onderhavige ontwikkeling passend binnen de regels die gelden voor het Landelijk gebied.

Bronsgroene landschapszone

In het hoofdstuk Ruimte zijn tevens regels opgenomen waar ontwikkelingen in de bronsgroene landschapszone aan moeten voldoen. Een ruimtelijk plan dient te voorzien in een beschrijving van de kernkwaliteiten die binnen het plangebied voorkomen, de wijze waarop deze kernkwaliteiten beschermd, dan wel versterkt worden en hoe negatieve effecten worden gecompenseerd. In algemene zin zijn de kernkwaliteiten binnen de bronsgroene landschapszone het groene karakter, het visueel-ruimtelijk karakter, het cultuurhistorisch erfgoed en het reliëf. Meer specifiek ligt het plangebied

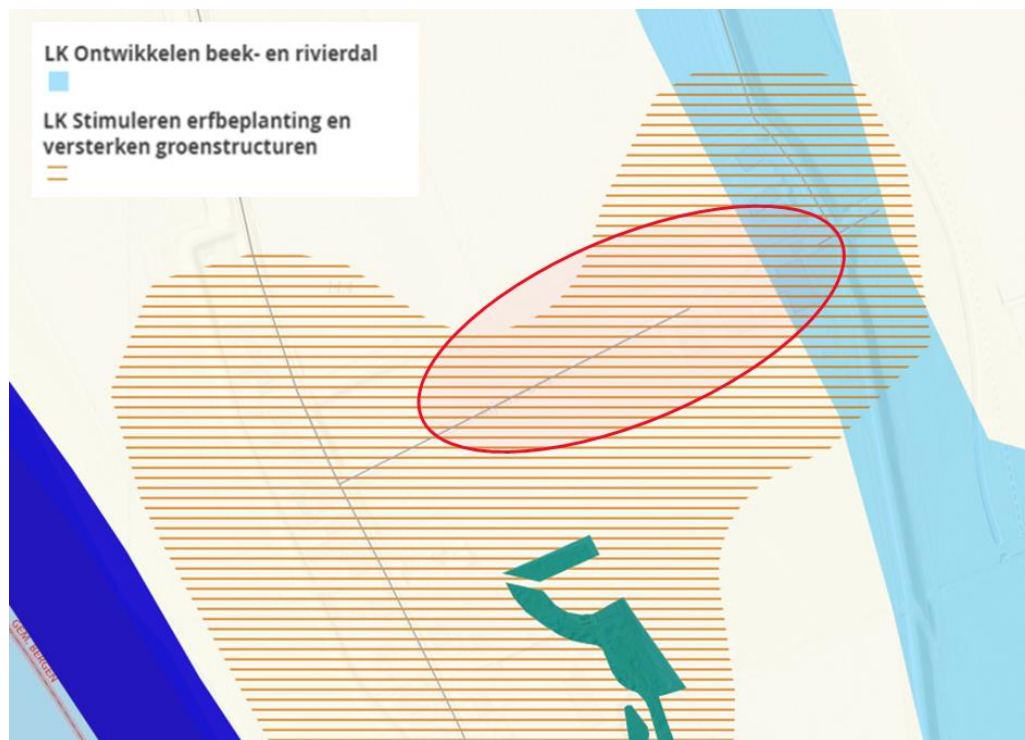


in het rivierdal (figuur 9). Het rivierdal kent een half open karakter en de randen van de open gebieden worden bepaald door groene elementen. Rondom het plangebied zien we dit karakter ook terug. Rondom het plangebied zijn namelijk veel open akkers aanwezig. Deze open akkers worden middels groene erfafscheidingen gescheiden van de aanwezige bebouwing. Daarnaast is er een weg die ouder is dan 1806 binnen het plangebied aanwezig.



Figuur 9: Uitsnede Kwaliteitskaart landschap met plangebied rood omcirkeld

Onderhavige ontwikkeling wordt middels een landschappelijk inpassingsplan ingepast in de omgeving. Een belangrijk deel van deze inpassing is het in ere herstellen van de oude weg die door het plangebied loopt. Daarnaast wordt ingezet op het aanbrengen van streekeigen erfbeplanting. Conform de kaart 'kwaliteitsimpuls' uit het Landschapskader Noord- en Midden-Limburg blijkt dat het versterken van gebiedseigen erfbeplanting een van de speerpunten in dit gebied is (figuur 10). De landschappelijke inpassing, waarbij gebiedseigen beplanting wordt toegevoegd, is zodoende passend in de beoogde ontwikkeling van het landschap in dit gebied. Daarnaast vindt er geen verdere versterking van het plangebied plaats. Op deze wijze wordt er met onderhavige ontwikkeling geen schade aangebracht aan de kernkwaliteiten van het gebied. Onderhavige ontwikkeling is derhalve passend in de regels omtrent de bronsgroene landschapszone.



Figuur 10: Uitsnede kaart Kwaliteitsimpuls landschap. Plangebied rood omcirkeld

Gezien het bovenstaande is onderhavige ontwikkeling passend binnen de regels die worden gesteld in de Omgevingsverordening 2014.

4.2.3

Regionale Woonvisie Noord-Limburg

De Regionale Woonvisie Noord-Limburg, zoals vastgesteld op 20 oktober 2020, betreft een visie waarmee verschillende gemeenten, waaronder gemeente Bergen, sturing geven aan de regionale woningmarkt. Deze visie vervangt de Regionale Structuurvisie Wonen uit 2016. In deze geactualiseerde visie wordt teruggekeken op de vorige structuurvisie en is bekeken wat meegenomen wordt naar de huidige visie. Zo blijft de regio inzetten op de samenwerking en afstemming met haar partners (corporaties, huurderbelangenverenigingen, ontwikkelaars, makelaars, zorginstellingen etc.). Uit de analyse van de trends en ontwikkelingen zijn twee belangrijke opgaven voor de periode 2020-2024 naar voren gekomen:

- Mismatch van woningbehoefte en woningvoorraad, zowel bestaande woningvoorraad als nieuwbouw;
- Zoektocht om alle doelgroepen een plek te geven binnen onze woningmarkt.

Doordat er verschuivingen plaatsvinden in de demografische samenstelling van de bevolking van Noord-Limburg, verandert ook de kwalitatieve woonbehoefte. Door de veranderende samenstelling van huishoudens ontstaat een stijgende woonbehoefte aan nultredenwoningen en appartementen. Door in te zetten op de juiste kwaliteit woningen, wordt er geprobeerd om de langste keten op het gebied van doorstroming

op de woningmarkt te creëren. De Regionale woonvisie hanteert een aantal uitgangspunten voor de kwalitatieve richtlijn:

- Toevoegen van woningen in principe alleen in de kernen;
- Creëren van koppelkansen;
- Toevoegen van woningen leidt niet tot het vergroten van het kwetsbare woningoverschot;
- Het type toe te voegen woning moet passen binnen de kwalitatieve behoefte;
- Het nastreven van sociaal duurzame woonconcepten;
- Het aansluiting zoeken op de duurzaamheidsdoelen die landelijk, regionaal en lokaal gesteld zijn.

Met de beoogde ontwikkeling wordt binnen een historisch boerenerf een nieuw woonconcept ontwikkeld. Het woonconcept bestaat uit de bestaande bedrijfswoning die wordt omgezet naar een burgerwoning en twee nieuwe levensloopbestendige woningen. Met deze ontwikkeling is sprake van diverse koppelkansen. Zo blijft de bestaande monumentale bedrijfswoning behouden, ontstaat ruimte om te investeren in het terugbrengen van historische elementen van het boerenerf, wordt het geheel landschappelijk ingepast en wordt een bijdrage geleverd aan de gezondheid van de omgeving middels het beëindigen van het huidige agrarische bedrijf.

Uit de woonvisie blijkt dat er vooral behoefte is aan woningen die geschikt zijn voor ouderen en starters. Met onderhavige ontwikkeling worden twee levensloopbestendige woningen toegevoegd. De toe te voegen woningen passen dan ook in de kwalitatieve behoefte.

Gezien het bovenstaande sluit de ontwikkeling aan bij de uitgangspunten van de Regionale Woonvisie Noord-Limburg.

4.3 Gemeentelijk Beleid

4.3.1 Omgevingsvisie Bergen 2030

Op 23 april 2019 heeft de gemeenteraad van de gemeente Bergen 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.

De beoogde ontwikkeling sluit aan bij de uitgangspunten woningvoorraad op maat, versterken natuurwaarden en biodiversiteit, verder bouwen aan een gezonde leefomgeving, waterbeheer op maat, de meest toekomstbestendige gemeente en landschap en landbouw in balans.

De ontwikkeling van woningen vindt namelijk plaats op een locatie waar de omgevingskwaliteit toeneemt door het staken en saneren van een agrarisch bedrijf. Tevens worden er woningen gerealiseerd die aansluiten bij de vraag naar levensloopbestendige woningen in het buitengebied. Dit sluit aan bij het uitgangspunt 'woningvoorraad op maat'. Daarnaast zal een deel van de bebouwing binnen het plangebied worden gesaneerd en wordt het plangebied landschappelijk ingepast. Hierbij worden historische elementen van het voormalige boeren erf in ere hersteld. Dit draagt bij aan de uitgangspunten 'versterken natuurwaarden en biodiversiteit' en 'Landschap en landbouw in balans'. Door de toename van de bergingscapaciteit sluit het initiatief ook aan bij het uitgangspunt 'waterbeheer op maat'. Door de functiewijziging van de veehouderij zullen bijbehorende emissies komen te vervallen. Dit heeft een positief effect op de gezondheid en leefomgeving in de nabijheid van het plangebied. Zodoende wordt ook aan het uitgangspunt 'verder bouwen aan een gezonde leefomgeving' voldaan. Tenslotte wordt aan een agrarische bedrijfslocatie die, door de ligging ten opzichte van de omgeving en het afstaan van diverse gronden ten behoeve van het Zandmaasproject, onvoldoende potentieel heeft om duurzaam in stand te blijven een nieuwe toekomstbestendige functie toegekend. Dit draagt bij aan het uitgangspunt 'de meest toekomstbestendige gemeente'.

Volgens de gebiedsindeling is het plangebied (figuur 11) gelegen in het Maasdal. Op landschappelijk vlak wordt hier gestreefd naar een versterkt contrast tussen open en dichte landschappen. Daarnaast wordt beoogd de aanwezige steilranden te versterken. Op termijn zijn deze gronden enkel bedoeld voor natuurinclusieve landbouw en landschapsherstel. Onderhavig plan wordt landschappelijk ingepast. Met deze landschappelijke inpassing wordt rekening gehouden met de uitgangspunten voor het Maasdal, waardoor onderhavige ontwikkeling passend is binnen dit gebied. De beoogde ontwikkeling is in lijn met de 'Omgevingsvisie Bergen 2030'.



Figuur 11: Visiekaart Bergen 2030

HOOFDSTUK 5 Omgevingsaspecten

De verschillende omgevingsaspecten worden hier nader onderbouwd en getoetst.

5.1 Milieu

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 worden 5 woningen, per saldo, 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:

- een oppervlakte van 100 hectare of meer;
- een aaneengesloten gebied en 2.000 of meer woningen bevat, of;
- 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.

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 realisatie van twee woningen in bestaande bebouwing. Een dergelijk kleinschalig initiatief heeft geen aanzienlijke negatieve milieueffecten als gevolg. De ontwikkeling betreft dan ook geen stedelijk ontwikkelingsproject als bedoeld in het Besluit milieueffectrapportage. Als gevolg hiervan hoeft voor de ontwikkeling van de wooneenheden en woningen dan ook geen vormvrije m.e.r.-beoordeling te worden doorlopen.

5.1.2

Bodem

In het kader van de bestemmingsplanprocedure vormt de bodemkwaliteit bij de ontwikkeling van ruimtelijke functies een belangrijke afweging. Om te kunnen beoordelen of het perceel aanvaardbaar wordt geacht om te wonen is er een vooronderzoek bodem (conform NEN5725 standaard) uitgevoerd. Onderstaand zijn de conclusies uit dit onderzoek weergegeven. Voor het volledige onderzoeksrapport wordt verwezen naar bijlage II.

Uit het verrichte vooronderzoek zijn (voormalige) potentiële bronnen vastgesteld die bodemverontreiniging tot gevolg kunnen hebben daarnaast wordt de afbakening van de onderzoekslocatie als voldoende beschouwd. Het betreft de bovengrondse dieseltank, voormalige bovengrondse dieseltank, voormalige ondergrondse hbo-tank met naastgelegen opslag van olie en afgewerkte olie in drums en een voormalige bovengrondse hbo-tank. In het kader van beëindiging van bedrijfsactiviteiten worden deze beschouwd als verdachte locatie met een plaatse bodembelasting met een duidelijke verontreinigingskern (VEP/VEP-OO).

In het kader van de bestemmingswijziging van agrarisch naar wonen komt de toekomstige woonbestemming in aanmerking voor verkennend bodemonderzoek. Met het oog op het voormalig agrarisch en bedrijfsmatig gebruik wordt de toekomstige woonbestemming beschouwd als diffuus belaste niet-lijnvormige locatie met heterogeen verdeelde verontreinigde stof op schaal van monsterneming (VED-HE).

Conform het voorgeschreven advies uit het vooronderzoek bodem is een verkennend bodemonderzoek uitgevoerd. Onderstaand zijn de conclusies uit dit onderzoek opgenomen. Voor de volledige rapportage wordt verwezen naar bijlage III.

In de bodem ter plaatse van meetpunten 1 en 2 is een bijmenging van puin aangetroffen. De herkomst van dit puin is onbekend. Als gevolg van deze puinbijmenging is de bodem plaatselijk verdacht op aanwezigheid van asbest in bodem. De bijmenging vormt aanleiding voor het verrichten van verkennend asbestonderzoek.

Ter plaatse van meetpunt 4 en 16 zijn verontreinigingen met respectievelijk asbest en koper aangetoond die aanleiding vormen voor het uitvoeren van aanvullend bodemonderzoek.

De resultaten van het overig vormen geen aanleiding tot aanpassing van de onderzoeksstrategie.

Naar aanleiding van het verkennend bodemonderzoek is een afweging gemaakt of nader onderzoek noodzakelijk is. Aangezien de huidige betonvloer (meetpunt 4) en de huidige bestrating (meetpunten 1 en 2) niet worden verwijderd is het onderliggende asbestverdacht materiaal beheersbaar en is een nader onderzoek, in dit stadium, niet noodzakelijk. De toekomstige bewoners zullen op de hoogte worden gebracht van de resultaten van het bodemonderzoek en dat er in de toekomst mogelijk nader onderzoek moet worden uitgevoerd.

5.1.3

Lucht

Sinds 15 november 2007 is de Wet luchtkwaliteit in werking getreden en staan de hoofdlijnen rondom luchtkwaliteitseisen beschreven in de Wet milieubeheer (Wm). 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.

Ter plaatse van de te realiseren woning dient sprake te zijn van een aanvaardbaar woon- en leefklimaat op het gebied van de luchtkwaliteit. In de Wet Milieubeheer zijn daarom grenswaarden gesteld met betrekking tot fijnstof (PM_{10} en $PM_{2,5}$) en stikstofdioxide (NO_2).

Fijnstof

De grens voor de jaargemiddelde concentratie bedraagt $40 \mu g/m^3$ en de grens voor de daggemiddelde concentratie bedraagt $50 \mu g/m^3$. Voor het vaststellen van de achtergrondconcentratie van fijnstof is de grootschalige concentratiekaart van het RIVM geraadpleegd. Voor het plangebied blijkt dat de achtergrondconcentratie voor fijnstof circa $13,41 \mu g/m^3$ (PM_{10}) bedraagt. Er wordt dus ruimschoots voldaan aan de wettelijk gestelde grenswaarden.

Voor fijnstof waarbij de deeltjes kleiner zijn dan 2,5 micrometer doorsnee ($PM_{2,5}$) geldt een richtwaarde van 25 microgram per m^3 als jaargemiddelde concentratie. De waarde voor fijnstof ($PM_{2,5}$) ter plaatse van het plangebied bedraagt circa $7,48 \mu g/m^3$. Dat betekent dat dit ruim beneden de gestelde grenswaarde volgens de Wm ligt.

Stikstofdioxide

Voor stikstofdioxide (NO_2) geldt een grenswaarde van $40 \mu g/m^3$ voor een jaargemiddelde concentratie en $200 \mu g/m^3$ voor een daggemiddelde concentratie. De waarde voor stikstofdioxide ter plaatse van het plangebied bedraagt circa $9,81 \mu g/m^3$. Dit betekent dat ook de hoeveelheid stikstofdioxide ruim beneden de wettelijk gestelde grenswaarden ligt.

Initiatief

Een ruimtelijke ontwikkeling kan invloed hebben op het aantal verkeersbewegingen dat uiteindelijk effect heeft op de luchtkwaliteit. In de beoogde situatie zijn er per etmaal 32,4 verkeersbewegingen afkomstig van het plangebied. Uit invoer van deze gegevens in de NIBM-tool (figuur 12) blijkt dat dit aantal verkeersbewegingen in niet betekenende



mate bijdraagt aan luchtverontreiniging. Onderhavige ontwikkeling zal derhalve geen negatieve effecten hebben voor de luchtkwaliteit rond het plangebied. Nader onderzoek naar luchtkwaliteit is derhalve niet noodzakelijk.

Conclusie

Worst-case berekening voor de bijdrage van het extra verkeer als gevolg van een plan op de luchtkwaliteit, GCN2024

Jaar van planrealisatie	2026
Extra verkeer als gevolg van het plan	
Extra voertuigbewegingen (weekdaggemiddelde)	32,4
Aandeel vrachtverkeer	10,0%
Maximale bijdrage extra verkeer	
NO ₂ in µg/m ³	0,04
PM ₁₀ in µg/m ³	0,00
Grens voor "Niet In Betekenende Mate" in µg/m ³	1,2
Conclusie	
De bijdrage van het extra verkeer is niet-in-betekenende-mate; geen nader onderzoek nodig	

Figuur 12: NIBM-tool.

Zowel op het gebied van fijnstof als stikstofdioxide is in de huidige situatie sprake van een aanvaardbaar woon- en leefklimaat. Daarnaast is er sprake van een afname van het aantal verkeersbewegingen. Een nader onderzoek is dan ook niet noodzakelijk. Het aspect lucht vormt geen belemmering voor onderhavige ontwikkeling

5.1.4

Geur

De Wet geurhinder en veehouderij (Wgv) vormt sinds 1 januari 2007 het toetsingskader voor de milieuvergunning, als het gaat om geurhinder vanwege dierenverblijven van veehouderijen. De Wgv is bedoeld om mensen te beschermen tegen geuroverlast vanuit veehouderijbedrijven.

In principe bepaalt de Wgv de ontwikkelingsmogelijkheden van veehouderijbedrijven op het gebied van geurbelasting. In de Wgv wordt alleen de ontwikkeling of belemmering van veehouderijbedrijven gereguleerd en vormt daarmee het toetsingskader van de veehouderijbedrijven. De wet vormt geen toetsingskader van de toelaatbaarheid van andere functies.

Vanuit de Wet ruimtelijke ordening (Wro), is aangegeven dat sprake dient te zijn van een acceptabel woon- en leefklimaat. Het is daarom noodzakelijk om tweeledig naar dit aspect te kijken. Enerzijds mag de ontwikkeling niet leiden tot een belemmering van veehouderijbedrijven, en anderzijds dient sprake te zijn van een acceptabel woon- en leefklimaat.

De Wgv geeft normen voor de geurbelasting die een veehouderij mag veroorzaken op een geurgevoelig object (in dit geval de nieuwe woningen). De geurbelasting wordt berekend en getoetst met een verspreidingsmodel. In de Wgv is een definitie opgenomen voor geurgevoelige objecten. Deze definitie in combinatie met verschillende uitspraken van de Afdeling bestuursrechtspraak van de Raad van State^[1] heeft tot gevolg dat gesteld kan worden dat alle bebouwing waar mensen kunnen verblijven, en ook als zodanig bestemd is, als gevoelig object beschouwd kunnen worden. Hierdoor is in de beoogde situatie sprake van de realisatie en omschakeling naar geurgevoelige(re) objecten.

Om in te kunnen schatten of de geurcontouren van omliggende agrarische bedrijven over het plangebied zijn gelegen is een geuronderzoek uitgevoerd. Onderstaand zijn de belangrijkste conclusies uit dit onderzoek opgenomen. Voor de volledige rapportage wordt verwezen naar bijlage III.

De meest nabijgelegen veehouderij waar dieren worden gehouden van een diercategorie waarvoor geen emissiefactor is vastgesteld is de melkrundveehouderij aan de Holshaeg 8 op een afstand van circa 250 meter. Hiermee wordt ruimschoots voldaan de geldende afstand van 50 meter voor geurgevoelige objecten buiten de bebouwde kom uit artikel 4, lid 1b van de Wgv.

De meest nabijgelegen veehouderij waar (ook) dieren worden gehouden van een diercategorie waarvoor een emissiefactor is vastgesteld is de rundveehouderij aan Aijen 1 in de bebouwde kom van Aijen op een afstand van circa 750 meter, met een vergunde geuremissie van 356 ou/s. De meest nabijgelegen veehouderij met een geuremissie van enige betekenis is de vleesveehouderij aan de Staiweg 25 in Vierlingsbeek op een afstand van circa 1.550 meter, met een vergunde geuremissie van 26.486,4 ou/s. Op voorhand worden er dan ook géén belemmeringen op basis van de voorgrondbelasting verwacht.

Gezien de berekende achtergrondbelasting van ten hoogste 0,39 ouE/m³, op de alle 6 de beoogde woningen omvattende 4 hoekpunten, kan een berekening van de voorgrondbelasting achterwege gelaten worden. Deze biedt namelijk geen toegevoegde waarde meer.

Op basis van de milieukwaliteitscriteria is er ter plaatse van de 6 beoogde woningen vanuit de achtergrondbelasting sprake van een “Zeer goed” woon- en leefklimaat. Op basis van de conclusies uit het geuronderzoek is sprake van een aanvaardbaar woon- en leefklimaat en worden omliggende veehouderijen niet belemmerd in hun bedrijfsvoering. Het aspect geur vormt dan ook geen belemmering ten aanzien van onderhavige ontwikkeling.

^[1] Waaronder Zaaknr:200909701/1/R1, Datum:1 september 2010

5.1.5

Geluid

In de Wet geluidhinder (Wgh) is vastgesteld dat, indien binnen het plangebied geluidgevoelige functies zijn voorzien binnen de invloedssfeer/onderzoekszones van omliggende (spoor)wegen en/of industrieterreinen, een akoestisch onderzoek dient te worden uitgevoerd bij vaststelling of herziening van het bestemmingsplan of afwijking van het bestemmingsplan. Voor wat betreft wegverkeerslawaaï geldt dit voor alle wegen, met uitzondering van:

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

Het plangebied waarbinnen de woningen worden gerealiseerd ligt aan een doodlopende weg waar een maximumsnelheid van 30 kilometer per uur geldt. Derhalve is het uitvoeren van een akoestisch onderzoek wegverkeerslawaaï niet noodzakelijk. Er wordt geen onevenredige geluidshinder afkomstig van wegverkeerslawaaï verwacht. Het aspect geluid vormt zodoende geen belemmering voor onderhavige ontwikkeling.

5.1.6

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 invloedsgebied 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 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 invloedsgebied ruimtelijk besluit wordt genomen.
Buisleidingen (Bevb) ¹	Altijd wanneer binnen invloedsgebied een ruimtelijk besluit wordt genomen ² .
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 benodigde veiligheidverhogende maatregelen genomen zijn.

Overige wet- en regelgeving

Tot slot wordt in het kader van een 'goede ruimtelijke ordening' (art. 3.1. Wro) ook getoetst aan eventueel van toepassing zijnde veiligheidsafstanden uit bijvoorbeeld het

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

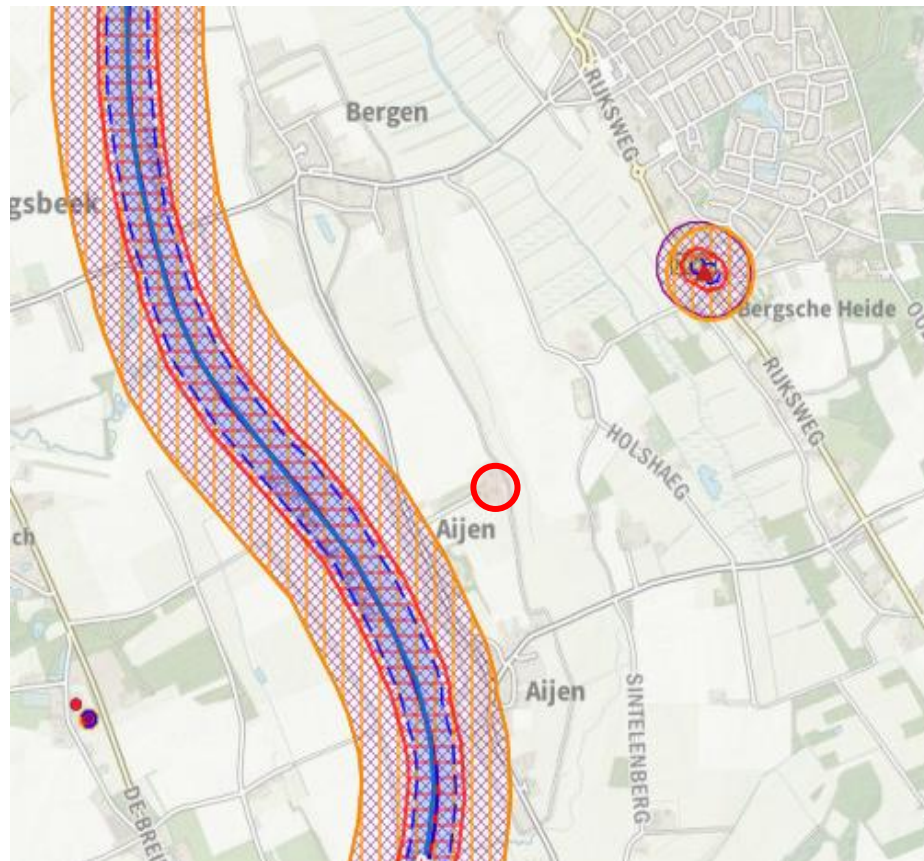
1. Het groepsrisico lager is dan 0,1 keer de oriëntatiewaarde of;
2. De toename minder is dan 0,1 keer oriëntatiewaarde of;
3. Personen zich buiten de 100% letaliteitgrens bevinden.

² Bij een beperkte verantwoording hoeven alleen zelfredzaamheid en bestrijdbaarheid beschouwd te worden

Activiteitenbesluit, effectafstanden uit de 'Circulaire effectafstanden LPG-tankstations' enzovoort.

Toetsing

Met behulp van de EV-signaleringskaart is beschouwd of risicobronnen in de omgeving van het plangebied een risico vormen voor de voorgenomen ontwikkeling. In figuur 13 is een uitsnede van de EV-Signaleringskaart weergegeven.



Figuur 13: Uitsnede EV-signaleringskaart met plangebied rood omcirkeld

Risicovolle inrichtingen

Ten noordoosten van het plangebied, op circa 1000 meter hemelsbreed, is een tankstation aanwezig waar onder andere LPG wordt aangeboden. Het plangebied is op ruime afstand, en buiten de contouren van het plaatsgebonden risico en groepsrisico, gelegen. De aanwezigheid van het tankstation vormt geen belemmering voor het planvoornemen.

Risicovol transport over (spoor-/water) wegen

In de nabije omgeving zijn geen wegen of spoorwegen aanwezig waarover gevaarlijke stoffen worden vervoerd. De dichtstbijzijnde waterweg (de Maas) waarover gevaarlijke stoffen worden vervoerd, is gelegen op een afstand van circa 400 meter. Het invloedsgebied van de Maas bedraagt 1.070 meter. Het plangebied ligt dus binnen het

invloedsgebied van de Maas, het plangebied is echter wel buiten de contouren van het plaatsgebonden risico gelegen. Aan het einde van deze paragraaf is een beperkte motivering van het groepsrisico opgenomen. Hier wordt ingegaan op de bestrijdbaarheid en zelfredzaamheid bij een incident. Met betrekking tot risicovol transport over (spoor-/water) waterwegen zijn verder geen belemmeringen te verwachten.

Buisleidingen

In de nabije omgeving van het plangebied bevinden zich geen buisleidingen waardoor gevaarlijke stoffen worden getransporteerd. Dit vormt dan ook geen belemmering voor de voorgenomen ontwikkeling.

Beperkte verantwoording groepsrisico

De bestrijdbaarheid van de omvang van een incident

Op deze afstand van de risicobron speelt het bestrijdbaarheidsvraagstuk niet of nauwelijks. De bestrijding vindt plaats bij de bron, op ruime afstand van het plangebied.

Mogelijkheden tot zelfredzaamheid

Omdat blootstelling aan een toxisch gas het bepalende scenario is, biedt 'schuilen' de beste wijze van zelfredzaamheid. Schuilen vindt plaats binnen bouwwerken. De mate waarin deze bouwwerken afsluitbaar zijn tegen de indringing van toxisch gas en de tijdsduur dat deze bouwwerken worden blootgesteld zijn hierbij parameters.

Advies Veiligheidsregio Limburg-Noord

Gelet op het vermelde ten aanzien van de bestrijdbaarheid en zelfredzaamheid heeft de Veiligheidsregio Limburg-Noord het volgende advies gegeven:

Initiatiefnemer:

- Wanneer voor ventilatie een installatie nodig is, plaats dan op een makkelijk te bereiken plaats, een noodknop waarmee de installatie uitgezet kan worden zodat er geen ventilatielucht meer van buitenaf wordt ingebracht. De noodknop kan bijvoorbeeld in de meterkast of bij een brandmeldinstallatie worden geplaatst.
- Bereikbaarheid. In de huidige situatie is het terrein (plangebied) en de op het terrein gelegen gebouwen vanaf één zijde bereikbaar voor hulpdiensten. Zorg voor een keerlus op het terrein, voor hulpdiensten op het terrein.
- Bluswatervoorzieningen. Op het eigen terrein ontbreken zowel primaire als secundaire bluswatervoorzieningen. Leg een geboorde put aan met een debiet van 60m³/uur. Plaats en uitvoering in overleg met Brandweer Limburg-Noord.

Gebruiker van het gebouw:

- Algemeen. Zorg dat de gebruikers op de hoogte zijn van de risico's van een toxisch incident met gevaarlijke stoffen, het handelingsperspectief: "binnenblijven, ramen en deuren sluiten en mechanische ventilatie uitzetten" en hiernaar wordt gehandeld.

- Indien gebouwen geheel of gedeeltelijk zijn voorzien van natuurlijke ventilatie is het advies om naar een ruimte te gaan waar ramen en deuren gesloten kunnen worden en de mechanische ventilatie uitgezet kan worden.

Gemeente:

- Informeer de initiatiefnemer en de gebruikers van het plan over de risico's van de risicobron en het daarbij horende handelingsperspectief en borg dit in overeenkomsten, voorschriften etc. voor zover dit (juridisch) mogelijk is.

Conclusie

Initiatiefnemer is bereid om te voldoen aan het advies van de veiligheidsregio. Indien gebruik wordt gemaakt van mechanische ventilatie, zal een noodknop worden geïnstalleerd. Tevens is er op het terrein voldoende ruimte om een keerlus aan te leggen. Tenslotte zal de bestaande put worden aangepast zodat deze geschikt is als blusvoorziening. Met inachtneming van het advies van de Veiligheidsregio vormt het aspect externe veiligheid geen belemmering voor de beoogde ontwikkeling.

5.1.7

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 een gevoelige functie dient te zijn (zogenaamde richtafstanden). De aan te houden afstanden hebben betrekking op stof, geluid, gevaar en geur.

De beoogde woningen betreffen geen bedrijf of inrichting welke moet worden getoetst aan een minimumafstand tot andere gevoelige objecten. Omdat de beoogde woningen gevoelige objecten betreffen, is gekeken naar de omliggende functies en de bijbehorende aan te houden afstanden tot gevoelige objecten.

De richtafstanden welke zijn opgenomen in de VNG-publicatie worden aangehouden om te bepalen of er genoeg ruimte zit tussen bedrijven en gevoelige objecten. In onderstaande tabel is getoetst of voldaan kan worden aan de VNG-afstanden. De afstanden zijn gemeten van het beoogde bestemmingsvlak 'wonen' tot het erf van de nabij gelegen functie.

Adres	Functie	VNG-cat.	Richtafstand	Werkelijke afstand	Voldaan?
Aijenseweg 5	Akkerbouw/fruitteelt	2	30 m	10 m	Nee
Aijenseweg 9	Catering	2	30 m	160 m	Ja

Er wordt niet voldaan aan de richtafstand ten aanzien van het akkerbouw/fruitteelt bedrijf aan de Aijenseweg 5. In de feitelijke situatie zijn er op deze locatie geen agrarische bedrijfsactiviteiten meer aanwezig. Dit is ook besproken in de gevoerde omgevingsdialog die als bijlage bij deze toelichting is gevoegd. In de



omgevingsdialoog is door de bewoner van Aijenseweg 5 aangegeven dat men geen bezwaar heeft tegen de geplande ontwikkeling. Voor dit plan dient echter rekening gehouden te worden met de geldende planologische mogelijkheden. Voor dit bedrijf zijn derhalve de volgende richtafstanden van toepassing:

- geur: 10 meter;
- stof: 10 meter;
- geluid: 30 meter;
- gevaar: 10 meter.

Gezien de afstand tot de woonbestemming, dient een nadere onderbouwing ten aanzien van het aspect geluid plaatst te vinden.

De bedrijfsactiviteiten kunnen plaatsvinden binnen het bouwvlak en rond de bedrijfsbebouwing die op de meest noordelijke hoek van het perceel is geplaatst. Nieuwe bebouwing kan enkel binnen het bouwvlak worden gerealiseerd. De afstand tussen het bouwvlak en de beoogde woonbestemming bedraagt 35 meter. Ten opzichte van het bouwvlak en de bedrijfsbebouwing wordt dan ook aan de richtafstanden voldaan.

Buiten het bouwvlak kunnen ook bedrijfsactiviteiten plaatsvinden op gronden die zijn aangeduid als erf. Conform het bestemmingsplan zijn deze gronden onder andere bedoeld voor opslag. Gesteld kan worden dat hier geen geluidproducerende werkzaamheden zullen plaatsvinden. Zodoende kan in dit geval voor de gronden aangeduid als erf, worden volstaan met een kleinere richtafstand. Daarnaast bevinden zich op gronden behorende bij Aijenseweg 5, grenzend aan Aijenseweg 7, groenvoorzieningen en een inrit. Deze inrit bevindt zich in het verlengde van de enige toegangsweg naar deze locatie. De groenvoorzieningen en inrit scheiden de nieuwe woningen van de mogelijke bedrijfsactiviteiten. Doordat behoud van deze elementen voor de hand ligt, en in het geval van de inrit noodzakelijk is, kan worden gesteld dat de mogelijke bedrijfsactiviteiten niet op korte afstand van de nieuwe woningen plaatsvinden.

Zodoende kan worden geconcludeerd dat het woon- en leefklimaat ter plaatse van de nieuwe woningen niet in het geding is. Daarnaast wordt het bedrijf aan de Aijenseweg 5 niet in zijn mogelijkheden beperkt. Het aspect bedrijven en milieuzonering vormt geen belemmering.

5.1.8 Kabels, leidingen en hoogspanningslijnen

Bij ontwikkelingen is het van belang om te kijken of erdoor of nabij het plangebied kabels, leidingen en hoogspanningslijnen zijn gelegen waar rekening mee gehouden moet worden.

Kabels en leidingen

Uit het bestemmingsplan en de risicokaart (paragraaf 5.1.6) komt naar voren dat er geen kabels in het plangebied aanwezig zijn die een beschermingszone in het kader van de te voeren planologische procedure hebben. Aanvragen hiervoor dienen

rechtstreeks ingediend te worden bij de nutsbedrijven. Voor onderhavige ontwikkeling is verder onderzoek niet noodzakelijk.

Hoogspanningslijnen

De dichtstbij gelegen hoogspanningslijn ligt op circa 5,5 kilometer van het plangebied. Door de ruime afstand tussen het plangebied en de hoogspanningslijn vormt deze geen belemmering voor onderhavige ontwikkeling.

5.1.9

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 van veehouderijen, gezinnen van veehouderijen en mensen die op veehouderijen werken.

Pluimvee- en varkenshouderijen

In 2016 zijn verschillende onderzoeksrapporten gepubliceerd waarin wordt aangetoond dat omwonenden rond veehouderijen gezondheidsrisico's lopen door de blootstelling aan emissies uit veehouderijen. Endotoxine is voor luchtwegklachten een relevante component in de (fijn)stofemissie afkomstig van veehouderijen. Op basis van het 'Endotoxine toetsingskader 2.0' kan worden beoordeeld of sprake is van een verhoogd gezondheidsrisico ten aanzien van pluimvee- en varkenshouderijen. Binnen 1 kilometer zijn geen varkenshouderijen aanwezig. Er zijn tevens geen pluimveebedrijven binnen deze afstand aanwezig.

Geitenhouderijen

Uit het VGO-2 en VGO-3 onderzoek is gebleken dat zich in een straal van 2 kilometer rondom geitenbedrijven een verhoogd aantal gevallen van longontsteking voordoet bij mensen die woonachtig zijn in de directe omgeving van geitenhouderijen. Binnen de beoogde ontwikkeling worden drie burgerwoningen toegestaan. Gesteld kan worden dat sprake is van een gevoelige functie in het kader van geitenhouderijen en volksgezondheid, waardoor deze onderzoeken relevant zijn voor deze ontwikkeling. Het is daarom van belang om te weten of binnen een straal van 2 kilometer geitenhouderijen aanwezig zijn, en waar deze zijn gelegen ten opzichte van het plangebied.

Er zijn binnen 2 kilometer vanaf het plangebied geen geitenhouderijen gesitueerd. Dit vormt dan ook geen belemmering voor de beoogde ontwikkeling.

5.2

Water

Deze paragraaf vormt de toelichting hoe het waterbeleid en geldende normen zijn vertaald naar de waterhuishoudkundige inrichting in de bestemming.

Het klimaat verandert. We verwachten meer hevige en meer langdurige neerslag in de toekomst. Daarom is de kern van het waterbeleid van de 21^e eeuw: 'ruimte maken voor water'. Naast de kans op meer wateroverlast neemt ook de kans op langdurige periodes van droogte toe.

Waterschap beleid: Waterschap Limburg*Waterbeheerprogramma (WBP)*

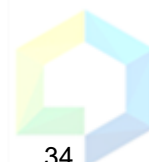
Met het waterbeheerprogramma (WBP) geeft Waterschap Limburg richting aan het waterbeheer in de periode 2022 - 2027:

- *Programma Waterveiligheid*: bescherming tegen overstromingen vanuit de Maas. Het afgekoppelde regenwater zorgt voor minder vervuilende riooloverstorten. Het verbetert de doorstroming en daarmee de kwaliteit van stadswateren. Doordat een groot deel van het water lokaal infiltreert in groenstroken en tuinen, wordt voorkomen dat oppervlakkig afstromend regenwater onderweg vervuild raakt en zo het ontvangende oppervlaktewater belast.
- *Klimaatadaptatie*: balans tussen water afvoeren én water vasthouden. Zo zorgt bijvoorbeeld verdamping in de stad voor minder hittestress. Daarmee zijn de sponswerking van de gebouwde omgeving en de kwaliteit van het oppervlaktewater vergroot. Ook op dit gebied moet samengewerkt worden om werk met werk te kunnen maken (efficiency), om instrumenten van derden te benutten teneinde onze eigen opgave te realiseren (zoals omgevingsplannen) en voor de inpassing in de omgeving.
- *Waterkwaliteit en ecologie*: het water binnen de gemeente moet schoon zijn en wateren zijn natuurlijk ingericht. We maken een stevig begin met de (bron)aanpak van de problemen met medicijnresten en opkomende stoffen (zoals PFAS en microplastics) in het oppervlaktewater.
- *Zuiveren en waterketen*: zuiveren rioolwater en grondstoffen terugwinnen en gebruiken.

Voor het plangebied is vooral klimaatadaptatie van belang. Om de klimaatverandering een stap voor te blijven, is nu het moment om de plannen gereed te hebben en te starten met de uitvoering. Daarom is klimaat adaptief denken en handelen de basis van al het werk van het Waterschap en dat verwacht zij ook van haar partners. De speerpunten zijn:

- Samen klimaat adaptief inrichten van stad en land;
- Aanpakken grootste wateroverlastknelpunten;
- Risico gestuurd peilbeheer en onderhoud;
- Elke druppel vasthouden en pas afvoeren als het moet.

Bij nieuwbouw is het afkoppelen van regenwater inmiddels vanzelfsprekend. De voorkeursvolgorde bij afkoppelen is vasthouden - bergen - afvoeren, waarbij infiltreren in de bodem voorgaat op lozen op oppervlaktewater. Ook opvangen en gebruiken voor huis en tuin is een duurzame oplossing. In klei- en lössgronden en in sterk hellend gebied vraagt infiltreren een grotere inspanning. In kleine tuinen is dan vaak te weinig ruimte. Gezamenlijke centrale infiltratievoorzieningen in de wijk kunnen dan een oplossing bieden. Vanzelfsprekend geldt bij afkoppelen en infiltreren dat dit geen overlast elders mag veroorzaken. Ook belangrijk is de kwaliteit van het afgekoppelde regenwater. Alleen met het doorlopen van de trits schoonhouden - scheiden - zuiveren is lozen op de bodem of op watergangen acceptabel.



Keur 2019

Per 1 april 2019 is er een nieuwe keur in werking getreden. In de keur staan regels over wat er wel en niet mag in en rondom het water in Limburg. Voor de meest voorkomende vergunningplichtige activiteiten zijn er beleidsregels. In deze beleidsregels staat met welke criteria een vergunningsaanvraag wordt beoordeeld.

Volgens artikel 1.12 Uitvoeringsregels van het Keur van het Waterschap blijkt dat het waterschap het bevoegd gezag is vanaf 10 hectare. Het totale oppervlak van het plangebied is 7.900 m². Daarom is niet het Waterschap, maar de gemeente bevoegd gezag.

Gemeentelijk beleid: gemeente Bergen

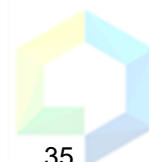
Door de gevolgen van klimaatveranderingen wordt de gemeente Bergen kwetsbaarder voor verdroging, extreme hitte en extreme neerslag. In 2020 is het GRP Bergen (L) 2020-2025 vastgesteld waarin staat dat in de gemeente Bergen een natuurlijk en klimaatbestendig watersysteem willen creëren. Regenwater vasthouden en een impuls zijn belangrijke uitgangspunten hierbij. Dit beleid is ook verankerd in de gemeentelijke verordening 'Verordening Fysieke leefomgeving gemeente Bergen (L) 2022'. Om wateroverlast door extreme neerslag te voorkomen en verdroging tegen te gaan is het van belang dat zowel op particulier terrein als in openbaar gebied voldoende waterberging wordt gerealiseerd. In de verordening zijn hiervoor concrete regels opgenomen.

Daarnaast heeft de gemeente Bergen het Gemeentelijk Rioleringsplan Bergen (L). De wettelijke basis van het Gemeentelijk Rioleringsplan (GRP) is vastgelegd in drie wetten.

De taken en verplichtingen die de gemeente op het gebied van riolering heeft, zijn vastgelegd in de Wet milieubeheer (Wm artikel 10.33). Een van de verplichtingen uit de Wet milieubeheer betreft het opstellen van een gemeentelijk rioleringsplan (GRP). In het GRP moet inzichtelijk zijn gemaakt welke voorzieningen op het gebied van riolering in beheer zijn, welke effecten deze voorzieningen op het milieu hebben en welke kosten met het beheer en onderhoud hiervan gemoeid zijn, rekening houdend met toekomstige vervanging en/of verbetering. In de Wet milieubeheer is ook de zorgplicht voor het inzamelen en transporteren van afvalwater vastgelegd. De Waterwet is sinds 2009 in werking getreden en beschrijft het brede pakket aan zorgtaken van de gemeente. Vanuit de Waterwet heeft de gemeente een zorgplicht voor afvalwater, hemelwater en grondwater.

Verordening Fysieke leefomgeving gemeente Bergen (L) 2022

In artikel 3.8 van de verordening wordt bepaald dat in nieuwbouw geen aansluiting op het openbaar riool gerealiseerd mag worden, tenzij er een hemelwatervoorziening is. Deze hemelwatervoorziening moet 60 liter per m² kunnen bergen. Uitgangspunt is dat als er een bui valt van 60 mm (is 60 liter per m²) dit geen afstroming veroorzaakt naar belendende percelen (inclusief de openbare ruimte). Al het hemelwater wordt vastgehouden op het eigen perceel.



Gemeentelijk Rioleringsplan Bergen (L)

Ambitie en doelen

In het nieuwe GRP wordt het beleid van de afgelopen jaren gecontinueerd. De doelstellingen voor de komende planperiode zijn:

1. Zorgen voor inzameling van het binnen gemeentelijk gebied geproduceerd afvalwater.
2. Zorgen voor doelmatige inzameling en verwerking van afvloeiend hemelwater (voor zover niet verzorgd door particulieren).
3. Beperken van structureel nadelige gevolgen van de grondwaterstand voor de aan de grond gegeven bestemming in het openbaar gemeentelijk gebied.
4. Zorgen voor het transport van het ingezamelde water naar een geschikt lozingspunt; hierbij:
 - Ongewenste emissies naar oppervlaktewater, bodem, grondwater voorkomen
 - Zo min mogelijk overlast voor de omgeving veroorzaken (in de breedste zin van het woord).
5. Doelmatig beheer en een goed gebruik van de riolering.
6. Zorgen voor het klimaat adaptief maken van de riolering in samenhang met de inrichting van de openbare ruimte.

Afvoercapaciteit:

Om gezondheidsrisico's van rioolwater te beperken en wateroverlast te voorkomen, dient de gemengde riolering over voldoende afvoercapaciteit te beschikken om een regenbui te kunnen verwerken. Het rioolstelsel moet dan ook hydraulisch op orde te zijn, wat betekent dat de riolering als systeem (theoretisch) voldoet aan de hydraulische norm (bui 09 Leidraad Riolering, een bui die eens per 5 jaar voorkomt)

De gemeente Bergen blijft inzetten op het afkoppelen van verhard oppervlak van de riolering, daarnaast blijft zij ook particulieren stimuleren om af te koppelen. Met afkoppelen wordt het hemelwater van de gemengde riolering afgehaald en het systeem gescheiden in een schoon- en vuilwatersysteem. Het totaal aangesloten hemelwater op de gemengde riolering wordt hiermee verkleind en daarmee de kans op het intreden van vuilwater in gebouwen en het overstorten van vuilwater op het oppervlaktewater. Door afkoppelen neemt dan ook de kans op gezondheidsrisico's voor mens en natuur af. Daarnaast biedt (grootschalig) afkoppelen een economisch voordeel voor de waterschappen door een kleiner aanbod van afvalwater (minder investering) en aanvoer van een constanter debiet en kwaliteit van afvalwater (zuiveringsrendement gaat omhoog). Tevens wordt de betrokkenheid van inwoners en het gevoel van verantwoordelijkheid ten aanzien van klimaatadaptatie hiermee vergroot.

Bijkomend economisch voordeel voor de gemeente zijn minder transport kosten (lager energieverbruik gemalen). Het intensief afkoppelen zorgt voor meer berging in het stelsel en dit creëert meer ruimte voor de zwaardere buien in de toekomst.

- Het afvoeren van rioolvreemd water (Rioolvreemd water is water van een andere herkomst dan dat in dit type riool voor hoort te komen, zoals drainagewater en grondwater in een vuilwaterriool of vuilwater in een hemelwaterriool. Ook intredend oppervlaktewater via overstorten valt onder

rioolvreemd water) dient zoveel mogelijk voorkomen te worden daar dit ten koste gaat van de werking van de riolering en zuivering. Alleen indien op grond van klachten foutieve aansluitingen worden vermoed, wordt dit onderzocht. Het preventief opsporen van foutieve aansluitingen zonder dat daar aanwijzingen voor zijn, beschouwt de gemeente niet als doelmatig.

Hemelwater (artikel 3.5 Waterwet):

De verantwoordelijkheid voor de afvoer van hemelwater ligt in beginsel bij de burger. De burger draagt in eerste instantie zelf zorg voor het verwerken van hemelwater op het eigen perceel. Dit kan door hergebruik, infiltreren in de bodem, bergen in bijvoorbeeld een vijver of afvoeren naar oppervlaktewater. Waar dit redelijkerwijs niet mogelijk is, moet de gemeente de zorgplicht op een doelmatige manier overnemen.

Nieuwbouw (zowel uitbreiding als inbreiding)

Voor nieuwbouw (en herbouw) geldt dat het afvalwater en hemelwater gescheiden moet worden ingezameld. Hemelwater dient voor zover mogelijk op het eigen terrein verwerkt te worden.

De gemeente hanteert de volgende beleidsregels voor zowel particulieren/ bedrijven als voor het openbaar gebied. Deze ontwerpnormen zijn conform afspraken uit het samenwerkingsverband Noord en Midden-Limburg:

- Bij nieuwbouw dient het regen- en afvalwater altijd gescheiden aangeboden te worden, conform bouwbesluit 2012;
- Bij ruimtelijke ontwikkelingen van meer dan 2.000 m² verhard oppervlak, dient altijd overleg te worden gepleegd met gemeente, waterbeheerders en initiatiefnemer via de watertoets;
- In nieuwbouwwijken is afkoppelen verplicht. Bij bouwplannen met een verhard oppervlak van meer dan 2.000 m² worden door de gemeente een programma van eisen, randvoorwaarden en ontwerpgrondslagen voor de waterhuishouding vastgesteld;
- Bij inbreidingslocaties dient in eerste instantie het hemelwater op eigen terrein geïnfiltreerd te worden. De voorziening dient over voldoende berging te beschikken, waarbij een overloop op maaiveld richting straat of naar oppervlaktewater is toegestaan, mits geen verslechtering ten opzichte van de huidige situatie ontstaat;
- Bij alle nieuwbouw of uitbreidingsplannen moet een risicoanalyse opgesteld worden waarbij wordt aangegeven wat de risico's zijn bij een extreme bui gelijk aan 84 mm;
- Bij alle bouwplannen dienen de bouwpeilen op 0,3 m boven wegniveau te zijn zodat water niet vanuit de straat de woning kan bereiken.
- In gebieden waar een druk- of persriool aanwezig is (vooral buiten de bebouwde kom) bedoeld voor de inzameling van alleen afvalwater, is het niet toegestaan om hemelwater op de riolering aan te sluiten. De pompcapaciteit en de afmetingen van de druk- en persleidingen zijn niet berekend op de afvoer

van hemelwater. Perceeleigenaren moeten het hemelwater op eigen terrein verwerken.

Klimaat:

De gemeente Bergen richt zich op:

- Het bovenstrooms treffen van maatregelen om benedenstrooms overlast en/of hinder te voorkomen van afstromend water. Afstromend water kan hierbij zowel hemelwater als vuilwater zijn.
- Het afkoppelen en vasthouden van hemelwater op locaties waar het niet tot overlast of schade leidt.
- Groenvoorzieningen inzetten als bergingsvoorziening voor afstromend hemelwater, door de groenvoorziening lager te plaatsen dan de weg en banden eventueel de verlagen.
- Een aandachtspunt hierbij is de relatie met strooiroutes en de hogere beheer en onderhoudsfrequentie.
- Toepassen van waterpasseerbare verharding bij parkeervoorzieningen.
- Het zo veel mogelijk vervangen van niet-functionele verharding door groen (waar doelmatig)
- Waar doelmatig speeltuinen inzetten voor waterberging, aandachtspunt hierbij is de kwaliteit van het water (geen afvalwater af laten stromen naar speeltuinen) en het water mag slechts gedurende een korte periode aanwezig zijn.

De opgave van het waterschap is om te voldoen aan een beschermingsnorm van 1x per 100 jaar voor bebouwde kernen voor wat betreft inundaties uit het regionale oppervlaktewatersysteem (Nationaal Bestuursakkoord Water). Afhankelijk van een maatschappelijke kosten-baten afweging kan een lagere bescherming worden geboden. De provincie stelt het beschermingsniveau vast.

Bestemmingsplanfase

Als een bestemmingsplan wordt gewijzigd, dient er een Watertoets uitgevoerd te worden. Bij elk nieuw bestemmingsplan wordt de grondwatersituatie meegenomen in de waterparagraaf. De benodigde maatregelen om grondwaterproblemen te voorkomen worden daarbij vastgelegd in regels voor diverse bestemmingen. De gemeente staat geen bebouwing toe op locaties waar dit vanuit het watersysteem tot schade leidt of beperkingen geeft aan het natuurlijke watersysteem.

Het gaat daarbij niet alleen om regels ten aanzien van zetting en drooglegging, maar ook ten aanzien van drainagesystemen en ontwateringsdiepte. Het streven van de gemeente is om bij nieuwbouw 'grondwaterneutraal' te bouwen. Dit houdt in dat het grondwaterpeil niet beïnvloed mag worden.

Beheer rioleringsgegevens bij nieuw aanleg

De revisiegegevens van nieuw aangelegde riolering zullen uiterlijk twee weken na de oplevering van een nieuwbouwproject worden verwerkt. Hiermee voldoet de gemeente aan de regels van WION. De beheergegevens zijn actueel.

5.2.2

Huidige waterhuishoudkundige situatie

Bestaande situatie bebouwing en verhard oppervlak

Bij onderhavig plangebied is sprake van bestaande bebouwing en verhardingen, zie figuur 14. De bebouwing bestaat uit een bedrijfswoning, vakantiewoningen en agrarische bedrijfsbebouwing. Verder is er sprake van verschillende wegen en paden die verhard zijn uitgevoerd en is er een verharde voorziening voor de opslag van veevoer aanwezig. Gezamenlijk is er sprake van circa 4.450 m² aan verharding aanwezig.



Figuur 14: Verharding in de huidige situatie.

Ligging van beschermingszones, reserveringsgebieden.

Het plangebied is gelegen binnen de dubbelbestemming 'Waterstaat – Stroomvoerend rivierbed' en 'Waterstaat – Waterkering', zie figuur 3. Deze dubbelbestemmingen worden in onderhavig bestemmingsplan overgenomen. Onderhavige ontwikkeling is voorgelegd aan Rijkswaterstaat. Zij hebben aangegeven geen belemmeringen te zien ten aanzien van onderhavige ontwikkeling. In het kader van het gemeentelijk vooroverleg en zienswijzen is het ontwerpbestemmingsplan nogmaals voorgelegd aan Rijkswaterstaat en het waterschap. Naar aanleiding van een zienswijze van Rijkswaterstaat met betrekking tot de oppervlakte bijgebouwen is het plan gewijzigd conform de wens van Rijkswaterstaat.

Huidige verwerking hemelwater

In de huidige situatie wordt het regenwater verwerkt via de gierputten en wordt er afgewaterd op de omliggende gronden die in eigendom van de initiatiefnemer zijn.

Huidige verwerking afvalwater en waterkwaliteit

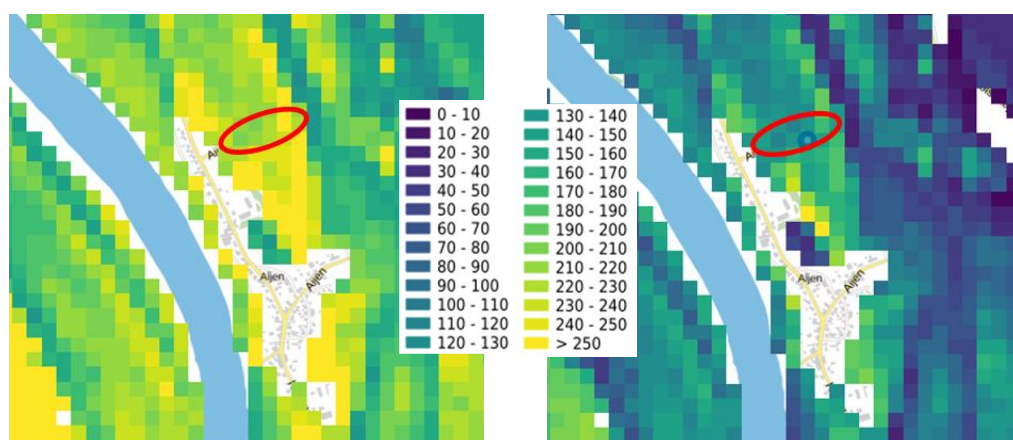
Het bedrijfsmatige afvalwater wordt in de putten onder de bedrijfsbebouwing geloosd en de bestaande (vakantie-)woning(en) lozen het afvalwater op het riool. Op het terrein is een particulier rioolgemaal aanwezig. Er zijn geen gevolgen voor de waterkwaliteit.

Aanwezig oppervlaktewater

Binnen het plangebied is geen oppervlaktewater aanwezig.

Grondwaterstanden en maaiveldhoogte

De gemiddelde grootste grondwaterdiepten voor het besluitgebied variëren tussen 208 en 254 cm diepte. De gemiddelde kleinste grondwaterdiepten variëren tussen 117 en 180 cm diepte (figuur 15).



Figuur 15 grondwaterstanden met plangebied rood omcirkeld.



Figuur 16: Uitsnede hoogtekaart.

Het plangebied is gelegen op een omdijkte donk. De hoogte binnen het plangebied varieert van ruim 13 meter tot bijna 15 meter (figuur 16).

5.2.3

Toekomstige waterhuishoudkundige situatie en waterbergingsopgave

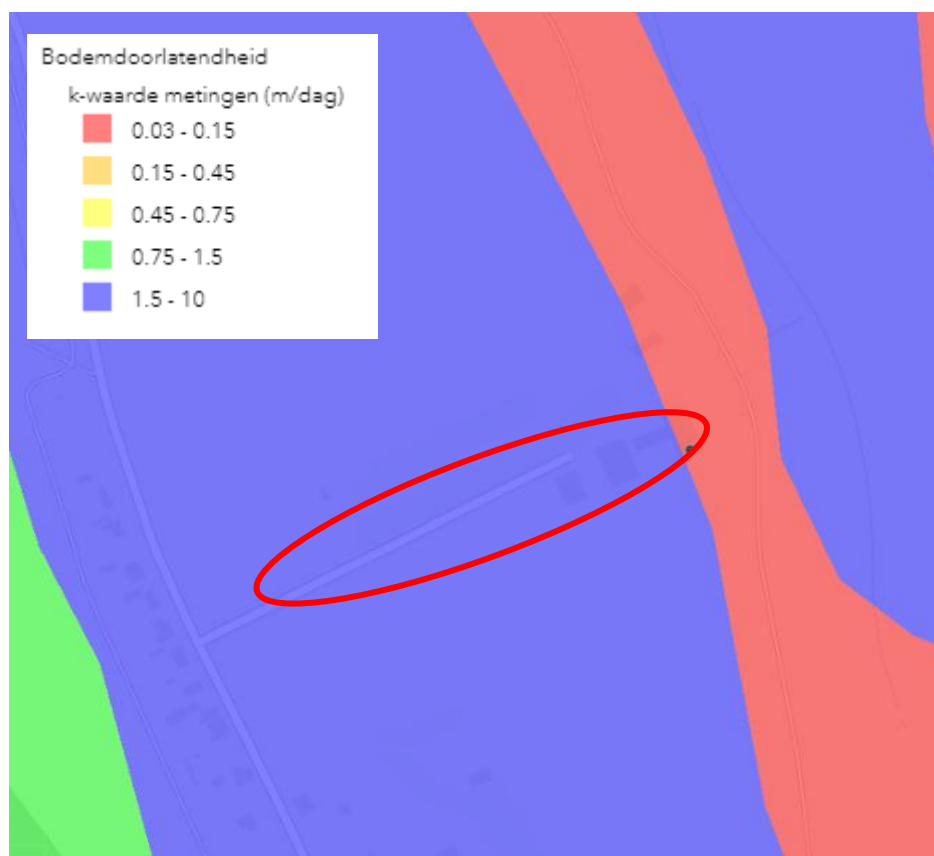
Beschrijving plan

De beoogde situatie ziet toe op het amoveren van ca. 500 m² bedrijfsbebouwing. Daarnaast worden twee nieuwe woningen gerealiseerd in de bestaande bebouwing en wordt de huidige bedrijfswoning omgeschakeld naar een burgerwoning. Hierbij blijven de bestaande vakantiewoningen behouden. Per saldo zal het verhard oppervlak afnemen. Het hemelwater afkomstig van bebouwing en verharding binnen het plangebied zal binnen het plangebied worden opgevangen en verwerkt. Aangezien de hoeveelheid verharding en bebouwing significant afneemt zijn er vanuit het oogpunt van hydrologisch neutraal ontwikkelen geen verdere maatregelen noodzakelijk. De nieuwe woningen worden aangesloten op de reeds aanwezige riolering. Via deze riolering zal het afvalwater worden afgevoerd.

Ontwerp nieuw watersysteem

Hemelwater

In de toekomstige situatie neemt het verhard oppervlak af aangezien er ca. 500 m² bedrijfsbebouwing wordt geamoveerd. Dit heeft een positieve invloed op de hemelwaterafvoer in het plangebied. In de beoogde situatie wordt het hemelwater op eigen terrein opgevangen (onder andere in de te behouden putten onder de te behouden stal). Het hemelwater zal getrapt worden afgevoerd zodat het op eigen terrein kan infiltreren. Door de afname van bebouwing is meer ruimte om water direct te laten infiltreren in de grond. Verder zal de hemelwaterafvoer worden losgekoppeld van het gemeentelijk rioleringsstelsel. Aangezien de bodemdoorlatendheid binnen het plangebied grotendeels als zeer goed kan worden beschouwd (zie figuur 17) kan het regenwater direct in de grond infiltreren.



Figuur 17: Bodemdoorlatendheid binnen het plangebied (rood omcirkeld).

Afvalwater

De verwerking van afvalwater vindt plaats via het bestaande particuliere rioolgemaal. Indien aanpassingen noodzakelijk zijn aan het particuliere rioolgemaal komen deze voor rekening van de initiatiefnemer.

Grondwater

Gezien de kleinschalige ontwikkeling en het feit dat er bebouwing wordt geamoveerd is er meer ruimte om water op te vangen en te bergen. Dit heeft tevens een gelijkblijvend dan wel positief effect op het grondwater.

Waterkwaliteit & beheer

Aangezien de hoeveelheid bebouwing binnen het plangebied afneemt vormt onderhavige ontwikkeling geen belemmering ten aanzien van de bergingscapaciteit van het rivierbed van de Maas. Onderhavige ontwikkeling is tevens voorgelegd aan Rijkswaterstaat. Zij geven aan geen belemmeringen te zien ten aanzien van onderhavige ontwikkeling. In het kader van het gemeentelijk vooroverleg en het zienswijzeperiode is het ontwerpbestemmingsplan nogmaals voorgelegd aan Rijkswaterstaat. Naar aanleiding van een zienswijze van Rijkswaterstaat met betrekking op de oppervlakte bijgebouwen is het plan aangepast conform de wens van Rijkswaterstaat.

5.2.4 Conclusie

Het aspect water vormt geen belemmering voor de beoogde ontwikkeling.

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 Wet natuurbescherming heeft voor wat betreft gebiedsbescherming betrekking op de Europees beschermde Natura 2000-gebieden. De Vogelrichtlijn- en Habitatrichtlijngebieden worden in Nederland gecombineerd als Natura 2000-gebieden aangewezen. Als er naar aanleiding van projecten, plannen en activiteiten mogelijkserwijs significante effecten optreden, dienen deze vooraf in kaart te worden gebracht en te worden beoordeeld. Wanneer deze mogelijk een negatief effect hebben op beschermde natuur in een Natura 2000-gebied geldt een vergunningsplicht.

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, vermesting en verzuring, verstoring door licht, geluid, trilling en dergelijke. Bij ruimtelijke planvorming is daarom een toetsing aan de natuurwetgeving verplicht.

Natura 2000

Het plangebied is niet binnen een Natura 2000-gebied gelegen. Het dichtstbijzijnde Nederlandse Natura 2000-gebied betreft 'de Maasduinen'. Dit gebied is gelegen op een afstand van circa 1,75 kilometer ten oosten van het plangebied. Daarnaast is op een afstand van circa 3,5 kilometer ten zuidwesten van het plangebied het Natura 2000-gebied 'Boschhuizerbergen' gelegen.

Gelet op de aard en omvang van de maximale ruimtelijke ontwikkelingen die de regels van het plan mogelijk maken, in relatie met de afstand tot Natura 2000-gebieden in de omgeving, zijn significante effecten voor die gebieden bij voorbaat uitgesloten. Hiermee vormt stikstof geen belemmering voor onderhavige ontwikkeling.

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.

Op 24 juli 2023 en 23 november 2023 is door Exlan een Quicksan Flora en Fauna uitgevoerd. Hieronder zijn de conclusies uit het onderzoek weergegeven. Voor het volledige onderzoeksrapport wordt verwezen naar bijlage V.

Het voornemen zal naar verwachting geen negatief effect hebben op de staat van instandhouding van beschermde soorten. Binnen het plangebied zijn geen (verblijfplaatsen van) strikt beschermde soorten aangetroffen die door de werkzaamheden worden beïnvloed.

Uit de effectenbeschrijving blijkt dat er geen onevenredige directe of indirecte gevolgen zijn van de voorgenomen activiteiten op de voortplanting en instandhouding van beschermde dier- en/of plantsoorten. Lokaal zullen mogelijk algemene soorten uit het plangebied trekken op zoek naar een vervangende biotoop. De voormalige bedrijfsgebouwen dienen bij voorkeur gesloopt te worden buiten het broedseizoen.

Voor aanvang van de werkzaamheden dient derhalve geen aanvullend onderzoek plaats te vinden. Een ontheffing met betrekking tot aantasting van beschermde soorten is niet nodig. De werkzaamheden kunnen leiden tot een beschadiging of vernietiging van mogelijke verblijfplaatsen en/of verstoring van eventueel aanwezige algemene soorten. Een algehele vrijstelling op basis van de Verordening natuurbescherming voor ruimtelijke ontwikkelingen is hierop van toepassing. De algemene zorgplicht blijft onverminderd van toepassing.

Het aspect soortenbescherming vormt derhalve geen belemmering ten aanzien van onderhavige ontwikkeling.

5.4

Archeologie

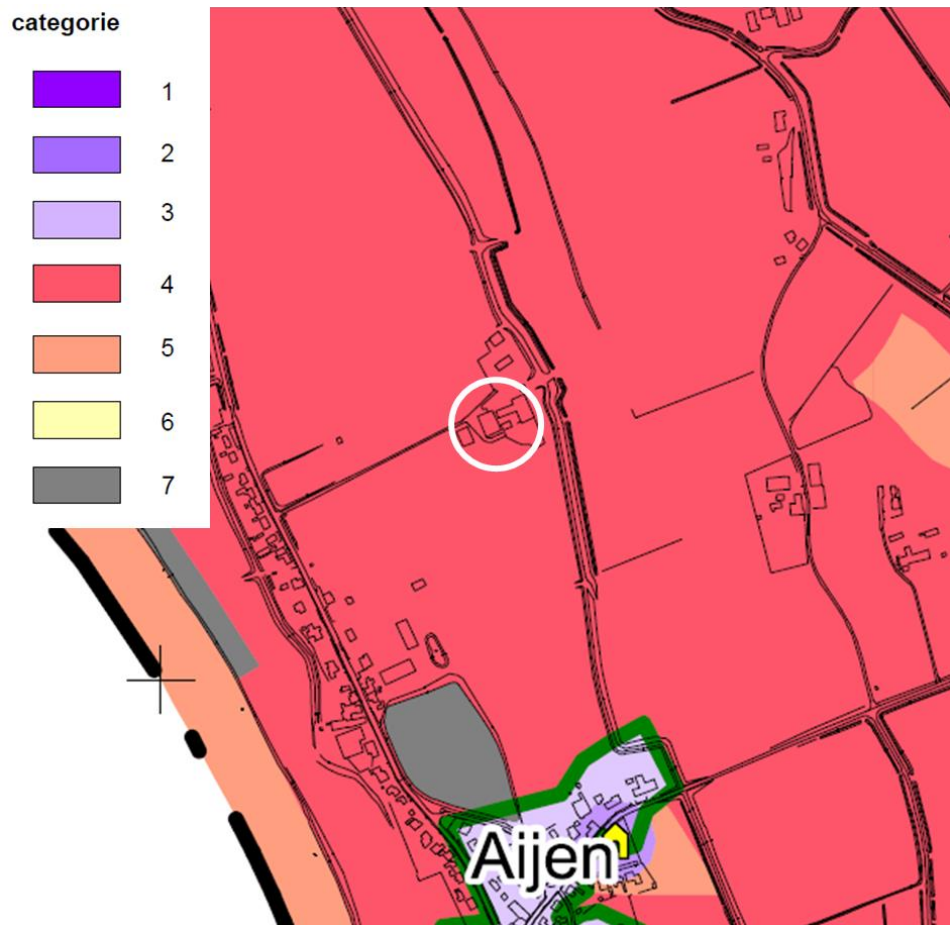
De Erfgoedwet is per 1 juli 2016 ingegaan. Deze wet bundelt bestaande wet- en regelgeving voor behoud en beheer van het cultureel erfgoed en archeologie in Nederland. Bovendien zijn aan de Erfgoedwet een aantal nieuwe bepalingen toegevoegd. In een bestemmingsplan of andersoortige planologische regeling 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 toelichting 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 het plangebied gelegen binnen een gebied met een hoge archeologische verwachting (4) (figuur 18).

Beleidslijn in de zone met een hoge 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 (verkennde fase) te laten uitvoeren. Tijdens dit onderzoek zal informatie worden verzameld op basis waarvan belangenafweging en verdere besluitvorming kan plaatsvinden. Voor gebieden met een middelhoge of hoge archeologische verwachtingswaarde geldt een onderzoekplicht bij een verstoringsdiepte van meer dan 40 cm en een verstoringsoppervlakte van meer dan 250 m².



Figuur 18: Archeologische beleidskaart Bergen. Plangebied wit omcirkeld

Aangezien onderhavige ontwikkeling niet gepaard gaat met het toevoegen van nieuwe bebouwing met een grotere oppervlakte dan 250 m², wordt de bodem niet dermate

verstoord dat de ontheffingsvrije voet wordt overschreden. Derhalve is het niet noodzakelijk om een archeologisch onderzoek uit te voeren. Het aspect archeologie vormt geen belemmering ten aanzien van onderhavige ontwikkeling.

5.5 Landschap en cultuurhistorie

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 ensembles van een grotere schaal.

Conform het vigerende bestemmingsplan is de bestaande boerderij aangeduid als karakteristiek. Dit houdt in dat de boerderij wordt gezien als herkenbaar, markant, wegens schoonheid en/of cultuurhistorische en/of architectonische waarde van belang. Op de cultuurhistorische/landschapskaart van de gemeente Bergen is de boerderij en het erf ook aangeduid als cultuurhistorisch waardevolle elementen, zie figuur 19.



Figuur 19: Cultuurhistorische/landschappelijke waardenkaart Bergen. Plangebied rood omcirkeld

De beoogde ontwikkeling houdt rekening met de aanwezige cultuurhistorische elementen. Door middel van het landschappelijk inpassingsplan en het terugbrengen

van historische elementen zoals de driesprong, worden deze elementen zelfs versterkt. Het toestaan van meerdere woonvormen zorgt er tevens voor dat er meer middelen beschikbaar zijn om in het onderhoud van het pand en erf te voorzien. Onderhavige ontwikkeling heeft een positief effect op het aspect cultuurhistorie. .

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

In de huidige situatie zijn er al verkeersbewegingen afkomstig van het plangebied. Deze zijn weergegeven in onderstaande tabel. De kencijfers zijn afkomstig uit CROW-publicatie nummer 381 en gaan uit van een locatie in het buitengebied van een niet stedelijk gebied.

Functie	Aantal/omvang	Kengetal	Verkeersbewegingen
Hoekwoning	1	7,8 *	7,8
Vakantie appartement	3	2,8 *	8,4
Agrarisch bedrijf	1.135 m ²	5,7 **	64,7
Totaal			80,9

* verkeersbewegingen op basis van het aantal

** verkeersbewegingen per 100 m² bvo

De beoogde ontwikkeling ziet toe op de realisatie van drie nieuwe hoek/tussenwoningen, één geschakelde woning en één nieuwe vrijstaande woning en de omschakeling van de voormalige bedrijfswoning naar een burgerwoning. De verkeersbewegingen afkomstig van het agrarische bedrijf en de vakantie appartementen komen te vervallen. Het aantal verkeersbewegingen per etmaal in de beoogde situatie is weergegeven in onderstaande tabel.

Functie	Aantal	Kengetal	Verkeersbewegingen
Vakantie appartement	3	2,8	7,8
Hoek-/tussenwoning	1	7,8 *	7,8
Geschakelde woning	1	8,2 *	8,2
Vrijstaande woning	1	8,6 *	8,6
Totaal			32,4

Uit bovenstaande tabellen blijkt dat het aantal verkeersbewegingen afkomstig van het plangebied afneemt met maximaal $80,9 - 32,4 = 48,5$ verkeersbewegingen per etmaal. De toegangsweg naar het plangebied bestaat uit een overzichtelijke rechte weg. Het is een smalle weg waar passeren niet overal goed mogelijk is. Op de plekken waar nu de inritten liggen voor de kuilvoerplaten is wel ruimte om elkaar te passeren. Deze inritten fungeren in dit geval als passeervak (figuur 20). Er is voldoende zicht om dit veilig te

kunnen doen. In de beoogde situatie blijven deze passeervakken behouden. Zodoende kan worden verondersteld dat de bestaande infrastructuur in de omgeving en ter plaatse van het plangebied in staat is dit aantal verkeersbewegingen te verwerken. Het aspect mobiliteit vormt geen belemmering voor onderhavige ontwikkeling.



Figuur 20: Passeervakken zichtbaar op de voorgrond.

5.6.2

Parkeren

Parkeren zal plaatsvinden op eigen terrein. Conform de Nota parkeernormen Bergen, vastgesteld op 25 april 2023, geldt dat bij de toevoeging van een vrijstaande woning in het buitengebied uitgegaan moet worden van 2,4 parkeerplaatsen. Voor het toevoegen van een geschakelde woning moet worden uitgegaan van 2,2 parkeerplaatsen. Tevens moet er voor het toevoegen van de tussen-/hoekwoningen worden uitgegaan van 2,0 parkeerplaatsen. In de nota zijn geen specifieke kencijfers opgenomen voor de vakantiewoningen. Zodoende wordt aangesloten bij de kencijfers die gelden voor een bungalowpark. De geldende parkeernorm hiervoor is 2,1 parkeerplaats per huisje. Er is een gezamenlijke parkeerbehoefte van $2,4 + 2,2 + 2,0 + (2,1 \times 3) = 12,9$. Onderhavige ontwikkeling voorziet in de realisatie van 13 parkeerplaatsen. Er wordt zodoende voldaan aan het beleid uit de Nota parkeernormen van de gemeente Bergen. Het aspect parkeren vormt geen belemmering voor onderhavige ontwikkeling.

HOOFDSTUK 6 Uitvoerbaarheid

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

6.1 Economische uitvoerbaarheid

De kosten die gemaakt worden bij de uitvoering van de ontwikkeling zijn voor rekening van de initiatiefnemer. De initiatiefnemer beschikt over voldoende middelen om deze ontwikkeling mogelijk te maken. Wanneer een bouwplan, zoals gedefinieerd in artikel 6.2.1 Besluit ruimtelijke ordening (Bro), 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. Onderhavige ontwikkeling voldoet niet aan de kenmerken van een bouwplan zoals omschreven in het Bro. Derhalve hoeft geen exploitatieplan te worden opgesteld. Wel wordt een planschadeovereenkomst opgesteld tussen de gemeente en de initiatiefnemers.

6.2 Maatschappelijke uitvoerbaarheid

Omgevingsdialoog

Vooruitlopend op de formele procedure heeft de initiatiefnemer zijn plannen kenbaar gemaakt aan de directe omgeving middels een omgevingsdialoog. Een verslag van de omgevingsdialoog is in bijlage VI opgenomen. In het kader van het herstelbesluit is de directe omgeving opnieuw geïnformeerd over de beoogde ontwikkeling.

Ontwerp

Het bestemmingsplan 'Aijenseweg 7 Aijen' is ingevolge artikel 3.8 van de Wet ruimtelijke ordening gedurende 6 weken ter visie gelegd, waarbij gelegenheid wordt geboden tot het indienen van zienswijzen. Tijdens de inzageperiode zijn twee zienswijzen tegen het ontwerpbestemmingsplan ingediend. De zienswijzen zijn afkomstig van de Gedeputeerde Staten van de provincie Limburg en Rijkswaterstaat. Naar aanleiding van de zienswijzen is het plan op diverse punten aangepast. Dit is nader toegelicht in de zienswijzennota (bijlage VII).

Vaststelling

Na vaststelling wordt het bestemmingsplan voor de tweede maal 6 weken ter visie gelegd. Gedurende deze periode kunnen belanghebbenden tegen het vaststellingsbesluit beroep instellen bij de Afdeling Bestuursrechtspraak van de Raad van State.

Herstelbesluit artikel 6.19 Awb

Bij besluit van 7 oktober 2025 is het bestemmingsplan 'Aijenseweg 7 Aijen' vastgesteld. Met dit bestemmingsplan werd voor het reeds beëindigde agrarische bedrijf aan de Aijenseweg 7 een passende herbestemming geregeld. Deze herbestemming bestond

uit de sloop van een deel van de voormalige agrarische bebouwing, herbestemmen van de (voormalige) bedrijfswoning en het toevoegen van 5 woningen (1 vrijstaande woning en 4 aaneengebouwde woningen) in de resterende bestaande bebouwing.

Tegen het vaststellingsbesluit is beroep aangetekend. Naar aanleiding van het beroep is gebleken dat het bestemmingsplan op een aantal punten aanpassing behoeft. Hiertoe is een herstelbesluit artikel 6:19 Awb genomen. De aanpassingen die in dit besluit zijn meegenomen zijn opgenomen in het raadsvoorstel t.b.v. deze gewijzigde vaststelling.