



Bestemmingsplan Elsteren 2 te Well

NL.IMRO.0893.BP23018EL02BUI-VA01

Gemeente Bergen



www.reland.nl

Colofon

Toelichting: Elsteren 2 te Well

Rapportnummer: 2022.2118

Status: Concept

Datum: 12 juli 2024

Projectlocatie

Elsteren 2

5855 AS Well

Opdrachtnemer

Reland

Bezoekadres:

Mgr. 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

© juli 2024 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	2
1.4 Leeswijzer	3
HOOFDSTUK 2 Gebieds- en projectprofiel	4
2.1 Gebiedsprofiel	4
2.2 Huidige situatie plangebied	4
2.3 Bestemmingsplan	5
HOOFDSTUK 3 Planbeschrijving	7
3.1 Beoogde ontwikkeling	7
3.2 Stedenbouwkundige en 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	13
4.2.3 Regionale Woonvisie Noord-Limburg	15
4.3 Gemeentelijk Beleid	16
4.3.1 Omgevingsvisie Bergen 2030	16
HOOFDSTUK 5 Omgevingsaspecten	18
5.1 Milieu	18
5.1.1 M.e.r. plicht	18
5.1.2 Bodem	19
5.1.3 Lucht	20
5.1.4 Geur	22
5.1.5 Geluid	23
5.1.6 Externe veiligheid	23
5.1.7 Bedrijven en milieuzonering	27
5.1.8 Kabels, leidingen en hoogspanningslijnen	28
5.1.9 Volksgezondheid	28

5.2	Water.....	29
5.2.1	Beleidskader.....	29
5.2.2	Huidige waterhuishoudkundige situatie	34
5.2.3	Toekomstige waterhuishoudkundige situatie en waterbergingsopgave	37
5.2.4	Conclusie.....	39
5.3	Natuur	39
5.3.1	Gebiedsbescherming	39
5.3.2	Soortenbescherming	40
5.4	Archeologie	41
5.5	Landschap en cultuurhistorie	43
5.6	Verkeer	44
5.6.1	Mobiliteit	44
5.6.2	Parkeren.....	45
HOOFDSTUK 6 Uitvoerbaarheid.....		46

Bijlagen:

Bijlage I:	Stedenbouwkundige en landschappelijke inpassing
Bijlage II:	Verkennd bodemonderzoek
Bijlage III:	Aanvullend grondwateronderzoek
Bijlage IV:	Akoestisch onderzoek wegverkeerslawaaï
Bijlage V:	Onderzoek stikstofdepositie
Bijlage VI:	Quicksan flora en fauna
Bijlage VII:	Archeologisch onderzoek
Bijlage VIII:	Omgevingsdialoog
Bijlage IX:	Nota van zienswijzen

HOOFDSTUK 1 Inleiding

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

1.1 Algemeen

Initiatiefnemers hebben een glastuinbouwbedrijf aan en zijn woonachtig in de bedrijfswoning aan Elsteren 2 te Well. De agrarische bedrijfsactiviteiten zijn reeds beëindigd en de kassen staan op dit moment leeg. Daarnaast lijken de agrarische bedrijfsactiviteiten ter plaatse niet toekomstbestendig te zijn vanwege de ligging in de nabijheid van de Maas. Initiatiefnemers zijn hierdoor al enige tijd zoekende naar een toekomstgerichte oplossing voor de locatie Elsteren 2 te Well.

De initiatiefnemer beoogd om het agrarisch bedrijf definitief te beëindigen, de bedrijfswoning om te schakelen naar een burgerwoning, de glastuinbouwkassen (ca. 5.500 m²) volledig te amoveren en twee woningbouwkavels aan Elsteren 2 te voorzien. Gezien de financiële consequenties die de beëindiging en sanering van het agrarisch bedrijf met zich mee brengt, is men op zoek gegaan naar financiële dragers voor een dergelijke ontwikkeling. Door de ontwikkeling van twee woningbouwkavels is het mogelijk om het agrarische bedrijf te beëindigen en de glastuinbouwkassen te saneren.

Ten behoeve van de beoogde ontwikkeling is een principeverzoek ingediend bij de gemeente Bergen. De gemeente Bergen heeft het verzoek beoordeeld en op 7 maart 2023 heeft het college van burgemeester en wethouders besloten om in principe medewerking te verlenen aan voorliggend initiatief.

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. Ingevolgde 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 aan Elsteren 2 te Well planologisch-juridisch te borgen. Daarnaast wordt middels voorliggende toelichting behorende bij het bestemmingsplan de ruimtelijke aanvaardbaarheid aangetoond.

1.3 Plangebied

Het plangebied bestaat uit het perceel dat kadastraal bekend staat als gemeente Bergen Limburg, sectie S, perceelnummer 572 (figuur 1). Dit perceel heeft een oppervlakte van circa 22.910 m². Het plangebied is gelegen op een afstand van circa 350 meter ten westen van de bebouwde kom van Well en op afstand van 450 meter ten noorden van de Maas. Daarnaast is het plangebied gelegen binnen het waterbergend rivierbed. Aan de overzijde van de weg Elsteren is een dijk gelegen die het waterbergend en stroomvoerend rivierbed scheidt waardoor het plangebied binnendijs is gelegen.



Figuur 1 Kadastrale situatie. Plangebied rood 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 en gemeentelijk niveau. Hoofdstuk 5 toetst het plan aan de verschillende omgevingsaspecten. 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.

2.1 Gebiedsprofiel

Het plangebied is gelegen aan Elsteren 2 te Well en maakt onderdeel uit van het buitengebied van Bergen. Ten zuiden van het plangebied is een natuurgebied en de Maas gelegen. Ten noorden van het plangebied zijn agrarische gronden gelegen. De omgeving van het plangebied kent een vrij open structuur. De kern van Well is gelegen op een afstand van ca. 350 meter ten oosten van het plangebied en op een afstand van ca. 400 meter ten noorden van het plangebied.

In de omgeving komen zowel agrarische functies als woonfuncties voor. Tenslotte is op een afstand van ca. 500 meter Kasteel Well gelegen.

2.2 Huidige situatie plangebied

In de huidige situatie is de initiatiefnemer woonachtig in de bedrijfswoning aan de Elsteren 2. Op het perceel zijn naast de woning een aantal kassen aanwezig. De kassen hebben een gezamenlijke oppervlakte van circa 5.500 m². De overige gronden binnen het perceel bestaan uit verharding, tuin en agrarische productiegrond die in gebruik is ten behoeve van akkerbouwactiviteiten. In figuur 2 is aanwezige bebouwing in de huidige situatie weergegeven.



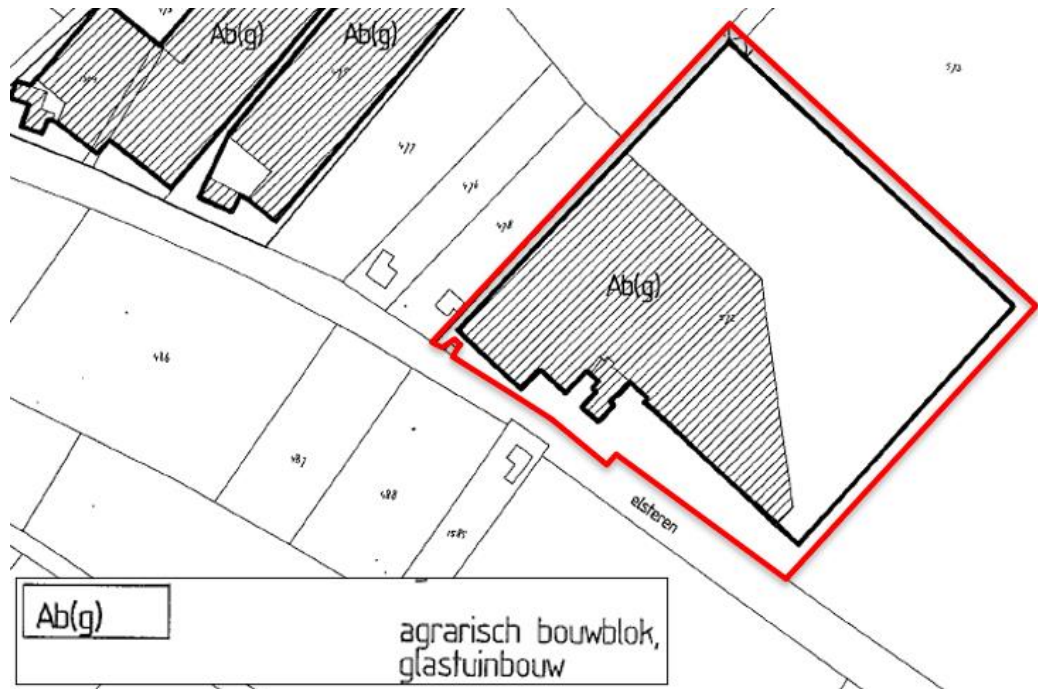
Figuur 2: Huidige situatie

2.3

Bestemmingsplan

Bestemmingsplan Buitengebied 1998

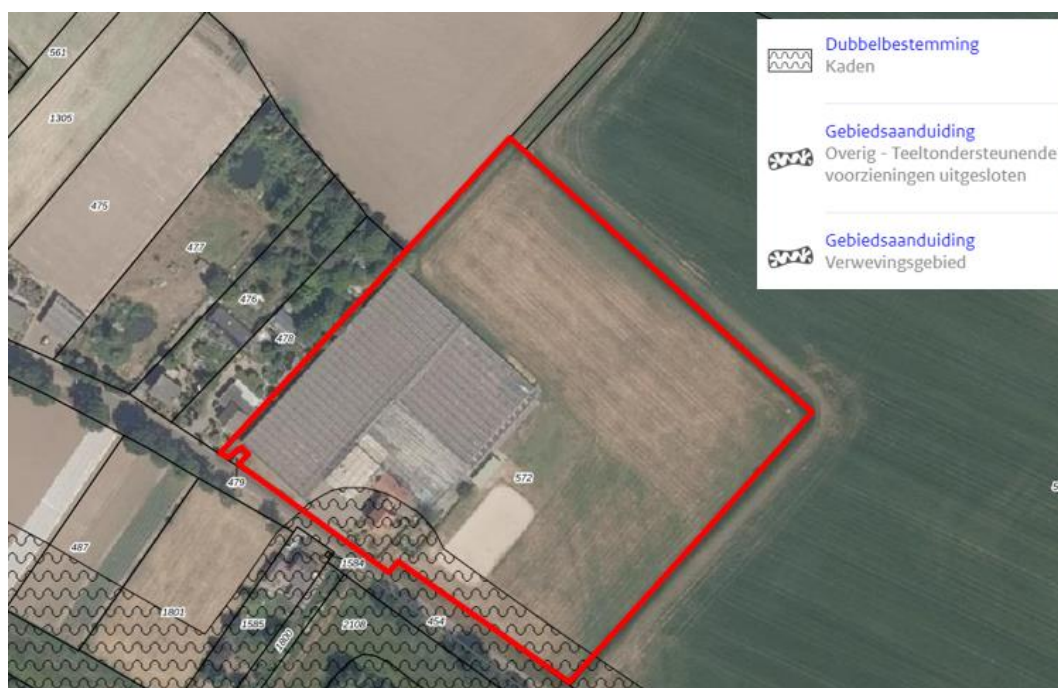
Conform het geldende bestemmingsplan 'Buitengebied 1998' heeft een groot gedeelte van het plangebied de bestemming 'Agrarisch bouwvlak, glastuinbouw' (figuur 3). Hierdoor is het planvoornemen om woningbouwkavels te realiseren niet rechtstreeks toegestaan binnen de kaders van het geldende bestemmingsplan.



Figuur 3: Uitsnede bestemmingsplan 'Buitengebied 1998'. Plangebied rood omkaderd.

Bestemmingsplan '1^e herziening bestemmingsplan buitengebied'

Conform deze herziening heeft een gedeelte van het plangebied de dubbelbestemming 'Kaden'. Op de gronden met deze dubbelbestemming mag niet worden gebouwd. De beoogde woningen worden buiten deze dubbelbestemming opgericht waardoor er niet binnen de beschermingszone van de dijk wordt gebouwd. Tevens zijn de gebiedsaanduidingen 'Overig – Teeltondersteunende voorzieningen uitgesloten' en 'Verwevingsgebied' van toepassing op het gehele plangebied.



Figuur 4: Uitsnede bestemmingsplan '1e herziening bestemmingsplan buitengebied'. Plangebied rood omkaderd

Binnen de huidige bestemmingen waarbinnen het plangebied is gelegen, is het niet mogelijk om de beoogde ontwikkeling te realiseren. Een herziening van het bestemmingsplan is noodzakelijk.

Maaspark Well (ontwerp)

Tussen 24 juli 2023 en 3 september 2023 heeft het ontwerpbestemmingsplan 'Maaspark Well' ter inzage gelegen. Het plangebied maakt deel uit van dit ontwerpbestemmingsplan. Ondanks dat dit geen vastgesteld bestemmingsplan is, wordt inzichtelijk gemaakt wat de uitgangspunten zijn voor het plangebied. Binnen dit bestemmingsplan is het plangebied (gedeeltelijk) aangeduid met:

- Enkelbestemming: Agrarisch – glastuinbouw;
- Bouwvlak;
- Functieaanduiding: bedrijfswoning;
- Functieaanduiding: specifieke vorm van agrarisch – paardenbak;
- Dubbelbestemming: Waarde – Archeologie 4;
- Dubbelbestemming: Waarde – Archeologie 5;
- Dubbelbestemming: Waarde – Cultuurhistorisch schootsveld;
- Dubbelbestemming: Waterstaat – Beschermingszone waterkering;
- Dubbelbestemming: Waterstaat – Waterbergend rivierbed.

Het bestemmingsplan 'Maaspark Well' is op 23 april 2024 vastgesteld door de gemeenteraad. De locatie Elsteren 2 maakt geen deel uit van het vastgestelde bestemmingsplan. Derhalve is het bestemmingsplan 'Maaspark Well' niet van toepassing op deze locatie. In de regels van onderhavig bestemmingsplan is wel aansluiting gezocht bij de regels van het bestemmingsplan 'Maaspark Well'.

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

In de beoogde situatie worden de agrarische bedrijfsactiviteiten volledig beëindigd. De bestaande kassen worden dan ook volledig geamoveerd. Op de locatie van de kassen worden vervolgens twee woningbouwkavels gerealiseerd (figuur 5). De nieuwe kavels sluiten qua vorm en omvang aan op de aangrenzende kavels. De kavels zijn relatief diep en smal, met een breedte van circa 23 m. Op de twee kavels zullen twee levensloopbestendige woningen worden gerealiseerd. Tenslotte wordt de bestaande bedrijfswoning omgezet naar een burgerwoning.



Figuur 5: Indeling van de kavels in de beoogde situatie.

Om bovenstaande ontwikkeling mogelijk te maken zullen de drie kavels de bestemming 'Wonen' en 'Tuin' krijgen. De overige gronden krijgen de bestemming 'Agrarisch met waarden'.

3.2 Stedenbouwkundige en landschappelijke inpassing

Ten aanzien van het planvoornemen is een stedenbouwkundige en landschappelijke inpassing opgesteld. Onderstaand zijn de belangrijkste elementen opgenomen. Voor de volledige rapportage wordt verwezen naar bijlage I.

De agrarische gronden in de omgeving hebben een open karakter. Ook is het uitgangspunt van het landschapskader om deze gronden open te houden. Daarom worden er geen landschappelijke maatregelen getroffen op deze grond, om het open karakter te behouden. Daarnaast wordt op dit stuk grond mogelijk een nieuw dijklichaam aangelegd, die rondom het buurtschap Elsteren komt.

De toekomstige woonkavels bieden kansen om deze landschappelijk in te passen. In de huidige situatie ontbreekt het aan erfbeplanting. Kenmerkende beplantingselementen voor een rivierdal zijn hagen, (hout)singels en bos. Daarnaast moeten de nieuwe woonkavels ook passen in de bestaande situatie/straatbeeld van de omgeving. Het landschappelijke inpassingsplan bestaat uit de volgende onderdelen:

1. De voorzijde van de kavels worden begrensd door lage knip- en scheerhagen (maximaal 1 meter hoog), zodat dit aansluit bij de bestaande woningen in de directe omgeving. Solitaire bomen in de voortuin fungeren als blikvangers in de straat. Aan de zijdelingse perceelsgrenzen worden hogere hagen aangeplant (maximaal 2 meter hoog). Soorten zoals beuk, haagbeuk of liguster zijn voorstelbaar als haag.
2. De oostzijde van de bestaande woning in het plangebied (kavel 3) vormt de grens tussen het buurtschap en het open landschap. Als men vanuit Well (gelegen ten oosten van Elsteren) het buurtschap Elsteren binnenkomt, is dit kavel het eerste wat men ziet. Daarom wordt op de oostelijke perceelsgrens van kavel 3 een struweelhaag voorgesteld. Deze struweelhaag bestaat uit meerdere diverse inheemse struiksoorten. De struweelhaag zorgt voor een landschappelijke uitstraling met een weelderig karakter in tegenstelling tot een geknipte haag.
3. Aan de noordelijke perceelsgrenzen van de drie woonkavels is het voorstel om een houtsingel aan te leggen. Dit landschapselement is passend voor het rivierdallandschap. Daarnaast zorgt dit ervoor dat de groenstructuur van de bestaande percelen aan de westzijde van het plangebied wordt doorgezet. Deze groenstructuur is namelijk wat meer besloten en bestaat onder andere uit boomgroepen. Met behulp van een houtsingel, bestaande uit inheemse bomen en struweel, wordt deze groenstructuur doorgezet in het plangebied.



Figuur 6: Landschappelijke inpassing

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 milieuaspecten 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. De normering uit het Barro werkt zoveel mogelijk direct door op het niveau van de lokale besluitvorming. Bij besluitvorming over bestemmingsplannen moeten de regels worden gerespecteerd. Het merendeel van de regels legt beperkingen op, daarin is een gradatie te onderkennen. Deze zijn geformuleerd als een 'ja-mits', een 'ja, voor zover', een 'nee-tenzij', een 'nee-als' of een stringente 'nee' bepaling.

In dit geval kan geen gebruik worden gemaakt van een kaderstellende uitspraak in de vorm van een wijzigingsbevoegdheid zoals soms opgenomen in bestemmingsplannen.



Met dit bestemmingsplan wordt het toekomstige gebruik van het plangebied juridisch geborgd en wordt het perceel middels een landschappelijke inpassing heringericht.

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. Ter bescherming van de afvoercapaciteit wordt in onderhavig bestemmingsplan (conform het bestaande bestemmingsplan) de dubbelbestemming 'Waterstaat – Bergend Regime' opgenomen. Daarnaast is het planvoornemen, dat voorziet in de realisatie van twee woningen en het omschakelen van een bedrijfswoning naar een burgerwoning, van dusdanig beperkte schaal dat deze geen negatieve invloed heeft op de waterafvoer of de afvoercapaciteit. 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 er voor 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.

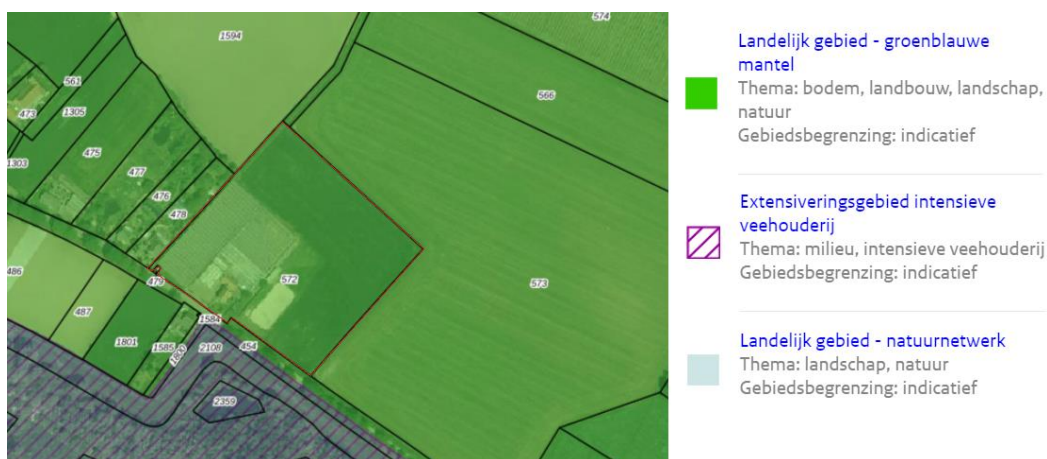
In eerste instantie is het van belang om te bepalen of sprake is van een nieuwe stedelijke ontwikkeling. Jurisprudentie heeft ervoor gezorgd dat dit begrip steeds verder gedefinieerd werd en in sommige gevallen zelfs kwantitatief is. Voor woningbouw geldt dat het niet nodig is om de Ladder te doorlopen, 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 2 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 termijn visie 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.

Conform de kaart 'Limburgse principes' is het plangebied gelegen binnen de zone 'Groenblauwe mantel' en volgens de kaart 'Land- en tuinbouw' ligt de locatie binnen het 'Landelijk gebied – groenblauwe mantel' (figuur 7).



Figuur 7: Uitsnede kaart 'Land- en tuinbouw'. Plangebied rood omkaderd.

De Provincie Limburg heeft de opgave om de leegstand van agrarische bedrijven in het landelijk gebied terug te dringen. Er wordt de komende jaren een toename aan vrijkomende agrarische bedrijfsbebouwing verwacht. Het proces van functieverlies speelt al langere tijd, maar het aanbod van leegstaand vastgoed blijft toenemen en de vraag blijft achterwege. De Provincie streeft ernaar dat vrijkomende agrarische bebouwing zoveel mogelijk wordt hergebruikt door de land- en tuinbouw, ter voorkoming van verdere verstening in het buitengebied. Het is echter niet te verwachten dat alle leegstand op deze manier wordt opgelost. In dat geval is sloop (bijvoorbeeld van verouderde stallen, loodsen en overige voorzieningen) gewenst, om leegstand, verval en mogelijk ook illegaal gebruik te voorkomen. De aanpak voor leegstand en hergebruik dient te worden uitgewerkt in de regionale visie.

Gemeente Bergen wil onder bepaalde voorwaarden (maatwerk) medewerking verlenen aan oplossingen in het kader van VAB's. Voor de beoogde ontwikkeling heeft het college van burgemeester en wethouders op 7 maart 2023 in principe medewerking verleend. Daarnaast draagt de beoogde ontwikkeling bij aan de opgave die de provincie Limburg heeft om de leegstand van agrarische bedrijven in het landelijk gebied terug te

dringen. Het planvoornemen is dan ook in lijn met het beleid conform de Provinciale Omgevingsvisie Limburg.

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 8). Over het algemeen is het rivierdal half open van karakter en worden de randen van de open gebieden bepaald door groene elementen. Door de grootte en diversiteit van het rivierdal is ook de visueel-ruimtelijke kwaliteit van het rivierdal heel divers.





Figuur 8: 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 aanbrengen van streekeigen erfbepanting. Conform de kaart 'kwaliteitsimpuls' uit het Landschapskader Noord- en Midden-Limburg blijkt dat het versterken van gebiedseigen erfbepanting een van de speerpunten in dit gebied is. De landschappelijke inpassing is zodoende passend in de beoogde ontwikkeling van het landschap in dit gebied. Daarnaast worden 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 9: 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 21 september 2020 door de gemeenteraad van Bergen, 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 aansluiten zoeken op de duurzaamheidsdoelen die landelijk, regionaal en lokaal gesteld zijn.

Onderhavige ontwikkeling voorziet in de beëindiging van de agrarische bedrijfsactiviteiten en de sloop van de aanwezige kassen. Het voorgaande wordt mogelijk gemaakt door de realisatie van twee nieuwe levensloopbestendige woningen binnen het plangebied. Onderhavige ontwikkeling zorgt op deze wijze voor een flinke afname van de totale hoeveelheid bebouwing. Ook naar de toekomst toe is geborgd dat er geen agrarische bedrijfsactiviteiten meer kunnen plaatsvinden binnen het plangebied. Daarmee is de afname van bebouwing ook op termijn geborgd.

Met de beoogde wooneenheden zal aangesloten worden bij de bovenstaande punten. Het doel is om een levensloopbestendige woning te realiseren die geschikt is voor een grotere doelgroep, en dat de beoogde woningen aansluiten bij de kwalitatieve behoefte in de regio. Hierdoor 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.

Volgens de gebiedsindeling is het plangebied (figuur 10) gelegen binnen de integrale gebiedsontwikkeling dijkversterking en -verlegging rond Well & Nieuw Bergen welke met een kromme blauwe lijn is aangegeven is (figuur 10). Verdere relevante aanduidingen in de omgeving van het plangebied zijn:

- Blauwe bolletjes: Realiseren groene rivier (hoogwatergeulen) i.c.m. natuurinclusief boeren tussen 'oud' en 'nieuwe' Well & bij Afferden (indicatief);
- Lichtgroene kleur: Maasdal; behouden en versterken contrast open/dicht & steilranden op termijn alleen natuurinclusief boeren & landschapsherstel.
- Bruinwitgeblokte lijn: Steilranden; accentueren in het landschap.

De beoogde ontwikkeling sluit onder andere aan bij de uitgangspunten woningvoorraad op maat en versterken natuurwaarden en biodiversiteit. De ontwikkeling van woningen vindt namelijk plaats op een locatie waar de omgevingskwaliteit toeneemt door het staken en saneren van een agrarisch bedrijf. Daarnaast zal het plangebied landschappelijk worden ingepast, wat aansluit bij de uitgangspunten 'woningvoorraad op maat' en 'versterken natuurwaarden en biodiversiteit'. De beoogde ontwikkeling is hiermee in lijn met de 'Omgevingsvisie Bergen 2030'.



Figuur 10: Visiekaart Omgevingsvisie Bergen 2030. Plangebied rood omcirkeld.

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 2 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.

Er is sprake van een stedelijke ontwikkeling wanneer er twaalf of meer woningen worden gebouwd. De realisatie van twee woningen betreft geen stedelijk ontwikkelingsproject. Voorgenomen ontwikkeling komt niet voor in lijst C of D, waardoor geen m.e.r.-procedure doorlopen hoeft te worden. Ook is de ontwikkeling hierdoor niet m.e.r.-beoordelingsplichtig.

Vormvrije m.e.r.-beoordeling

Aanvullend op het voorgaande is op 7 juli 2017 het gewijzigde Besluit milieueffectrapportage in werking getreden. Daarin is een nieuwe procedure voor de vormvrije m.e.r.-beoordeling opgenomen. Die geldt nu voor *iedere activiteit* die is opgenomen op de D-lijst, *ongeacht of de activiteit onder of boven de drempelwaarde van de D-lijst valt*. Woningbouw kan vallen onder onderdeel D (11.2): "de aanleg, wijziging of uitbreiding van een stedelijk ontwikkelingsproject met inbegrip van de bouw van winkelcentra of parkeerterreinen." Het voorliggende initiatief betreft slechts de realisatie van twee woningen. Een dergelijk kleinschalig initiatief betreft 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 verkennend bodemonderzoek uitgevoerd. Onderstaand zijn de conclusies uit dit onderzoek weergegeven. Voor het volledige onderzoeksrapport wordt verwezen naar bijlage II.

Tijdens de veldinspectie op de locatie zijn geen waarnemingen gedaan die wijzen op de aanwezigheid van bodemverontreiniging of bronnen van verontreiniging.

In het opgeboorde bodemmateriaal van de bovengrond ter plaatse van de boorpunten 17 en 20 zijn zintuiglijk baksteen- en asfaltresten waargenomen. Daarnaast zijn in de bovengrond en ondergrond van boring 20 (voormalige huisbrandolietank) zwakke olie-water reacties en zwakke brandstofgeuren waargenomen.

Uit de analyseresultaten blijkt dat de bovengrond licht verhoogd is met zware metalen, PCB en OCB. In de ondergrond zijn geen gehalten gemeten verhoogd ten opzichte van de achtergrondwaarde. Het freatisch grondwater is licht verhoogd met zink. Ter plaatse van de verdachte deellocatie 'voormalige huisbrandolietank' zijn in de bovengrond en ondergrond licht verhoogde gehalten aan minerale olie en vluchtige aromaten aangetoond. Het grondwater ter plaatse van de voormalige tank is matig verhoogd met minerale olie en licht verhoogd met vluchtige aromaten.

De resultaten van dit bodemonderzoek geven voor wat betreft het matig verhoogde gehalte aan minerale olie in het grondwater ter plaatse van voormalige huisbrandolietank aanleiding tot het uitvoeren van een nader bodemonderzoek. Concluderend uit het verkennende bodemonderzoek was een nader bodemonderzoek naar de aard en omvang van de verontreiniging met minerale olie in het grondwater noodzakelijk.

In het kader van het verkennend bodemonderzoek is geen specifiek onderzoek (conform NEN 5707) verricht naar het voorkomen van asbest in de grond en op het maaiveld. Wel heeft een inspectie van het terrein plaatsgevonden. Op het maaiveld en in de vrijkomende grond zijn geen asbestverdachte materialen aangetroffen. De aangetroffen baksteen- en asfaltresten worden niet als asbestverdacht beschouwd. Het voorliggende onderzoek doet echter geen bindende uitspraak over de aan- of afwezigheid van asbest in de bodem binnen de onderzoekslocatie.

Indien er werkzaamheden plaatsvinden, waarbij grond vrijkomt, kan de grond mogelijk niet zonder meer worden afgevoerd of elders worden toegepast. Ten aanzien van hergebruik van deze grond elders is het Besluit Bodemkwaliteit en het Handelingskader PFAS van toepassing.

Naar aanleiding van de resultaten van het verkennend bodemonderzoek is nader grondwateronderzoek uitgevoerd naar de samenstelling van het grondwater ter plaatse van de voormalige ondergrondse huisbrandolietank. Onderstaand is de conclusie van het aanvullend grondwateronderzoek weergegeven. Voor de volledige rapportage wordt verwezen naar bijlage III.

Uit de resultaten van het aanvullend onderzoek blijkt dat het freatisch grondwater licht verhoogd is met vluchtige aromaten. Er is geen verhoogd gehalte aan minerale olie aangetoond. Het bij het verkennend bodemonderzoek aangetoonde matig verhoogde gehalte aan minerale olie is niet bevestigd. De resultaten van dit onderzoek geven geen aanleiding tot het uitvoeren van een nader onderzoek.

Er kan worden geconcludeerd dat het aspect bodem geen belemmering vormt voor onderhavige ontwikkeling.

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 $13,86 \mu g/m^3$ (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 $7,831 \mu g/m^3$. Dat betekent dat dit ruim beneden de gestelde grenswaarden volgens de Wm ligt.

Stikstofdioxide

Voor stikstofdioxide (NO_2) geldt een grenswaarde van $40 \mu\text{g}/\text{m}^3$ voor een jaargemiddelde concentratie en $200 \mu\text{g}/\text{m}^3$ voor een daggemiddelde concentratie. De waarde voor stikstofdioxide ter plaatse van het plangebied bedraagt circa $10,01 \mu\text{g}/\text{m}^3$. 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. Gezien het feit dat er twee extra wooneenheden worden gerealiseerd, zal er sprake zijn van een toename van het aantal verkeersbewegingen. Uit paragraaf 5.6.1 blijkt dat het aantal verkeersbewegingen in de toekomst ca. 25 verkeersbewegingen per etmaal bedraagt (voor in totaal drie woningen). In een worstcase scenario is sprake van een toename van dit aantal bewegingen (in praktijk heeft het staken van de agrarische bedrijvigheid een positieve invloed op het aantal verkeersbewegingen). Om te bepalen of een dergelijk toename een onevenredige invloed heeft op de luchtkwaliteit is gebruik gemaakt van de NIBM-tool (figuur 11). Indien sprake is van een bijdrage die niet in betekenende mate is, is nader onderzoek naar luchtkwaliteit niet noodzakelijk.

Uit de NIBM-tool (figuur 11) blijkt dat een toename van 25 verkeersbewegingen per etmaal niet in betekenende mate van invloed is op de luchtkwaliteit. De ontwikkeling heeft dan ook geen significant negatief effect op de luchtkwaliteit.

Worst-case berekening voor de bijdrage van het extra verkeer als gevolg van een plan op de luchtkwaliteit, GCN2022

Jaar van planrealisatie	2024
Extra verkeer als gevolg van het plan	
Extra voertuigbewegingen (weekdaggemiddelde)	25
Aandeel vrachtverkeer	10,0%
Maximale bijdrage extra verkeer	
NO_2 in $\mu\text{g}/\text{m}^3$	0,04
PM_{10} in $\mu\text{g}/\text{m}^3$	0,01
Grens voor "Niet In Betekenende Mate" in $\mu\text{g}/\text{m}^3$	1,2
Conclusie	
De bijdrage van het extra verkeer is niet-in-betekenende-mate; geen nader onderzoek nodig	

Figuur 11: NIBM-tool

Conclusie

Zowel op het gebied van fijnstof als stikstofdioxide is in de huidige situatie sprake van een aanvaardbaar woon- en leefklimaat. Daarnaast is de bijdrage van het extra verkeer 'niet in betekenende mate' van invloed op de luchtkwaliteit. Een nader onderzoek is dan ook niet noodzakelijk.

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.

De dichtstbij gelegen veehouderij met een geurnorm, gemeten vanaf de beoogde woningen, ligt op ca. 700 m afstand en betreft een veehouderij waar vleesvee wordt gehouden. Formeel geldt voor vleesvee een geuremissiefactor en geen vaste afstand. Gezien de ruime afstand tussen de veehouderij en het plangebied kan echter worden verondersteld deze veehouderij, en verder weg gelegen veehouderijen, geen negatief effect hebben op de geurbelasting binnen het plangebied. In het kader van een goed woon- en leefklimaat vormt het aspect geur dan ook geen belemmering. Daarnaast moet worden gekeken of de beoogde ontwikkeling geen belemmeringen oplevert voor omliggende veehouderijen. Aangezien er geen geurcontour over het plangebied reikt heeft de beoogde ontwikkeling geen belemmerende werking voor omliggende

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

veehouderijen. Daarnaast zijn er reeds andere woningen aanwezig die dicht bij deze veehouderij liggen. Deze woningen zijn maatgevend, en leggen reeds beperkingen op de betreffende veehouderij.

Het aspect geur vormt geen belemmering voor onderhavige ontwikkeling.

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 niet in een woonerf of aan een weg waar een maximumsnelheid van 30 kilometer per uur geldt. Derhalve is een akoestisch onderzoek wegverkeerslawaaï uitgevoerd. Onderstaand zijn de conclusies uit dit onderzoek weergegeven. Voor het volledige onderzoeksrapport wordt verwezen naar bijlage IV.

'De geluidbelasting, ten gevolge van het verkeer op Elsteren, voldoet aan de voorkeursgrenswaarde van de Wet geluidhinder. Voor dit plan zijn geen hogere grenswaarden nodig.

De milieukwaliteit voor het onderdeel wegverkeerslawaaï, kan ter hoogte van de voortuinen geclassificeerd worden als overwegend 'redelijke' milieukwaliteit en ter hoogte van de achtertuinen als 'goede' milieukwaliteit. De woningen beschikken over een geluidluwe achtergevel en ook over een geluidluwe achtertuin.

Met een standaardgevelwering kan reeds worden voldaan aan het vereiste binnenniveau van 33dB uit het Bouwbesluit 2012.

Voldaan wordt aan de Wet geluidhinder, Bouwbesluit 2012 en op basis van de Wet ruimtelijke ordening, kan gesteld worden dat sprake is van een aanvaardbaar woon- en leefklimaat voor het onderdeel wegverkeerslawaaï.'

Hierdoor kan geconcludeerd worden dat het aspect geluid voor het plangebied niet leidt tot belemmeringen of beperkingen voor de beoogde 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 verantwoord?

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

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

Toetsing

Met behulp van de risicokaart is beschouwd of risicobronnen in de omgeving van het plangebied een risico vormen voor de voorgenomen ontwikkeling. In figuur 12 is een uitsnede van de risicokaart weergegeven.

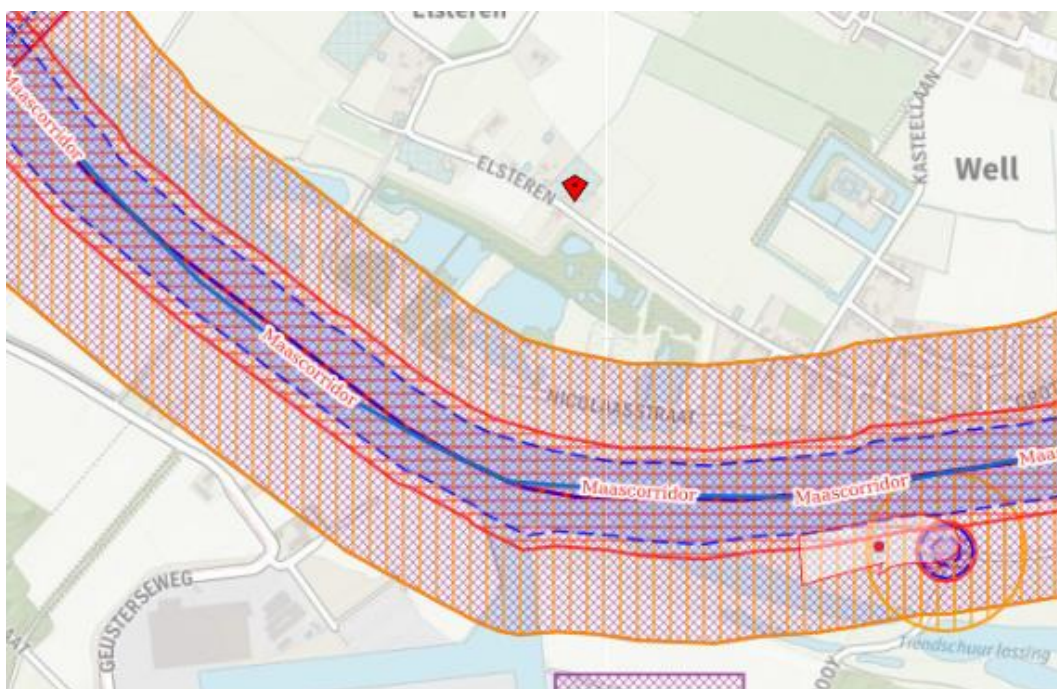
Risicovolle inrichtingen

Ten zuidoosten van het plangebied aan de Kooy 13-15, op circa 1000 meter hemelsbreed, is een bovengrondse propaantank gesitueerd. De propaantank vormt geen belemmering voor de voorgenomen ontwikkeling. Het plangebied is op ruime afstand gelegen van de propaantank. Dit aspect vormt geen belemmering voor het planvoornemen.

Bij buisleidingen kan volstaan worden met een beperkte verantwoording wanneer:

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

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



Figuur 12: Uitsnede EV-Signaleringskaart. Plangebied met rode marker aangeduid

Risicovol transport over (spoor-/water)wegen

Het plangebied ligt op circa 500 meter van de Maas. Over de Maas vindt transport van gevaarlijke stoffen plaats. Het invloedsgebied van de Maas bedraagt 1070 meter, het plangebied is hier binnen gelegen. De plaatsgebonden risicocontour van de Maas reikt niet tot buiten de oevers. Zodoende is het plangebied buiten de plaatsgebonden risicocontour gelegen. Derhalve dient een beperkte verantwoording van het groepsrisico te worden opgenomen.

In de nabije omgeving zijn verder geen transportroutes gelegen waarover gevaarlijke stoffen worden vervoerd. Met betrekking tot risicovol transport over (spoor)wegen zijn er dus geen belemmeringen of knelpunten 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

Het (ontwerp)bestemmingsplan is voorgelegd aan de veiligheidsregio Limburg-Noord. Volgens het advies van de veiligheidsregio kan worden uitgegaan van het standaardadvies externe veiligheid bij toxische scenario's in Limburg Noord. Dit standaard advies is onderstaand opgenomen. Hierbij moet worden opgemerkt dat gezien de afstand tot de brandweerkazerne van Bergen niet kan worden voldaan aan de normtijd van acht minuten voor een woonfunctie. Dit gegeven is bekend bij de gemeente Bergen en geldt voor het overgrote deel van de gemeente. Vooral in

landelijke gemeenten met een groot buitengebied komt dit voor. Afhankelijk van de calamiteit kan men, de alarmcentrale, er daarom voor kiezen om meteen groter op te schalen waardoor men meteen meer slagkracht heeft. Het realiseren van een brandweervoorziening in elke kern is zowel landelijk als voor de gemeente Bergen geen optie in dit soort situaties. Ook het aanbrengen van brandmelders wat al verplicht is draagt bij aan een vroegtijdige ontdekking waardoor eerder opgetreden kan worden.

Standaardadvies

Het standaardadvies is uniform toepasbaar op alle situaties die binnen de criteria van het standaardadvies toxisch liggen. Door het advies als basis te gebruiken bij de wettelijk verplichte verantwoording van het groepsrisico, is de weging van de zelfredzaamheid van de aanwezige personen bij de ontwikkeling geborgd. Het doel van de te nemen maatregelen is het bieden van voldoende bescherming aan mensen binnenshuis.

Het advies voor de initiatiefnemer is:

- 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.

Het advies naar de gebruiker van het gebouw is:

- Maak de gebruikers bewust van de risico's en het handelingsperspectief: binnenblijven, ramen en deuren sluiten en mechanische ventilatie uitzetten.
- 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.
- Neem het toxisch scenario en handelwijze op in het bedrijfsnoodplan.

Het advies voor de gemeente is:

- 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

Het aspect externe veiligheid vormt 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 bestemmingsvlak tot bestemmingsvlak.

Adres	Functie	VNG-cat.	Richtafstand	Werkelijke afstand	Voldaan?
Elsteren 1a	Glastuinbouwbedrijf	2	30 m	145 m	Ja
Elsteren 4b	Glastuinbouwbedrijf	2	30 m	73 m	Ja
Elsteren 6a	Glastuinbouwbedrijf	2	30 m	113 m	Ja

In de tabel is te zien dat aan alle minimumafstanden kan worden voldaan. Gezien het bovenstaande vormt de beoogde ontwikkeling dan ook geen belemmering voor de omliggende aanwezige bedrijfsfuncties in het kader van het aspect bedrijven en milieuzonering.

5.1.8 Kabels, leidingen en hoogspanningslijnen

Bij ontwikkelingen is het van belang om te kijken of er door 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 dichtsbij gelegen hoogspanningslijn ligt op circa 6 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 is één varkenshouderij gelegen aan de Geijsterseweg 19 te Wanssum. Er zijn geen pluimveebedrijven binnen deze afstand gelegen vanaf het plangebied.

Voor de varkenshouderij aan de Geijsterseweg 19 te Wanssum geldt een minimale afstand van 129 meter. Het plangebied is gelegen op ca. 900 meter vanaf de varkenshouderij. Hierdoor vormt het aspect endotoxine geen belemmering voor de beoogde ontwikkeling.

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 van het plangebied 2 kilometer 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.

5.2.1 Beleidskader

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 vervuulende 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 schoon houden - 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 22.910 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.

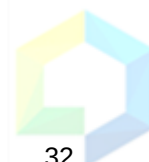
Afvoercapaciteit:

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 13. De bebouwing bestaat uit een bedrijfswoning, kassen en paardenstal. Naast de bebouwing is er aan de voorzijde van het perceel een verharde oprit aanwezig en is

een gedeelte van de tuin verhard. In totaal bedraagt de hoeveelheid verharding en bebouwing circa 6360 m².



Figuur 13: Bestaande verharding binnen het plangebied

Ligging van beschermingszones, reserveringsgebieden.

Het plangebied heeft de dubbelbestemming 'Waterstaat – Waterbergend rivierbed'. Een deel van het plangebied is gelegen binnen de dubbelbestemming 'Waterstaat – Waterkering', zie figuur 4. Deze dubbelbestemmingen worden in onderhavig bestemmingsplan overgenomen. Onderhavige ontwikkeling is voorgelegd aan Rijkswaterstaat. Zij hebben aangeven geen belemmeringen te zien ten aanzien van onderhavige ontwikkeling. In het kader van het gemeentelijk vooroverleg wordt het ontwerpbestemmingsplan nogmaals voorgelegd aan Rijkswaterstaat en het waterschap.

Huidige verwerking hemelwater

In de huidige situatie wordt het hemelwater van het glasdek opgevangen. Via een buizensysteem wordt het hemelwater onder de kas geïnfiltreerd in de bodem. Er wordt niet rechtstreeks geloosd op oppervlaktewater. Het condenswater uit de

condensgootjes loopt ook rechtstreeks de bodem in. Achter het bedrijf liep in het verleden een sloot. Deze is gedempt.

Huidige verwerking afvalwater en waterkwaliteit

In de huidige situatie wordt afvalwater geloosd op het riool. Er zijn geen aanwijzingen die erop wijzen dat er sprake is van een slechte waterkwaliteit.

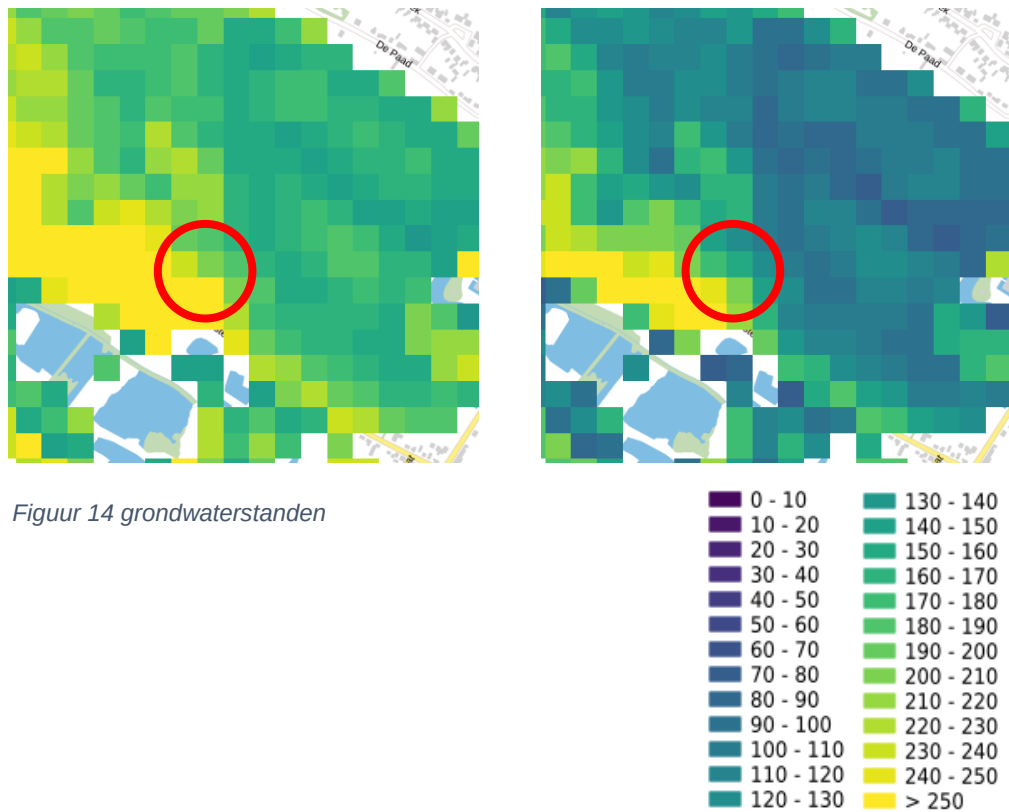
Aanwezig oppervlaktewater

Binnen het plangebied is geen oppervlaktewater aanwezig.

Grondwaterstanden en maaiveldhoogte

Grondwaterstand

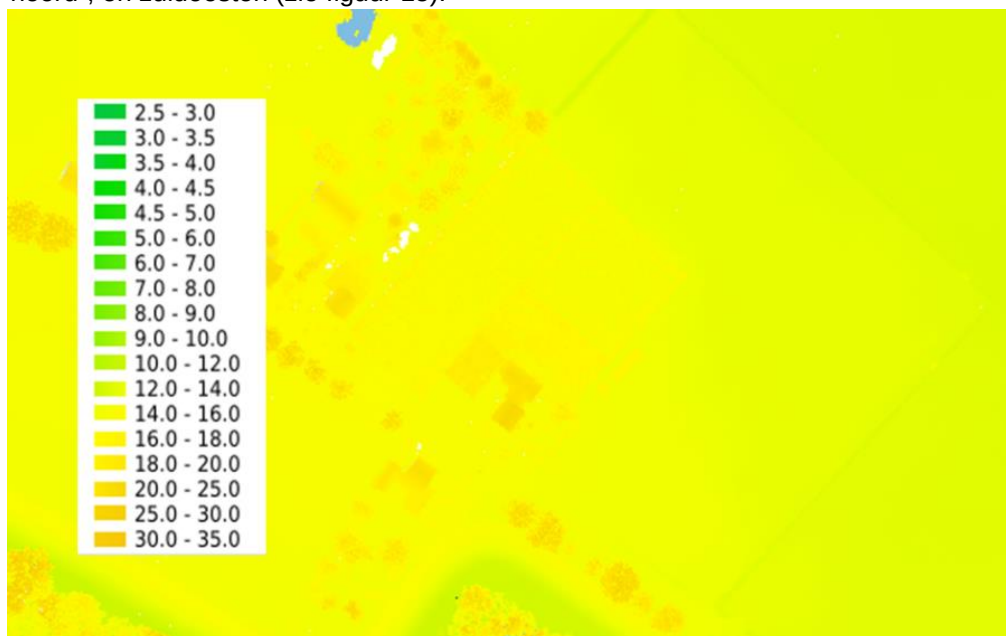
De gemiddelde grootste grondwaterdiepten voor het besluitgebied variëren tussen 154 en 254 cm diepte. De gemiddelde kleinste grondwaterdiepten variëren tussen 94 en 241 cm diepte.



Figuur 14 grondwaterstanden

Maailveldhoogte

Het plangebied is deels gelegen op een donk, en deels op een oude rivierbedding echter is het hele perceel min of meer geëgaliseerd op een hoogte van ongeveer 13,5 meter, en daarmee een halve meter verhoogd ten opzichte van het perceel ten de noord-, en zuidoosten (zie figuur 15).



Figuur 15: uitsnede hoogtekarta

5.2.3 Toekomstige waterhuishoudkundige situatie en waterbergingsopgave

Beschrijving plan

De beoogde situatie ziet toe op het amoveren van ca. 5500 m² bedrijfsbebouwing. Op een deel van de vrijkomende grond worden twee woningen gebouwd, en wordt de huidige bedrijfswoning omgeschakeld naar een burgerwoning. 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 huidige situatie wordt het hemelwater afkomstig van de kassen, onder de kassen, in de bodem geïnfiltreed. In de toekomstige situatie neemt het verhard oppervlak af aangezien er ca. 5000 m² bedrijfsbebouwing wordt geamoveerd. Daarnaast worden er twee nieuwe woningen gerealiseerd. Deze nieuwe woningen wateren af op eigen terrein. De afname van bebouwing heeft een positieve invloed op de hemelwaterafvoer in het plangebied. Er is namelijk meer ruimte om water direct te laten infiltreren in de grond. Conform de bodemdoorlatendheidskaart van het waterschap Limburg heeft het grootste gedeelte van de bodem binnen het plangebied een zeer goede bodemdoorlaatbaarheid waardoor het water goed kan infiltreren (figuur 16). In de regels van dit bestemmingsplan is een bepaling opgenomen die erop toeziet dat een bui van 60 mm binnen het plangebied moet worden verwerkt. In het kader van de omgevingsvergunning bouwen zal nader moeten worden onderzocht of een extra voorzieningen voor het infiltreren van hemelwater moet worden aangelegd.



Figuur 16: Uitsnede kaart bodemdoorlatendheid

Afvalwater

In totaal zijn er in de beoogde situatie binnen het plangebied 3 woningen aanwezig. Deze woningen worden aangesloten op het bestaande gemeentelijke

rioleringssysteem. Voor het aansluiten van de twee nieuwe woningen zullen twee nieuwe aansluitingen moeten worden gemaakt. Een gemiddeld huishouden van 4 personen verbruikt circa 170 m³ water per jaar. Uitgaande van bewoning door een gezin van 4 personen zal de hoeveelheid afvalwater, afkomstig van het plangebied toenemen met 340 m³. Naar alle verwachting is het bestaande rioleringsstelsel in staat deze hoeveelheid afvalwater zonder problemen te verwerken.

Grondwater

Het grondwater zit zodanig diep dat dit geen belemmering vormt voor het plan. 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. Als de nieuwe woningen worden voorzien van een kelder kan dit wel invloed hebben op het grondwater. In het kader van de bouwvergunning moet dit nader inzichtelijk worden gemaakt

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 wordt het ontwerpbestemmingsplan nogmaals voorgelegd aan 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 mogelijk 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 975 meter ten oosten van het plangebied. Daarnaast is op een afstand van circa 3,5 kilometer ten westen van het plangebied het Natura 2000-gebied 'Boschhuizerbergen' gelegen.

Ontwikkelingen kunnen een significant negatief effect hebben op Natura 2000-gebieden door onder andere een aanzienlijke toename van het aantal verkeersbewegingen en sloop- en bouwwerkzaamheden. Met AERIUS calculator is de stikstofdepositie voor de beoogde ontwikkeling door een in kaart worden gebracht. Voor de volledige rapportage van de AERIUS berekening zie bijlage V.

Uit de AERIUS berekeningen volgt dat geen toename ($> 0,00$ mol/ha/jaar) van stikstofdepositie ter plaatse van Natura 2000-gebieden plaatsvindt als gevolg van het plan. Hiermee vormt stikstof geen belemmering voor de beoogde ontwikkeling aan Elsteren 2 te Well.

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 1 juni 2023 is door Exlan een Quickscan Flora en Fauna uitgevoerd. Hieronder zijn de conclusies uit het onderzoek weergegeven. Voor het volledige onderzoeksrapport wordt verwezen naar bijlage VI.

Het voornemen en de daarbij behorende werkzaamheden, 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 dieren/of plantsoorten. Lokaal zullen mogelijk algemene soorten uit het plangebied trekken op zoek naar een vervangende biotoop. Indien de paardenbox gesloopt wordt, dient deze bij voorkeur gesloopt te worden buiten het broedseizoen.

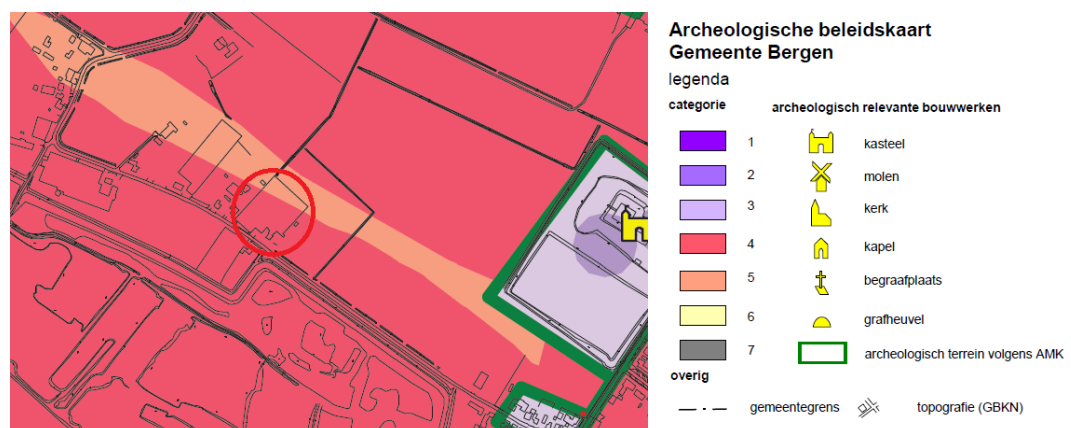
Voor aanvang van de werkzaamheden dient derhalve geen aanvullend onderzoek plaats te vinden. Een ontheffing met betrekking tot aantasting van beschermde soorten is niet nodig. De werkzaamheden kunnen leiden tot een beschadiging of vernietiging van mogelijke verblijfplaatsen en/of verstoring van eventueel 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.

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 middelhoge archeologische verwachting (5) en hoge archeologische verwachting (4) (figuur 17).



Figuur 17: Archeologische beleidskaart Bergen. Plangebied rood omcirkeld

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

- Middelhoge archeologische verwachting (5): Onderzoekplicht bij een verstoringsdiepte van meer dan 40 cm en een verstoringsoppervlakte van meer dan 2500 m²;
- Hoge archeologische verwachting (4): Onderzoekplicht bij een verstoringsdiepte van meer dan 40 cm en een verstoringsoppervlakte van meer dan 250 m².

Op 31 augustus 2023 is het archeologisch onderzoek opgeleverd voor het plangebied (bijlage VII).

Op basis van het uitgevoerd verkennend veldonderzoek middels boringen kan worden gesteld dat de in het bureauonderzoek omschreven verwachte hoge bruine enkeerdgronden in het plangebied zijn aangetroffen. Er zijn met uitzondering van boring 2 geen resten van een E- en/of B(C)-horizont waargenomen in de boringen. Dit is mogelijk het gevolg van een egalisatie en/of opname in het bovenliggend dek door diepploegen in het (sub)recente verleden of als gevolg van teeltwerkzaamheden in de tuinbouwkas. Op basis van deze gegevens is de archeologische verwachting voor het aantreffen van archeologische resten voor de perioden (mesolithicum – nieuwe tijd) (middel)hoog.

De graafwerkzaamheden bij de voorgenomen planontwikkeling kunnen een negatieve impact hebben op het verwachte aanwezige archeologische niveau. Op basis van de bodemkundige gesteldheid kunnen vanaf 40 cm – beneden maaiveld archeologische resten aanwezig zijn. Op basis hiervan wordt voor het plangebied een vervolgonderzoek geadviseerd indien graafwerkzaamheden dieper dan dit niveau plaatsvinden. Dit vervolgonderzoek vindt bij voorkeur in de vorm van een proefsleuvenonderzoek plaats. Hiervoor dient voorafgaand een Programma van Eisen (PvE) ter toetsing te worden voorgelegd te worden aan de bevoegde overheid (gemeente Bergen).

De resultaten van dit onderzoek dienen getoetst te worden door de bevoegde overheid (gemeente Bergen), die op basis van het uitgebrachte advies een besluit zal nemen. Wij willen de opdrachtgever erop wijzen dat dit selectieadvies nog niet betekent dat al bodemversturende of voorbereidende activiteiten ondernomen kunnen worden.

Advies gemeente Bergen:

'Het plangebied kent een dubbelbestemming waarde archeologie. In dit geval een hoge archeologische waarde met een ondergrens onderzoeksplicht bij bodemingrepen groter dan 250 m² en dieper dan 0,4 m1. (zie figuur 17).

We achten de kans dat door de uitgevoerde werkzaamheden het archeologisch sporenniveau is aangetast vrij groot. Dit zou getoetst kunnen worden op basis van het graven van archeologische profielputjes (uit te voeren door een archeologisch bureau), maar dat lijkt ons hier, gezien het planvoornemen, overbodig. Omdat 'slechts' een deel van de gronden in het plangebied (binnen de kas, ca 4.500 m²) op deze wijze is bewerkt, vinden wij het wel belangrijk om de dubbelbestemming binnen het plangebied te handhaven. Er is verder geen nader (gravend) onderzoek noodzakelijk. Dit betekent wat betreft het verlenen van een omgevingsvergunning geen (aanvullende) eisen ten aanzien van archeologie worden gesteld. Mochten er tijdens de graafwerkzaamheden voor de sloop en bouw tóch archeologische sporen en/of vondsten worden gedaan, dan dienen deze direct gemeld te worden bij de beleidsmedewerker belast met archeologie.

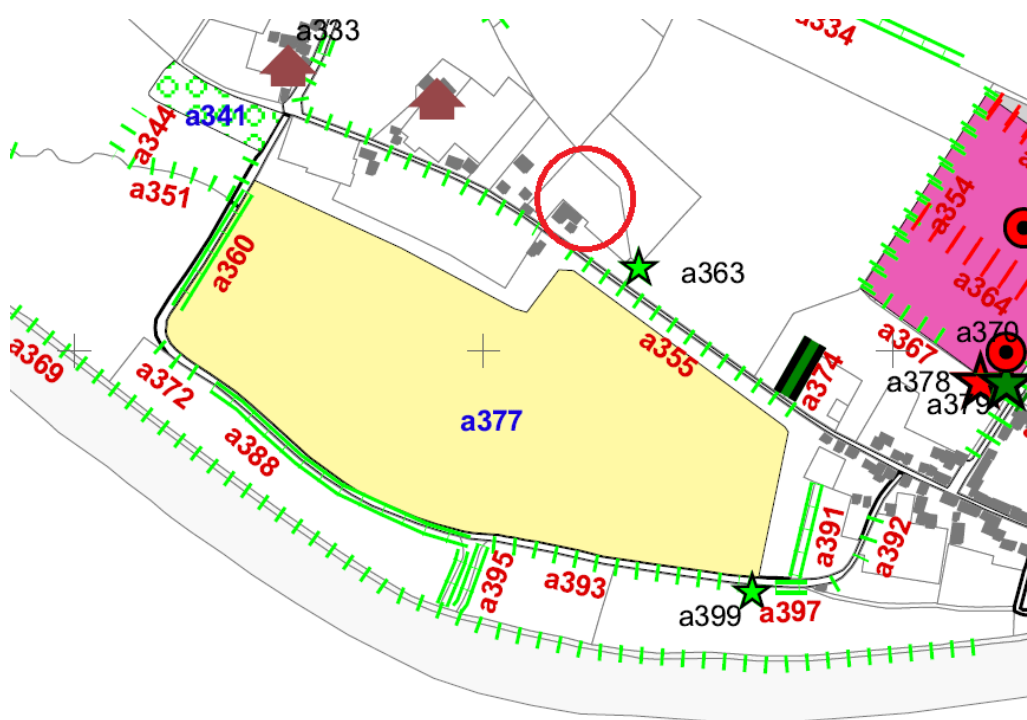
Indien echter de voorkeur ernaar uitgaat om de dubbelbestemming archeologie op basis van een onderbouwd archeologisch onderzoek door een gecertificeerd archeologisch bureau (voorgoed) te laten 'afvoeren', dan wordt geadviseerd hiervoor een veldonderzoek middels machinaal gegraven profielputjes te laten uitvoeren om te verifiëren of het archeologisch sporenniveau inderdaad ernstig is aangetast of zelfs volledig is verdwenen.'

In onderhavig bestemmingsplan blijft de dubbelbestemming 'Waarde – Archeologie 4' en 'Waarde – Archeologie 5' opgenomen. Op deze wijze zijn de mogelijk aanwezige archeologische waarden voldoende geborgd.

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 en de cultuurhistorische waardenkaart van de Provincie Limburg heeft het plangebied geen aanduidingen die eventuele historische facetten beschermen. Op de kaart behorende bij het Landschapsplan zijn in de nabijheid van het plangebied echter wel een aantal aanduidingen opgenomen (figuur 18).



Figuur 18: Cultuurhistorische/ landschappelijke waardenkaart gemeente Bergen

Conform de kaart behorende bij het Landschapsplan is in de nabijheid een belangrijke solitaire boom gelegen ten zuidoosten van het plangebied (groene ster). Verder is de bomenrij aan Elsteren een belangrijk landschappelijk element (groene streepjes). Tenslotte is ten zuiden van het plangebied een natuurterrein gesitueerd (lichtgeel). De beoogde ontwikkeling zal rekening houden met deze landschapselementen. Er zijn verder geen monumenten binnen het plangebied aanwezig. Het aspect cultuurhistorie vormt geen belemmering voor onderhavige ontwikkeling.

5.6 Verkeer

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

5.6.1 Mobiliteit

De beoogde ontwikkeling ziet toe op de realisatie van twee nieuwe vrijstaande woningen en de omschakeling van de voormalige bedrijfswoning naar een burgerwoning. Conform de kencijfers van het CROW (publicatie 381) kan bij de toevoeging van een vrijstaande woning in het buitengebied uitgegaan worden van maximaal 8,6 motorvoertuigbewegingen per etmaal. Dit betekent in totaal dat er binnen het plangebied maximaal $8,2 * 3 = 24,6 \approx 25$ motorvoertuigbewegingen per dag plaatsvinden.

De bestaande infrastructuur in de omgeving en ter plaatse van het plangebied is in staat deit aantal verkeersbewegingen te verwerken. Daarnaast wordt tevens het



agrarische bedrijf ter plaatse definitief gestaakt waardoor deze (meer zwaardere) vervoersbewegingen vervallen.

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. In totaal moet derhalve worden voorzien in 7,2 (afgerond 7) parkeerplaatsen. Het plangebied is voldoende groot om deze parkeerplaatsen op eigen grond te realiseren. In de landschappelijke inpassing (bijlage I) zijn de parkeerplaatsen weergegeven.

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. Wanneer met een omgevingsvergunning een bouwplan, zoals gedefinieerd in artikel 6.2.1 Besluit ruimtelijke ordening, mogelijk wordt gemaakt, dient conform artikel 6.12 Wet ruimtelijke ordening een exploitatieplan te worden opgesteld. Deze eis geldt niet indien het kostenverhaal anderszins is verzekerd.

Binnen onderhavige ontwikkeling is sprake van een bouwplan. Een exploitatieplan is echter niet noodzakelijk aangezien de initiatiefnemer over voldoende middelen beschikt om de ontwikkeling mogelijk te maken en een planschadeovereenkomst wordt afgesloten tussen de gemeente en de initiatiefnemers.

6.2 Maatschappelijke uitvoerbaarheid

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 VIII opgenomen.

Het bestemmingsplan 'Elsteren 2 te Well' is ingevolge artikel 3.8 van de Wet ruimtelijke ordening gedurende 6 weken ter visie gelegd, waarbij gelegenheid is geboden tot het indienen van zienswijzen. Tijdens de inzagetermijn is één zienswijze ingediend. Voor de inhoud van de zienswijze en de reactie op de zienswijze wordt verwezen naar de Nota van zienswijzen in bijlage IX

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.