

**BESTEMMINGSPLAN
TOELICHTING**

voor de locatie aan de

LANGSTRAAT 4-6 AFFERDEN

Colofon

Rapport: Langstraat 4-6 Afferden
Rapportnummer: 6073BS01
Status: definitief
Datum: 13-03-2024

Opdrachtnemer

G&O Consult
Postbus 12
5845 ZG Sint Anthonis
www.go-consult.nl

Burgemeester Wijtvlitlaan 1
5764 PD De Rips

Contactpersoon

De heer G. van den Eijnde
Sr. Adviseur
0493 – 597 505
gvandeneijnde@go-consult.nl

© MAART 2024

G&O CONSULT, POSTBUS 12, NL-5845 ZG SINT ANTHONIS,
TEL: (0493) 597505
FAX: (0493) 597509
WWW.GO-CONSULT.NL

ALLE RECHTEN VOORBEHOUDEN. NIETS UIT DEZE UITGAVE MAG WORDEN VERVEELVOLDIGD DOOR MIDDEL VAN DRUK, FOTOKOPIE, MICROFILM, GELUIDSBAND, ELEKTRONISCH OF OP WELKE ANDERE WIJZE DAN OOK, EN EVENMIN IN EEN GEAUTOMATISEERD GEGEVENSBE-
STAND WORDEN OPGESLAGEN, ZONDER VOORAFGAANDE SCHRIFTELIJKE TOESTEMMING VAN G&O CONSULT.
AAN DE INHOUD VAN DIT RAPPORT KUNNEN GEEN RECHTEN WORDEN ONTLEEND. G&O CONSULT VERWERPT ELKE AANSPRAKELIJKHEID
VOOR EEN ANDER GEBRUIK VAN DEZE TEKST DAN VOOR DE SITUATIE WAARVOOR HIJ WORDT UITGEBRACHT. DE INFORMATIE IN DEZE
TEKST IS ONDER VOORBEHOUD EN KAN VERANDERD WORDEN ZONDER VOORAFGAANDE KENNISGEVING.

Inhoudsopgave

HOOFDSTUK 1	INLEIDING	4
1.1	Inleiding	4
1.2	Doel.....	5
1.3	plangebied	5
1.4	Vigerend bestemmingsplan	6
1.5	Leeswijzer	6
HOOFDSTUK 2	Planomschrijving	7
2.1	Ruimtelijke en functionele structuur.....	7
2.2	Planontwikkeling.....	8
HOOFDSTUK 3	Beleidskader	12
3.1	Rijksbeleid.....	12
3.2	Provinciaal beleid.....	14
3.3	Regionaal beleid	15
3.4	Gemeentelijk beleid.....	16
HOOFDSTUK 4	Omgevingsaspecten	18
4.1	Milieu	18
4.2	Water	27
4.3	Natuur.....	29
4.4	Cultuurhistorie.....	31
4.5	Archeologie.....	32
4.7	Mobiliteit en parkeren.....	33
4.8	Feitelijke belemmeringen	35
4.9	Gezondheid.....	35
HOOFDSTUK 5	Uitvoerbaarheid	36
5.1	Kostenverhaal	36
5.2	Maatschappelijke uitvoerbaarheid	36
HOOFDSTUK 6	Juridische opzet.....	38
6.1	Inleiding	38
6.2	Toelichting op de verbeelding	38
6.3	Algemene toelichting op de regels	38
6.2	Toelichting op de bestemmingen	39

1

HOOFDSTUK 1 INLEIDING

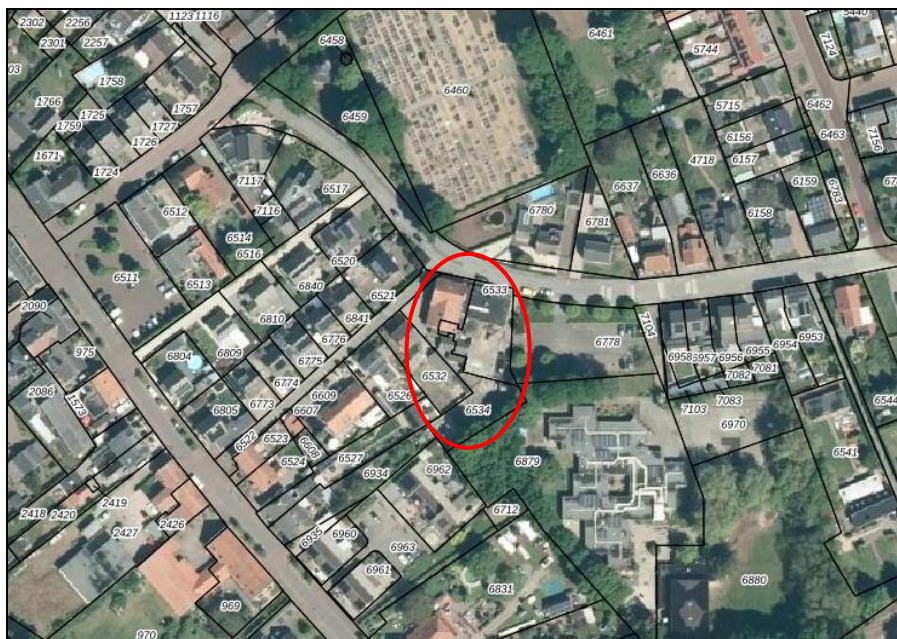
1.1 INLEIDING

Onderhavig bestemmingsplan heeft betrekking op de locatie Langstraat 4-6 te Afferden. Het plangebied heeft op dit moment grotendeels de bestemming horeca en deels de bestemming verkeer. Op de locatie is horecagelegenheid 'De Pruuver' aanwezig, bestaande uit een café, restaurant en een zaal voor feesten en evenementen. Initiatiefnemer wenst op locatie enkele ontwikkelingen door te voeren in en aan het pand en op het terrein. Deels ziet dit toe op de bedrijfsvoering. Intern worden verbouwingen uitgevoerd voor het muziekcafé en restaurant. Dit is passend binnen het bestemmingsplan. Voor de horeca activiteiten wenst initiatiefnemer een buitenterras in te richten om gasten de gelegenheid te geven buiten te genieten. Deze is momenteel al aanwezig aan de voorzijde van het pand. Hier is momenteel de bestemming verkeer aanwezig, waardoor dit niet passend is. Daarnaast wordt de bestaande bedrijfswoning aan de achterzijde van het pand verbouwd. Planologisch gezien is in het huidige bestemmingsplan geen bedrijfswoning op de locatie toegestaan. In het voorgaande bestemmingsplan was dit echter wel zo en op de locatie is altijd een bedrijfswoning aanwezig geweest. Het ontbreken van de bedrijfswoning is een omissie in het plan. De bedrijfswoning wordt nu planologisch weer juist vastgelegd. Tot slot worden op de eerste en op de tweede verdieping een appartement gerealiseerd. Het appartement op de 2^e verdieping is al aanwezig en wordt nu positief bestemd. Het appartement op de 1^e verdieping is geheel nieuw.

De bestemmingsplanherziening is daarmee noodzakelijk voor de volgende punten:

- Planologisch gezien wordt een bedrijfswoning op de locatie weer mogelijk gemaakt.
- Het appartement op de tweede verdieping wordt positief bestemd.
- Het ontwikkelen van een appartement op de eerste verdieping.
- Planologisch toestaan van het buitenterras aan de voorzijde van het pand, waar nu de verkeersbestemming aanwezig is.

Figuur 1
Luchtfoto van Lang-
straat 4-6 en omgeving



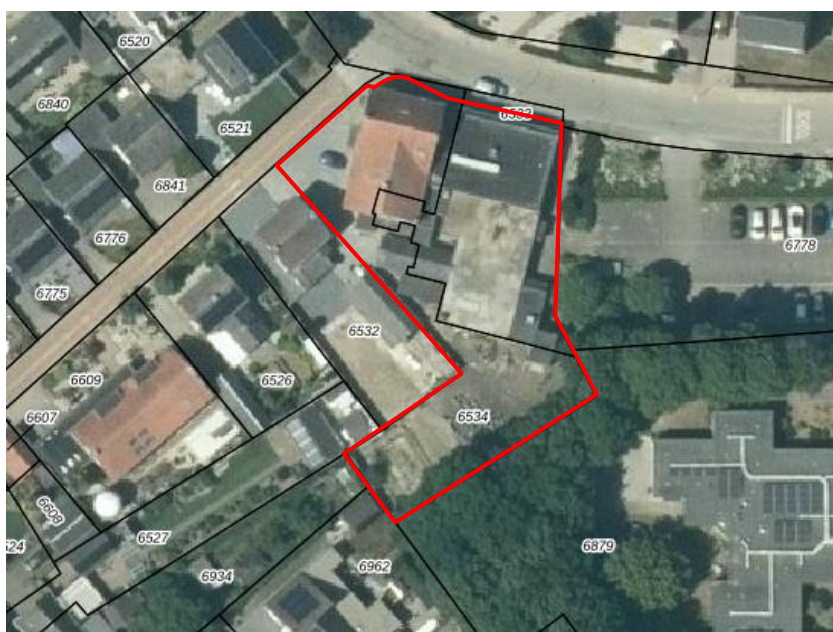
1.2 **DOEL**

Voorliggende toelichting is opgesteld om aan te tonen dat het wijzigen van het bestemmingsplan op de benodigde punten passend is in de omgeving en voldoet aan alle wet- en regelgeving. Aangetoond dient te worden dat sprake is van een goede ruimtelijke ordening.

1.3 **PLANGEBIED**

Het plangebied omvat de percelen aan de Langstraat 4-6 te Afferden. De locatie is kadastraal bekend onder gemeente Bergen Limburg, sectie C, nummers 6533 en 6534. Onderstaand is het plangebied weergegeven. Het plangebied ligt in de kom van Afferden in de gemeente Bergen.

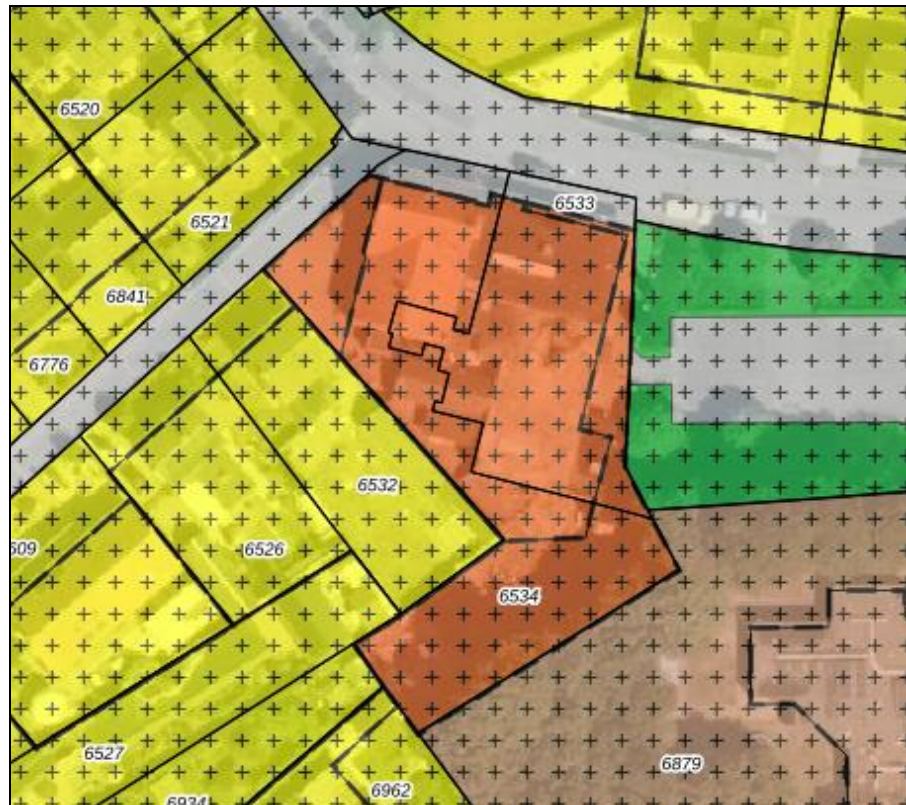
Figuur 2
Luchtfoto van plangebied



Op de locatie is het bestemmingsplan “Afferden” (vastgesteld op 13 juli 2010) van toepassing. De locatie heeft de enkelbestemming ‘Horeca’ met een bouwvlak en de functieaanduiding ‘horeca van categorie 3’. Daarnaast heeft de locatie de dubbelbestemming ‘Waarde – Archeologie’. Het aangrenzende perceel wat voor een klein gedeelte binnen het plangebied ligt, heeft de enkelbestemming ‘Verkeer - Verblijfsgebied’.

Onderstaand is de ligging van de locatie binnen het huidige bestemmingsplan weergegeven.

Figuur 3
Ligging locatie binnen
huidige bestemmings-
plan



In het vervolg van deze toelichting wordt eerst ingegaan op de huidige situatie in het plangebied en de voorgenomen ontwikkeling (hoofdstuk 2). Vervolgens komt in hoofdstuk 3 de relatie van het plan met het algemene en specifieke rijks-, provinciale en gemeentelijk beleid voor de fysieke omgeving van het plangebied aan bod. Hoofdstuk 4 geeft inzicht in alle relevante aspecten van dit project. Het te realiseren plan dient te passen binnen het betrokken gebied, waarbij gemotiveerd moet worden aangegeven hoe het plan zich verhoudt tot de aanwezige functies en waarden in dat gebied. Aan de hand van een beschrijving van alle relevante aspecten (onder andere water en milieu komen aan de orde), wordt de planologische aanvaardbaarheid van het project onderbouwd. Hoofdstuk 5 bevat uitvoerbaarheid van het plan en hoofdstuk 6 gaat in op de juridische opzet van het plan.

HOOFDSTUK 2 PLANOMSCHRIJVING

2.1 RUIMTELIJKE EN FUNCTIONELE STRUCTUUR

De ontstaansgeschiedenis en daarmee het landschap én de huidige opbouw van de gemeente Bergen zijn sterk bepaald door de Maas. In de ondergrond van het Maasdal zijn vele terrassen gevormd tijdens de verschillende ijstijden. Als gevolg van windafzettingen en menselijk ingrijpen zijn tegenwoordig nog drie terrassen herkenbaar in het landschap. De overgangen van deze terrassen lopen ruwweg in noordzuid-richting.

De gemeente Bergen is gelegen op het laag- en middenterras. De oudste bebouwing in de gemeente is ontstaan in de buurt van de rivier, op wat hoger gelegen ruggen op het laagterras en op de overgang naar het middenterras. Zo ook het dorp Afferden. Latere uitbreiding van het dorp vond stevast op het hoger gelegen middenterras plaats.

De locatie is gelegen aan de Langstraat 4-6. Op de locatie is al vele jaren een horecagelegenheid aanwezig. In eerste instantie enkel een café en later is dit in de jaren '70 uitgebreid met een zaal en restaurant. Toen was het bekend onder De Matshoek. Initiatiefnemer heeft in 2016 het oude café van De Matshoek overgenomen en er een volledig nieuwe draai aan gegeven. Het pand is verbouwd en omgedoopt tot een nieuw café/restaurant onder de naam 'Café de Pruiver'. Het is nu een modern café waar jong en oud zich kan vermaken. Het is toegankelijker geworden voor een breder publiek. Bij De Pruiver kan van alles worden ondernomen. Er komen bezoekers voor een drankje, worden openbare- en besloten feesten georganiseerd en zijn er verschillende verenigingen uit de regio gevestigd om te dansen, biljarten of te zingen.

Op navolgende afbeeldingen is te zien hoe het pand op de locatie momenteel in gebruik is en hoe het aanzicht is op de locatie. Ten westen van de locatie aan de Schenck van Nijdeggenstraat is een inrit aanwezig naar de huidige bedrijfswoning. Hier kan ook geparkeerd worden. Bezoekers van de locatie parkeren op naastgelegen parkeerterrein aan de Langstraat of elders in de omgeving.

Figuur 4
Huidige gebruik pand



Figuur 5
Gevelaanzicht huidige situatie



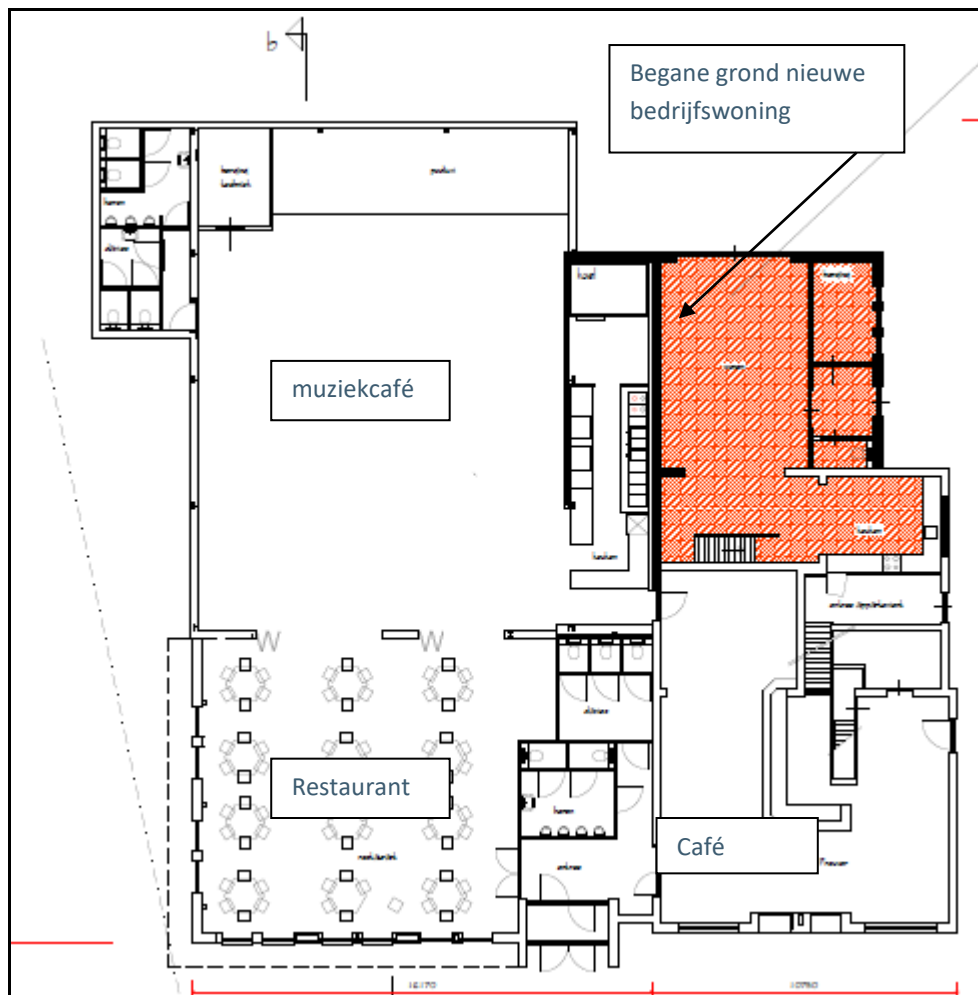
2.2

PLANONTWIKKELING

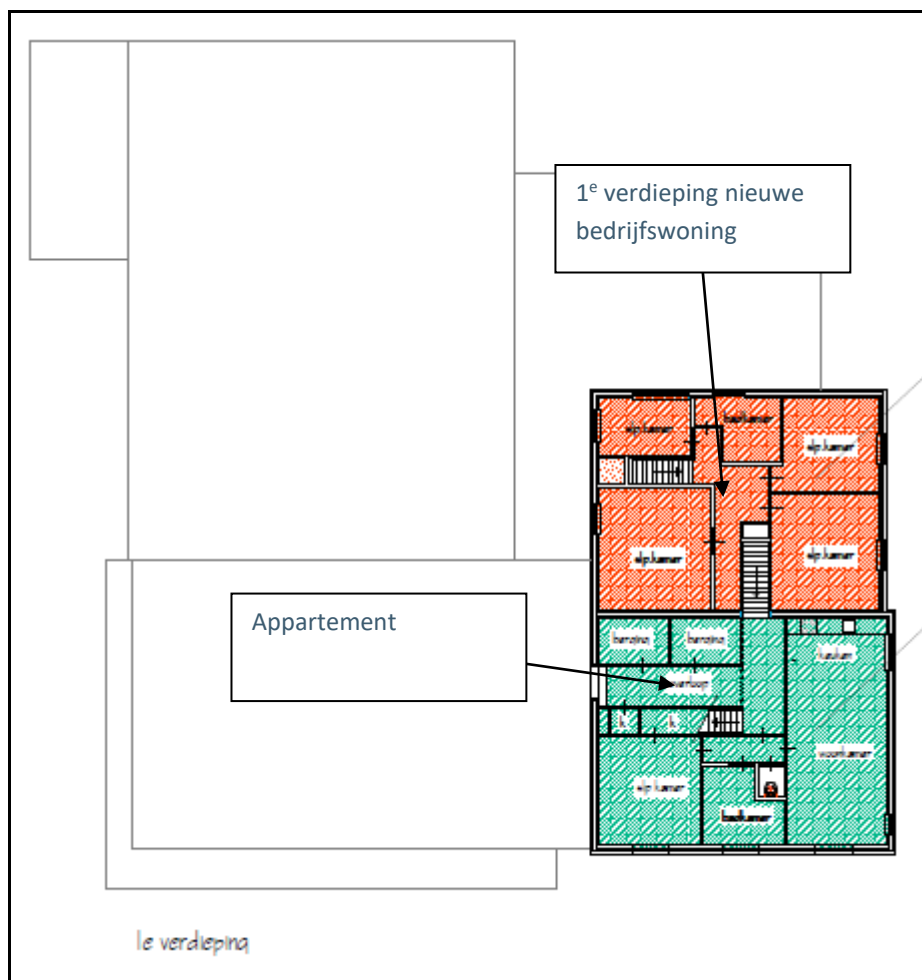
Op locatie worden enkele ontwikkelingen doorgevoerd in en aan het pand. Deels ziet dit toe op de bedrijfsvoering. Intern worden verbouwingen uitgevoerd voor het muziek-

café en restaurant. Dit is passend binnen het bestemmingsplan. Daarnaast wordt de bestaande bedrijfswoning verbouwd en ook planologisch weer toegestaan. Tot slot worden op de eerste en tweede verdieping appartementen gerealiseerd. Het appartement op de tweede verdieping is al aanwezig en wordt nu positief bestemd. Op de volgende afbeeldingen is de gewenste indeling van het pand op de verschillende verdiepingen weergegeven.

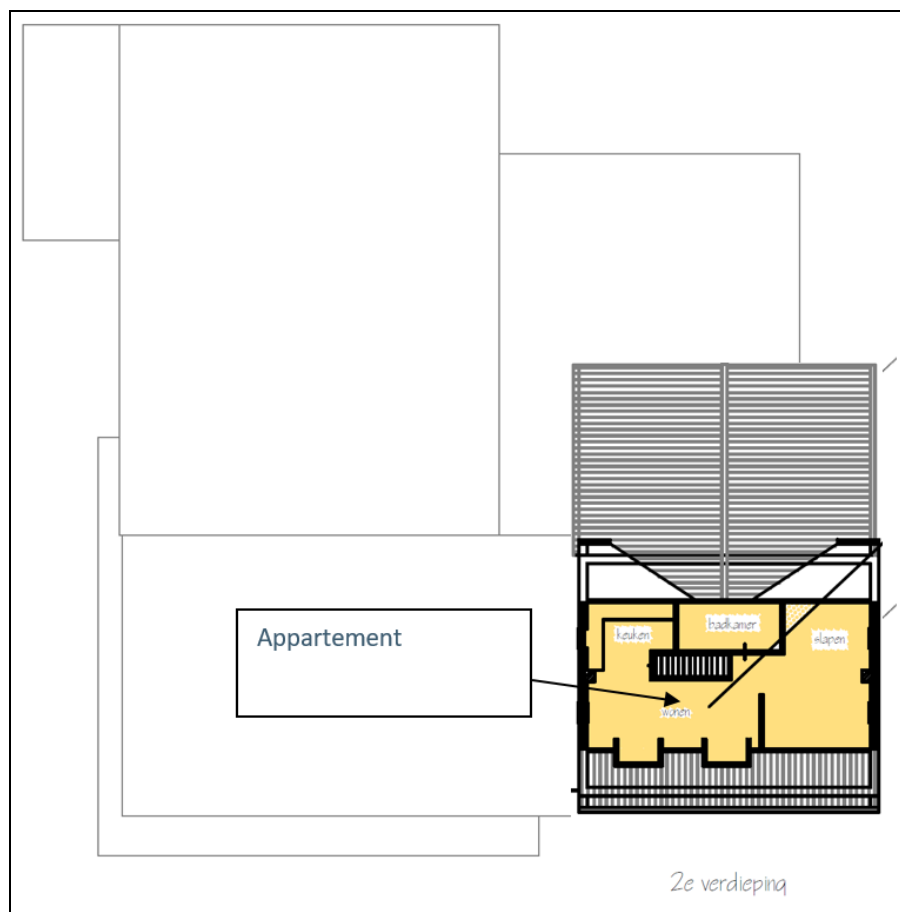
Figuur 6
Nieuwe indeling begane
grond



Figuur 7
Nieuwe indeling 1^e
verdieping



Figuur 8
Nieuwe indeling 2^e
verdieping



3

HOOFDSTUK 3 BELEIDSKADER

3.1 RIJKSBELEID

3.1.1 *Omgevingswet*

Op 1 januari 2024 zijn de Omgevingswet en de Invoeringswet Omgevingswet in werking getreden. De Omgevingswet heeft de wet- en regelgeving die betrekking had op de fysieke leefomgeving gebundeld. Wetten en regels waar in voorliggende toelichting naar verwezen wordt zullen deels door inwerkingtreding van de Omgevingswet zijn vervallen. De bepalingen uit de vervallen wetten en regels zijn deels terug te vinden in het Besluit activiteiten leefomgeving, het Besluit bouwwerken leefomgeving en het Omgevingsplan gemeente Bergen (L).

De wet- en regelgeving van voor de inwerkingtreding van de Omgevingswet is te raadplegen op www.wetten.nl door bij [regeling geldig op] '31 december 2023' in te voeren.

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

3.1.2 *Nationale omgevingsvisie*

In Nederland staan we 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. We hebben een lange traditie van ons aanpassen. Deze opgaven benutten we om vooruit te komen en tegelijkertijd het mooie van Nederland te behouden voor de generaties na ons. Met de NOVI bieden we een perspectief om deze grote opgaven aan te pakken, om samen ons land 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.

De NOVI stelt een nieuwe aanpak voor: integraal, samen met andere overheden en maatschappelijke organisaties, en met meer regie vanuit het Rijk. Met steeds een zorgvuldige afweging van belangen werken we aan onze prioriteiten: ruimte voor klimaatadaptatie en energietransitie, een duurzaam en (circulair) economisch groeipotentieel, sterke en gezonde steden en regio's en een toekomstbestendige ontwikkeling van het landelijk gebied.

Centraal bij de afweging van belangen staat een evenwichtig gebruik van de fysieke leefomgeving, zowel van de boven- als van de ondergrond. We spreken hier over 'omgevingsinclusief' beleid. De NOVI onderscheidt daarbij drie afwegingsprincipes: 1) Combinaties van functies gaan voor enkelvoudige functies, 2) Kenmerken en identiteit van een gebied staan centraal, en 3) Afwentelen wordt voorkomen. Het Rijk zal bij de uitvoering van de NOVI zichtbaar maken hoe de omgevingsinclusieve benadering vorm krijgt en de afwegingsprincipes benut worden.

In deze situatie gaat het om een bestaande horecalocatie waarbij enkele ontwikkelingen plaatsvinden welke ruimtelijk- en milieukundig gezien slechts een beperkte impact hebben op de omgeving. Met de realisatie van de nieuwe appartementen op de eerste en tweede verdieping worden functies gecombineerd en is sprake van zorgvuldig ruimtegebruik. Het bestaande pand wordt met name intern verbouwd.

3.1.3 *Besluit algemene regels ruimtelijke ordening*

Het Besluit algemene regels ruimtelijke ordening (Barro) bevat geen relevante regels die invloed uitoefenen op onderhavig plan. De locatie is niet gelegen in een van de specifiek aangewezen gebieden.

3.1.4 *Regeling algemene regels ruimtelijke ordening*

De Regeling algemene regels ruimtelijke ordening (Rarro) is op 9 december 2011 vastgesteld ter bescherming van radarposten en militaire terreinen. De Rarro is verschillende keren geactualiseerde en bijgewerkt. De meest recente versie is op 1 juli 2021 geconsolideerd en in werking getreden.

De locatie is niet in of nabij radarposten of militaire terreinen gelegen.

3.1.5 *Ladder duurzame verstedelijking*

Voordat de ladder duurzame verstedelijking wordt doorlopen, zal beoordeeld worden of er sprake is van een stedelijke ontwikkeling zoals bedoeld in artikel 3.1.6 lid 2 van het Besluit ruimtelijke ordening. Dit plan ziet toe op de ontwikkeling van twee nieuwe appartement en corrigeren van de omissie van de eerder planologisch legale en bestaande bedrijfswoning. In totaal gaat het daarmee om het toevoegen van drie woningen. Uit jurisprudentie blijkt dat plannen waarmee minder dan 12 woningen ontwikkeld worden niet aangemerkt worden als stedelijke ontwikkeling (zie onder andere uitspraak 201501297/1/R4 (11 woningen geen stedelijke ontwikkeling) en 201407135/1/R1 (twaalf woningen wel stedelijke ontwikkeling)). Daarnaast blijven de horecafuncties in omvang gelijk. Voor overige stedelijke functies wordt in de overzichtsuitspraak (201608869/1/R3) gesteld, dat voor andere stedelijke ontwikkelingen als bedoeld in artikel 1.1.1 lid 1 onder i van het Bro in de vorm van een terrein 'in beginsel' geen sprake is van een nieuwe stedelijke ontwikkeling als het ruimtebeslag minder dan 500 m² bedraagt. Bestaat de andere stedelijke ontwikkeling uit de toevoeging van een gebouw, dan ligt de ondergrens 'in beginsel' bij een bruto-vloeroppervlakte van minder dan 500 m². Voor onderhavig plan geldt dat daarmee de ladder verder niet van toepassing is.

Er is altijd een motivering nodig dat sprake is van een goede ruimtelijke ordening. Dit wordt in de toelichting verder aangetoond.

In het kader van dit bestemmingsplan geldt onder andere onderstaand beleid op het gebied van water. In het jaar 2000 is de Europese ‘Kaderrichtlijn water’ (KRW) in werking getreden. De KRW heeft tot doel de oppervlaktewateren – waaronder ook overgangswater en kustwater – en het grondwater in de Europese Unie te beschermen en te verbeteren en het duurzaam gebruik van water te bevorderen.

Nederland is een waterland. De opgaven op het terrein van water zijn omvangrijk en worden in de toekomst alleen maar groter. Om ons land ook voor de komende generaties veilig, aantrekkelijk en leefbaar te houden, is het Nationaal Water Programma 2022-2027 (NWP) ontwikkeld. Dit NWP beschrijft de hoofdlijnen van het nationale waterbeleid en het beheer van de rijkswateren en rijkswaarwegen. Voor het waterbeleid is het NWP een uitwerking van de Nationale Omgevingsvisie. Belangrijke onderdelen van het NWP zijn de stroomgebied beheerplannen, het overstromingsrisicobeheerplan en het Programma Noordzee, die als wettelijke bijlagen zijn opgenomen.

Nederland heeft te maken met grote wateropgaven die bovendien in de toekomst steeds groter en complexer worden. Dit komt door een aantal samenhangende uitdagingen: klimaatverandering, bodemdaling, milieuverontreiniging, biodiversiteitsverlies en ruimtedruk. In de uitvoering ligt bovendien een grote opgave om verouderde infrastructuur zoals bruggen en sluizen in stand te houden en waar nodig te vervangen of te renoveren.

De wateropgaven waar Nederland op dit moment voor staat, de uitdagingen richting de toekomst en de noodzaak van een integrale aanpak vormen de basis voor 3 hoofdambities van dit NWP:

- Een veilige en klimaatbestendige delta.
- Een concurrerende, duurzame en circulaire delta.
- Een schone en gezonde delta met hoogwaardige natuur.

Een bijlage bij het NWP is het stroomgebiedbeheerplan (SGBP) voor de Maas. Dit beheerplan geeft onder meer een beschrijving van het stroomgebied Maas, de doelen voor de oppervlakte- en grondwaterlichamen en een samenvatting van de maatregelen die genomen gaan worden. De locatie is gelegen in dit stroomgebied. In paragraaf 3.2.3 wordt nader ingegaan op specifieke KRW-lichamen in de omgeving. Hier wordt aangetoond dat deze niet worden aangetast door de ontwikkeling.

3.2

PROVINCIAAL BELEID

3.2.1

Provinciale Omgevingsvisie Limburg

Op 1 oktober 2021 is de Provinciale Omgevingsvisie Limburg vastgesteld. De Omgevingsvisie is een strategische en lange termijn (2030-2050) visie op de fysieke leefomgeving en beschrijft onderwerpen zoals wonen, infrastructuur, milieu, water, natuur, landschap, bodem, ruimtelijke economie, luchtkwaliteit en cultureel erfgoed. Daarnaast worden ook de aspecten gezondheid, veiligheid en een gezonde leefomgeving in de Omgevingsvisie meegenomen. De Omgevingsvisie stelt op strategisch niveau de kaders voor het provinciaal handelen bij toekomstige ontwikkelingen en activiteiten. De Omgevingsvisie bevat daarmee belangrijke keuzes ten aanzien van het te voeren beleid en vormt de basis voor verdere uitwerkingen en plannen en programma's.

Voor woningbouwontwikkelingen geldt dat wordt gestreefd naar een woningaanbod/planvoorraad waarbij vraag en aanbod in evenwicht zijn, in kwalitatief en kwantitatief opzicht. Derhalve dienen voldoende (betaalbare) woningen van de juiste kwaliteit op de juiste plek op het juiste moment beschikbaar. Daarbij wordt het ook van belang gezien dat eerst de kwaliteit van het feitelijk bestaand bebouwd gebied op orde wordt gemaakt. De voorgenomen ontwikkeling sluit hier goed op aan. Het nieuwe apparte-

ment is voorzien binnen een bestaand pand en voorziet in een betaalbare woonvorm. De bedrijfswoning is feitelijk al aanwezig en blijft wenselijk om het bedrijf ter plaatse op een goede manier te kunnen exploiteren.

Voor werklocaties geldt dat wordt gestreefd naar genoeg en kwalitatief goede ontwikkelruimte voor bestaande en nieuwe bedrijven: werklocaties voor bedrijven, kantorenlocaties en winkelgebieden. Horecafuncties zijn belangrijk voor het creëren van een goede leefomgeving. Het wordt in samenhang met detailhandel gezien als een belangrijke pijler voor een levendige landelijke kern. Er wordt aangegeven dat de schaal van de voorziening dient te passen bij de schaal van de kern. In deze situatie gaat het om een bestaande functie welke minimaal wordt uitgebreid. De interne- en externe verbouwing voegen kwaliteit toe aan het recreatieve aanbod en ruimtelijk gezien. Door de ontwikkeling kan tevens geïnvesteerd worden in geluidsreducerende maatregelen wat ten goede komt aan de directe omgeving.

Het voorliggende plan past binnen de kaders van de omgevingsvisie.

3.2.2 Omgevingsverordening Limburg 2014

De Omgevingsverordening Limburg 2014 is vastgesteld op 12 december 2014 en 16 januari 2015 in werking getreden. In de Omgevingsverordening staan de provinciale regels op het gebied van milieu, provinciale wegen, (grond-)water, grond, landbouw, natuur, wonen en ruimte. Uit de kaarten behorende bij de Omgevingsverordening Limburg 2014 blijkt dat het plangebied niet ligt binnen (milieu)beschermingsgebieden of beschermingszones ten behoeve van natuur en landschap. Vanuit de Omgevingsverordening Limburg 2014 zijn er geen belemmeringen voor de voorgenomen ontwikkeling.

3.3 **REGIONAAL BELEID**

3.3.1 Regionale Woonvisie Wonen Noord-Limburg 2020-2024

Op 20 oktober 2020 is de Regionale Woonvisie Wonen Noord-Limburg 2020-2024 vastgesteld. Dit is een visie waarin verschillende gemeenten gezamenlijk sturing geven aan de regionale woningmarkt. In de visie worden trends en ontwikkelingen beschouwd en worden hier vervolgens opgaven en een uitvoeringsprogramma aan gekoppeld.

In de woonvisie wordt aangegeven dat doordat er verschuivingen plaatsvinden in de demografische samenstelling van onze bevolking en de veranderende samenstelling van huishoudens er een stijgende woonbehoefte aan nultredenwoningen en appartementen ontstaat. Belangrijke uitgangspunten zijn het toevoegen van woningen in de kern, dichtbij voorzieningen en passend binnen de kwalitatieve behoefte. Dus onder andere sociale- en middenhuur en levensloopbestendige woningen. Waar mogelijk, worden koppelkansen gepakt, dus waarbij ook andere opgaven worden aangepakt. In deze situatie is sprake van een bestaand pand, waarbij een nieuwe invulling wordt gegeven aan de eerste en tweede verdieping, welke anders leegstaan. Hier worden twee appartementen gerealiseerd welke wordt aangeboden in het sociale- of middenhuur segment. De locatie is dichtbij het centrum van Afferden, en daarmee dichtbij voorzieningen gelegen. Wat betreft de nieuwe bedrijfswoning is in de huidige situatie ook al een bedrijfswoning aanwezig en wordt deze opnieuw toegestaan. Deze is wenselijk om op een juiste manier de horecafunctie te kunnen exploiteren. Dit draagt bij aan de leefbaarheid in het dorp. De nieuwe appartementen en de bedrijfswoning sluiten daardoor uitstekend aan op de woonvisie.

3.4.1

Omgevingsvisie Bergen 2030

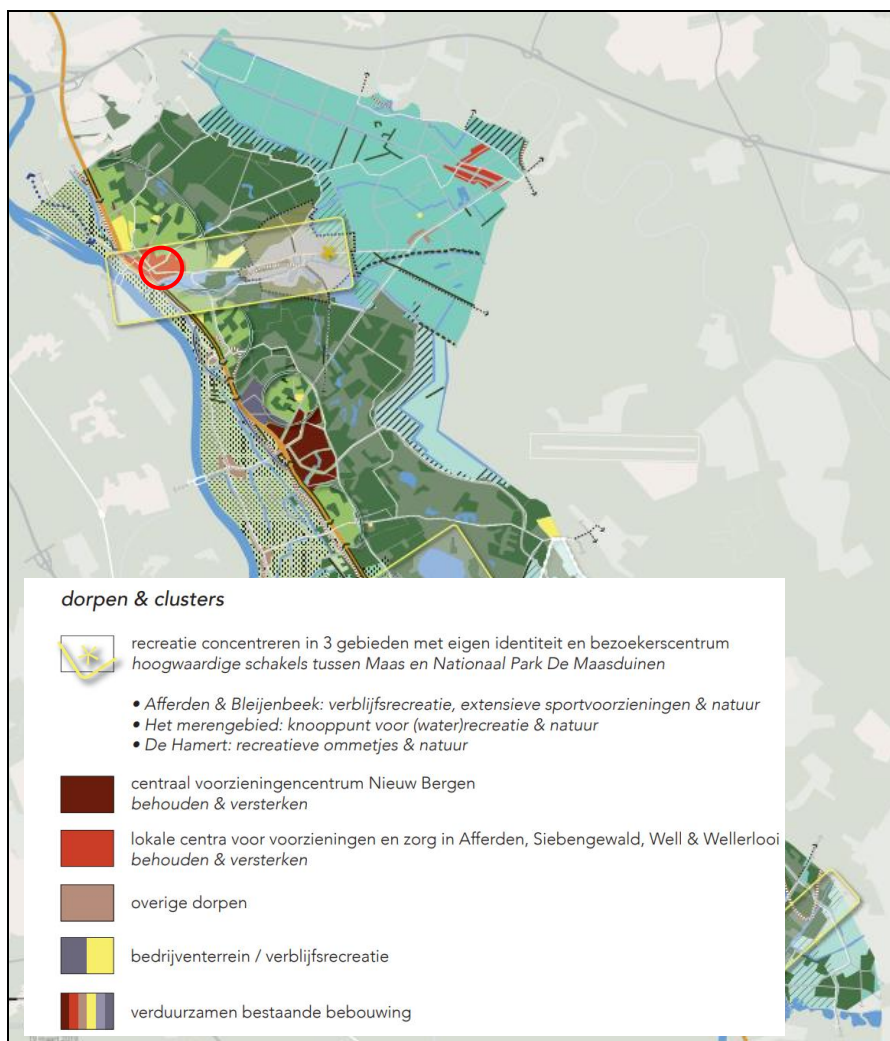
De gemeenteraad van de gemeente Bergen heeft de 'Omgevingsvisie Bergen 2030' vastgesteld. De omgevingsvisie richt zich op het gehele grondgebied van de gemeente, met uitzondering van het Energielandgoed Wells Meer. In de omgevingsvisie worden uitspraken gedaan over de gewenste identiteit van de gemeente en worden belangrijke keuzes gemaakt op het gebied van o.a. wonen, werken, verkeer, landbouw, landschap, natuur, water, milieu en positieve gezondheid. Die keuzes zijn gebaseerd op een analyse van lopend beleid en van de ruimtelijke opbouw van de gemeente. Ook is rekening gehouden met trends en ontwikkelingen waar Bergen de komende jaren mee te maken zal krijgen.

In de omgevingsvisie zijn een tiental hoofddambities genoemd. Op basis hiervan worden initiatieven beoordeeld. Deze zijn als volgt:

1. De meest toekomstbestendige gemeente
2. Bergen energie onafhankelijk in 2030
3. Landschap en landbouw in balans
4. Waterbeheer op maat
5. Versterken natuurwaarden en biodiversiteit
6. Kwaliteitsslag & zonering recreatievoorzieningen
7. Afstemmen woningvoorraad op vraag
8. Voorzieningen bereikbaar houden
9. Verder bouwen aan een gezonde leefomgeving
10. Leefklimaat in de dorpen verbeteren

Daarnaast wordt beoordeeld of de locatie voldoende geschikt is voor de ontwikkeling van het initiatief. Hierbij wordt uitgegaan van de zonering die in de Visiekaart 2030 is vastgelegd. Het initiatief moet passen bij de omgeving en de maat en schaal van het landschapstype waarin het initiatief is gedacht. Tenslotte wordt beoordeeld of de invulling van de locatie voldoende bijdraagt aan de ruimtelijke kwaliteit van de locatie en directe omgeving.

Figuur 9
Kaart Omgevingsvisie Bergen 2030
(rood omcirkeld locatie)



De locatie is binnen de visiekaart gelegen binnen 'lokale centra voor voorzieningen en zorg in Afferden, Siebengewald, Well & Wellerlooi; behouden & versterken'. De Pruiver draagt als horecafunctie bij aan het voorzieningenniveau in het centrum van Afferden. De gewenste ontwikkeling brengt een kwaliteitsimpuls in deze horecafunctie en het appartement en de bedrijfswoning zijn een gewenste aanvulling op het woningaanbod in Afferden. De ontwikkeling draagt daarnaast bij aan met name de 7^e, 8^e en 10^e ambitie. Er is veel vraag naar relatief kleine woningen voor ouderen en jongeren. Dit kunnen zowel grondgebonden woningen als appartementen zijn. De nieuwe appartementen voorzien hierin. De bedrijfswoning maakt mogelijk dat de horecafunctie op een goede manier geëxploiteerd kan worden. De gewenste ontwikkeling is passend in de omgeving. Het gaat om een bestaande horecafunctie welke met name intern wordt verbouwd. Het toevoegen van een appartement en de bedrijfswoning is passend in de omgeving. Ruimtelijk gezien heeft het nauwelijks impact doordat de appartementen binnen het bestaande pand worden aangebracht en de bestaande bedrijfswoning wordt grondig verbouwd, waarbij de buitengevel intact blijft.

4

HOOFDSTUK 4 OMGEVINGSASPECTEN

4.1 MILIEU

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

4.1.1 *Bedrijven- en milieuzonering*

Een goede ruimtelijke ordening beoogt het voorkomen van voorzienbare hinder en gevaar door milieubelastende activiteiten van bestaande en toekomstige bedrijvigheid om zodoende kwaliteit van het leefmilieu te handhaven en te bevorderen. Op grond van de Wet milieubeheer zijn bedrijven en instellingen verplicht te voldoen aan de eisen uit het Activiteitenbesluit, dan wel een omgevingsvergunning te hebben voor de exploitatie van het bedrijf, waarbij rekening gehouden dient te worden met de omliggende woonbebouwing. Doormiddel van de milieuwet- en regelgeving wordt (milieu)hinder in woongebieden zoveel mogelijk voorkomen.

Om te komen tot een verantwoorde, ruimtelijk relevante toetsing in milieuhygiënisch opzicht van bedrijfsvestigingen, wordt gebruik gemaakt van de zogenaamde milieuzonering. Hieronder wordt verstaan het aanbrengen van een voldoende ruimtelijke scheiding tussen enerzijds milieubelastende bedrijven of inrichtingen, anderzijds milieugevoelige functies als (bedrijfs)woningen, zorginstellingen, onderwijsinstellingen, kinderopvang e.d. Daarnaast is de milieuwetgeving van toepassing.

In de VNG-brochure ‘Bedrijven en milieuzonering’ (2009), die voor het eerst in 1986 verscheen en daarna een aantal malen is geactualiseerd, is een omvangrijke lijst van bedrijven opgenomen, waarin per bedrijf voor een aantal aspecten de mate van ruimtelijk relevante hinderlijkheid is weergegeven. Per bedrijfstype zijn voor elk van de aspecten geur, stof, geluid en gevaar minimale afstanden aangegeven die in de meeste gevallen kunnen worden aangehouden tussen een bedrijf en woningen om hinder en schade aan mensen binnen aanvaardbare normen te houden. Deze richtafstanden zijn afgestemd op de omgevingskwaliteit zoals die wordt nagestreefd in een rustige woonwijk of een vergelijkbaar omgevingstype. Indien de aard van de omgeving dit rechtvaardigt, kunnen gemotiveerd kleinere richtafstanden worden aangehouden bij het omgevings-type gemengd gebied, dat gezien de aanwezige functiemenging of ligging nabij drukke wegen al een hogere milieubelasting kent. In een gemengd gebied kunnen de richtafstanden met één afstandstap worden verlaagd zonder dat dit ten koste gaat van het woon- en leefklimaat. Dit geldt niet voor ‘gevaar’.

In de omgeving is sprake van een gemengd gebied. Vele verschillende functies zijn dichtbij elkaar gelegen. Door deze mate van functiemenging kan verondersteld worden

dat sprake is van een gemengd gebied en dat daardoor de richtafstanden met één afstandstep kunnen worden verlaagd zonder dat dit ten koste gaat van het woon- en leefklimaat.

Op de locatie is een horecafunctie aanwezig bestaande uit een (grand-) café, restaurant en muziekcafé. Deze functies blijven aanwezig in de gewenste situatie.

Tabel 1
Minimale afstanden voor geur, stof, geluid en gevaar vanuit horecafuncties

Activiteiten	Geur	Stof	Geluid	Gevaar
Restaurants, cafetaria's, snackbars, ijssalons met eigen ijsbereiding, viskramen e.d.	10	0	10	10
Café's, bars	0	0	10	10
Discotheken, muziekcafé's	0	0	30	10

De grootste richtafstand bedraagt 30 meter voor geluid. Doordat sprake is van een gemengd gebied, kan de richtafstand met een afstandstrap worden verlaagd, en bedraagt de grootste richtafstand daardoor 10 meter. Ook voor gevaar geldt een richtafstand van 10 meter. In de omgeving zijn op korte afstand enkele woningen gelegen. Tussen het bouwvlak in het plangebied en de bouwvlakken van de woningen aan de Langstraat 2c (afstand 13,5 meter) en Langstraat 1a (16 meter) wordt in beide situaties voldaan aan de richtafstand. Ten opzichte van het bouwvlak van de woning aan de Schenck van Nijdeggenstraat 6 wordt hier niet aan voldaan. De afstand tussen de bouwvlakken bedraagt 0 meter. Deze afstand wijzigt echter niet. Doordat ook de soort functie niet wijzigt, wordt de woning niet extra belemmerd door de ontwikkeling.

Omdat twee appartementen planologisch mogelijk worden gemaakt, dient in het kader van de omgekeerde werking gekeken te worden naar de omliggende bedrijven. Nabij de planlocatie zijn een aantal bedrijven of maatschappelijke functies gelegen. De volgende betreffen de relevantste:

- Langstraat 4 en 6, (grand-) café/restaurant/muziekcafé, op 0 meter;
- Langstraat 6a, basisschool, op circa 20 meter;
- Langstraat 1, begraafplaats, op circa 17 meter;
- Langstraat 1a, nagelstudio, op circa 16 meter;
- Dorpsstraat 88, autobedrijf, op circa 93 meter;
- Schenck van Nijdeggenstraat 2, bed and breakfast, op circa 26 meter

In de VNG zijn voor bedrijven minimale afstanden voor geur, stof en geluid opgenomen. Onderstaand zijn de afstanden weergegeven die van toepassing zijn vanuit de omliggende bedrijven.

Tabel 2
Minimale afstanden voor geur, stof, geluid en gevaar vanuit omliggende functies

	Geur	Stof	Geluid	Gevaar	Grootste richtafstand (verlaagd)
(grand-) café/restaurant/muziekcafé	10	0	30	10	10
Basisschool	0	0	30	0	10
Begraafplaats	0	0	10	0	0
Nagelstudio	0	0	10	0	0
Autobedrijf	10	0	30	10	10
Bed and breakfast	10	0	10	10	10

De richtafstanden mogen met een afstandstrap verlaagd worden omdat sprake is van een gemengd gebied. Dit geldt niet voor 'gevaar'. De gecorrigeerde grootste richtafstand is in de laatste kolom weergegeven. Hieruit blijkt dat de richtafstand voor alle omliggende functies voldoet, waardoor hier verondersteld kan worden dat deze functies door de ontwikkeling niet worden benadeeld en dat ter plaatse van het appartement sprake is van een goed woon- en leefklimaat. Enkel ten opzichte van het eigen horecabedrijf wordt niet voldaan op de richtafstand voor geluid. Voor het aspect geluid is een akoestisch onderzoek uitgevoerd waaruit blijkt dat het akoestisch niveau ter plaatse van de appartementen voldoende is, waardoor sprake is van een goed woon- en leefklimaat en de horecafunctie niet wordt belemmerd. Het akoestisch onderzoek is toegevoegd als bijlage.

4.1.2

Bodem

In het kader van de Wro dient aangegeven te worden of de bodemkwaliteit geschikt is voor de nieuwe functie en hoe eventuele bodemverontreiniging kan worden voorkomen. Een bodemonderzoek kan noodzakelijk zijn om te bepalen of de grond voldoende geschikt is voor het beoogde gebruik.

Op de volledige locatie is momenteel al een gevoelige functie aanwezig in de vorm van het horecabedrijf. Mensen verblijven op de locatie voor de verschillende horecaactiviteiten. Ook is in het verleden altijd al een bedrijfswoning aanwezig geweest. Het gebruik van de locatie en daarmee de mate dat mensen op de locatie verblijven, wijzigt niet. Daarnaast hebben bij de bedrijfsactiviteiten geen bodembedreigende activiteiten plaatsgevonden. De appartementen worden gerealiseerd op de eerste en tweede verdieping. Hierdoor kan verondersteld worden dat de bodemkwaliteit voldoende is en daarmee een verkennend bodemonderzoek niet noodzakelijk is.

4.1.3

Lucht

Sinds 15 november 2007 is de Wet luchtkwaliteit in werking getreden en staan de hoofdlijnen voor regeling rondom luchtkwaliteitseisen beschreven in de Wet milieubeheer. Hiermee is het Besluit luchtkwaliteit 2005 vervallen. 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:

- er is geen sprake van een feitelijke of dreigende overschrijding van een grenswaarde;
- een plan leidt – al dan niet per saldo – niet tot een verslechtering van de luchtkwaliteit;
- 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.

Het Besluit NIBM

Deze AMvB legt vast, wanneer een plan niet in betekende mate (NIBM) bijdraagt aan de concentratie van een bepaalde stof. Een plan is NIBM, als aannemelijk is dat het project een toename van de concentratie veroorzaakt van maximaal 3%. De 3% grens wordt gedefinieerd als 3% van de grenswaarde voor de jaargemiddelde concentratie van fijn stof (PM₁₀) of stikstofdioxide (NO₂).

Als de 3% grens voor PM₁₀ of NO₂ niet wordt overschreden, dan hoeft geen verdere toetsing aan grenswaarden plaats te vinden. Voor woningen gelden de volgende getalsmatige grenzen:

Tabel 3
Grenswaarde voor de jaargemiddelde concentratie van fijn stof (PM₁₀) of stikstofdioxide (NO₂)

	Minimaal 1 ontsluitingsweg 3% norm	Minimaal 2 ontsluitingswegen 3% norm
Woningen (maximaal)	1.500	1.500

Blijkens de 'Regeling niet in betekende mate' is er geen onderzoek nodig voor woningbouwlocaties, indien een dergelijke locatie, in geval van één ontsluitingsweg, netto niet meer dan 1.500 nieuwe woningen omvat. In onderhavig plan is enkel sprake van twee extra appartementen en het planologisch weer toestaan van een bedrijfswoning. De verkeersbewegingen voor het horecabedrijf wijzigen niet. Hiermee is er sprake van een project dat aangemerkt kan worden als NIBM.

Goed woon en leefklimaat

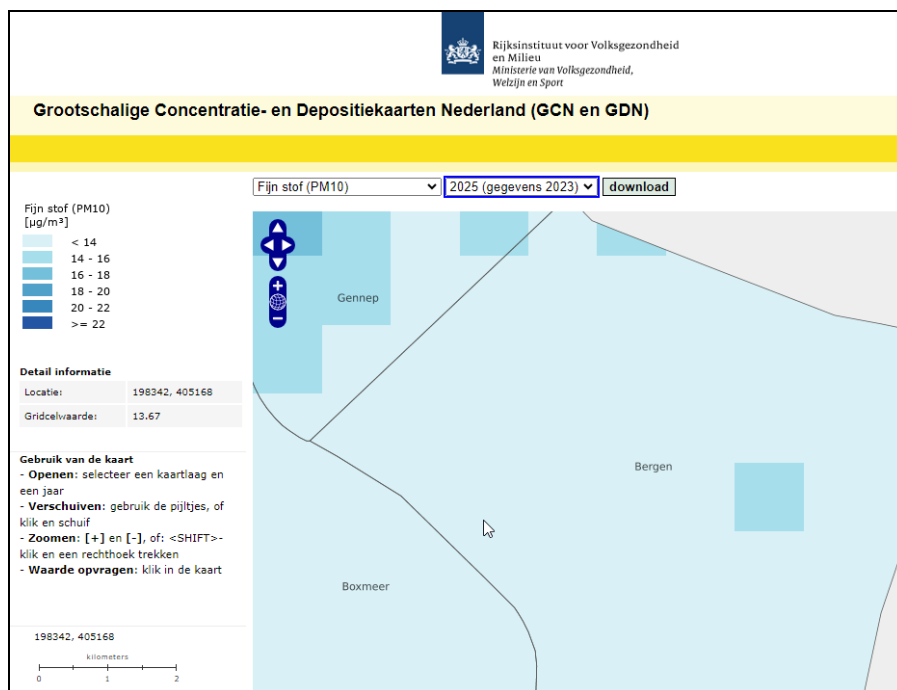
Het RIVM maakt jaarlijks kaarten met grootschalige concentraties (in vaktermen GCN) en deposities (GDN) in Nederland in het kader van natuur- en milieubeleid. De kaarten zijn gebaseerd op een combinatie van modelberekeningen en metingen en zijn bedoeld voor het geven van een grootschalig beeld van de luchtkwaliteit en depositie in Nederland zowel voor jaren in het verleden als in de toekomst.

Ter hoogte van het plangebied gelden voor het jaar 2025 de volgende waarden:

- Fijn stof (PM₁₀) 13,67 µg/m³ (grenswaarde 40 µg/m³ jaargemiddelde).;
- Fijn stof (PM_{2,5}) 7,675 µg/m³ (grenswaarde 25 µg/m³ jaargemiddelde);
- Stikstofdioxide (NO₂) 10,15 µg/m³ (grenswaarde 40 µg/m³ jaargemiddelde).

Volgens de kaarten van het RIVM is de luchtkwaliteit ter plaatse voldoende voor een goed woon- en leefklimaat.

Figuur 10
Concentratie fijnstof
planomgeving
(achtergrond)



Ook mag de hoeveelheid PM₁₀ niet hoger zijn dan 50 µg/m³ per dag en mag die hoge waarde niet meer dan 35 keer per jaar voorkomen. Gezien de jaargemiddelde concentratie is sprake van maximaal 6 overschrijdingsdagen.

De voorgenomen ontwikkeling is niet in strijd met het bepaalde in de Wet milieubeheer. De luchtkwaliteit op de locatie is acceptabel. Er is sprake van een aanvaardbaar woon- en leefklimaat. Er bestaan voor wat betreft het aspect luchtkwaliteit geen belemmeringen.

4.1.4

Geur

De locatie is gelegen in de kern Afferden. In de omgeving zijn geen veehouderijen gelegen. De dichtstbijzijnde gelegen veehouderij betreft een melkveehouderij en is op een afstand van een kilometer gelegen. Daarnaast zijn in de omgeving geen bedrijven aanwezig waar industriële geuremissie bij vrijkomt. Hierdoor is sprake van een goed woon- en leefklimaat en worden andere bedrijven niet gehinderd.

4.1.5

Geluid

Op basis van de Wet geluidhinder (Wgh) zijn er drie geluidsbronnen waarmee bij de vaststelling van bestemmingsplannen rekening gehouden dient te worden: wegverkeers-, railverkeers-, vliegverkeers- en industrielawaai. Railverkeer is niet op korte afstand gelegen. Ook zijn in de omgeving geen vliegvelden gelegen. Beiden worden daarom buiten beschouwen gelaten.

Industrielawaai

Enerzijds is dit aspect van belang om te verzekeren dat sprake is van een goed woon- en leefklimaat, anderzijds om andere functies niet te benadelen. Op de locatie is een horecafunctie aanwezig bestaande uit een (grand-) café, restaurant en muziekcafé. Deze functies blijven aanwezig in de gewenste situatie. In navolgende tabel zijn de richtafstanden voor geluid weergegeven op basis van de VNG-brochure 'Bedrijven en milieuzonering' (2009).

Tabel 4
Minimale afstanden voor geluid en gevaar vanuit horecafuncties

Activiteiten	Geluid
Restaurants, cafetaria's, snackbars, ijssalons met eigen ijsbereiding, viskramen e.d.	10
Café's, bars	10
Discotheken, muziekcafé's	30

De grootste richtafstand bedraagt 30 meter voor geluid. Doordat sprake is van een gemengd gebied, kan de richtafstand met een afstandstrap worden verlaagd, en bedraagt de grootste richtafstand daardoor 10 meter. In de omgeving zijn op korte afstand enkele woningen gelegen. Tussen het bouwvlak in het plangebied en de bouwvlakken van de woningen aan de Langstraat 2c (afstand 13,5 meter) en Langstraat 1a (16 meter) wordt in beide situaties voldaan aan de richtafstand. Ten opzichte van het bouwvlak van de woning aan de Schenck van Nijdeggenstraat 6 wordt hier niet aan voldaan. De afstand tussen de bouwvlakken bedraagt 0 meter. Deze afstand wijzigt echter niet. Doordat ook de soort functie niet wijzigt, wordt de woning niet extra belemmerd door de ontwikkeling.

Omdat twee appartementen planologisch mogelijk worden gemaakt, dient in het kader van de omgekeerde werking gekeken te worden naar de omliggende bedrijven. Nabij de planlocatie zijn een aantal bedrijven of maatschappelijke functies gelegen. De volgende betreffen de relevantste:

- Langstraat 4 en 6, (grand-) café/restaurant/muziekcafé, op 0 meter;
- Langstraat 6a, basisschool, op circa 20 meter;
- Langstraat 1, begraafplaats, op circa 17 meter;
- Langstraat 1a, nagelstudio, op circa 16 meter;
- Dorpsstraat 88, autobedrijf, op circa 93 meter;
- Schenck van Nijdeggenstraat 2, bed and breakfast, op circa 26 meter

Onderstaand zijn de richtafstanden voor geluid weergegeven die van toepassing zijn vanuit de omliggende bedrijven.

Tabel 5
Minimale afstanden voor geluid vanuit omliggende functies

	Geluid	Grootste richtafstand (verlaagd)
(grand-) café/restaurant/muziekcafé	30	10
Basisschool	30	10
Begraafplaats	10	0
Nagelstudio	10	0
Autobedrijf	30	10
Bed and breakfast	10	0

De richtafstanden mogen met een afstandstrap verlaagd worden omdat sprake is van een gemengd gebied. De gecorrigeerde grootste richtafstand is in de laatste kolom weergegeven. Hieruit blijkt dat de richtafstand voor alle omliggende functies voldoet, waardoor hier verondersteld kan worden dat deze functies door de ontwikkeling niet worden benadeeld en dat ter plaatse van het appartement sprake is van een goed woon- en leefklimaat. Enkel ten opzichte van het eigen horecabedrijf wordt niet voldaan op de richtafstand voor geluid. Voor het aspect geluid is een akoestisch onderzoek uitgevoerd waaruit blijkt dat het akoestisch niveau ter plaatse voldoende is, waardoor sprake is van een goed woon- en leefklimaat en de horecafunctie niet wordt belemmerd. Het akoestisch onderzoek is toegevoegd als bijlage.

Wegverkeerslawaa

Zowel de appartementen als de bedrijfswoning betreffen geluidsgevoelige objecten in het kader van de Wet geluidhinder (Wgh). Het plangebied is gelegen aan de Langstraat en Schenck van Nijdeggenstraat. Dit betreffen beiden 30 km/u-wegen. Dit betreffen niet-gezoneerde wegen. Omdat daarnaast de nieuwe appartementen op de eerste en tweede verdieping van het pand worden gerealiseerd en de bedrijfswoning aan de achterzijde van het pand, kan verondersteld worden dat sprake is van een goed woon- en leefklimaat en is een nader akoestisch onderzoek niet noodzakelijk.

4.1.6

Externe veiligheid

Externe veiligheid betreft het risico dat aan bepaalde activiteiten verbonden is voor niet bij de activiteit betrokken personen. De wet- en regelgeving rondom externe veiligheid richt zich op het beheersen van risicovolle bedrijfsactiviteiten en van risicovol transport (transport van gevaarlijke stoffen). Het gaat daarbij om de bescherming van individuele burgers en groepen tegen ongevallen met gevaarlijke stoffen. Risicobronnen kunnen worden onderscheiden in risicovolle inrichtingen (waaronder lpg-tankstations), vervoer van gevaarlijke stoffen (over wegen, spoorwegen en vaarwegen) en buisleidingen (bijvoorbeeld leidingen voor aardgas of vloeibare brandstof).

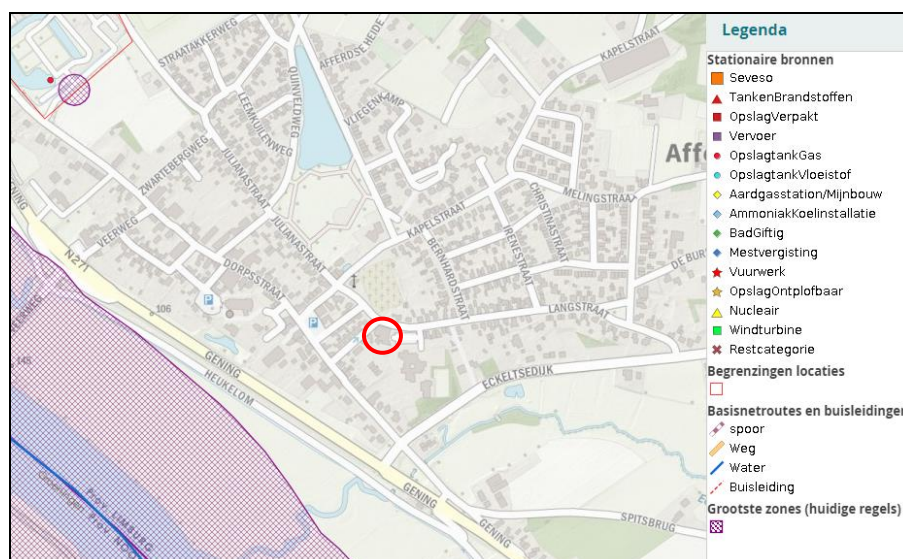
Bij de beoordeling van externe veiligheidsrisico's staan, zowel in het Bevi, het Bevt als het Bevb, twee begrippen centraal:

- Het plaatsgebonden risico (PR): het risico op een plaats, uitgedrukt in een waarde voor de kans per jaar dat een persoon die onafgebroken en onbeschermd op die plaats zou verblijven, overlijdt als rechtstreeks gevolg van een ongewoon voorval waarbij één of meer gevaarlijke stoffen zijn betrokken. Het plaatsgebonden risico kan op kaart worden weergegeven in de vorm van risicocontouren. Bij de beoordeling wordt getoetst of het plaatsgebonden risico niet hoger is dan eens per 1 miljoen jaar (10^{-6} per jaar).
- Het groepsrisico (GR): de kans dat bij een ongeval buiten de locatie waar activiteiten met gevaarlijke stoffen plaatsvinden 10, 100 of 1.000 slachtoffers tegelijk vallen. Het groepsrisico is een maat voor de verwachte omvang van een ramp. Bij de beoordeling van het groepsrisico wordt de hoogte van het groepsrisico vergeleken met de zogeheten oriëntatiewaarde.

Een wijziging van het groepsrisico dient in bepaalde gevallen te worden verantwoord door het bevoegd gezag.

Risicobronnen kunnen worden onderscheiden in risicovolle inrichtingen (waaronder lpg-tankstations), vervoer van gevaarlijke stoffen en buisleidingen. Om voldoende ruimte te scheppen tussen een risicobron en personen of objecten die risico lopen (kwetsbare en beperkt kwetsbare objecten) moeten vaak afstanden in acht worden genomen. Ook ontwikkelingsmogelijkheden die ingrijpen in de personendichtheid kunnen om onderzoek vragen. Het beoordelingskader voor risicovolle inrichtingen wordt gevormd door het Besluit externe veiligheid inrichtingen (Bevi). Voor het vervoer van gevaarlijke stoffen geldt het Besluit externe veiligheid transportroutes (Bevt), waarin de Basisnetten voor weg, spoor en water zijn vastgelegd. Voor buisleidingen geldt het Besluit externe veiligheid buisleidingen (Bevb).

Figuur 11
Uitsnede risico-
kaart Nederland
(locatie Langstraat
4-6 rood omcir-
keld).



Risicovolle inrichtingen

In het plangebied en in de omgeving van het plangebied zijn geen inrichtingen gevestigd die onder het regime van het Bevi vallen. De dichtstbijzijnde risicovolle inrichting is op een afstand van ruim 650 meter gelegen. Er is geen sprake van belemmeringen vanwege de aanwezigheid van een risicovolle inrichting.

Buisleidingen

In de omgeving van het plangebied zijn geen buisleidingen gelegen. De dichtstbijzijnde buisleiding is op een afstand van circa 6,6 km gelegen. Er is geen sprake van belemmeringen vanwege de aanwezigheid van buisleidingen.

Vervoer van gevaarlijke stoffen

In het Bevt zijn de Basisnetten voor weg, spoor en water geïmplementeerd in de wetgeving met betrekking tot externe veiligheid. Het Bevt regelt - in combinatie met de Regeling basisnet - enerzijds een risicoplafond voor het vervoer van gevaarlijke stoffen en bevat anderzijds regels voor ruimtelijke ontwikkelingen in de nabijheid van deze transportassen. Het Bevt bepaalt onder andere dat bij ontwikkelingen binnen 200 meter van een transportroute voor gevaarlijke stoffen in bepaalde gevallen een uitgebreide verantwoording van het groepsrisico nodig is (Bevt artikel 8).

Op circa 4 kilometer afstand van het plangebied ligt het basisnet-wegtraject A77: afrit 2 (Gennep) - Grens Duitsland. Over dit traject worden onder andere gevaarlijke stoffen vervoerd uit de categorie LT2. Het vervoer van gevaarlijke stoffen uit de categorie LT2

heeft een invloedsgebied van 880 meter. Het plangebied is niet binnen deze afstand gelegen.

Ten zuidwesten van de locatie is daarnaast voor het basisnet water de Maascorridor gelegen op een afstand van circa 550 meter. Omdat het plangebied niet binnen 200 meter van de transportroute af ligt, kan worden volstaan met een beperkte verantwoording van het groepsrisico voor het scenario toxisch. Een beperkte verantwoording van het groepsrisico gaat in op de zelfredzaamheid van personen binnen het plangebied bij een calamiteit en de mogelijkheden tot het bestrijden van de gevolgen van een calamiteit binnen het plangebied.

Daarnaast ligt het plan binnen het invloedsgebied van de N271, waarover gevaarlijke stoffen worden vervoerd. De locatie ligt op circa 180 meter afstand van de N271.

De Veiligheidsregio heeft een advies uitgebracht voor de ontwikkeling. Conform het Besluit externe veiligheid transportroutes (Bevt) artikelen 7 en 8 moet daarom een beperkte verantwoording van het groepsrisico worden opgesteld, waarbij wordt ingegaan op de bestrijdbaarheid en zelfredzaamheid bij een incident. Aangezien in deze situatie een toxisch incident maatgevend is, kan gebruik worden gemaakt van het "Standaard advies Externe Veiligheid (toxisch scenario)".

Advies

Wij adviseren rekening te houden met onderstaande beheersmaatregelen ter verbetering van de bestrijdbaarheid en zelfredzaamheid voor zowel de initiatiefnemer, gebruiker van het gebouw en de gemeente:

Initiatiefnemer

- *Wanneer voor ventilatie een installatie nodig is, plaats dan op een makkelijk te bereiken plaats, een noodknop waarmee de installatie uitgezet kan worden zodat er geen ventilatielucht meer van buitenaf wordt ingebracht. De noodknop kan bijvoorbeeld in de meterkast of bij een brandmeldinstallatie worden geplaatst.*
- *Bereikbaarheid. In de huidige situatie is het terrein (plangebied) van meerdere zijden bereikbaar voor hulpdiensten.*
- *Bluswatervoorzieningen. Rondom het plangebied zijn voldoende primaire en secundaire bluswatervoorzieningen aanwezig.*

Gebruiker van het gebouw:

- *Algemeen. Zorg dat de gebruikers en BHV organisatie (indien wettelijk noodzakelijk) op de hoogte zijn van de risico's van een toxisch incident met gevaarlijke stoffen, het handelingsperspectief: "binnenblijven, ramen en deuren sluiten en mechanische ventilatie uitzetten" en hiernaar wordt gehandeld.*
- *Indien gebouwen geheel of gedeeltelijk zijn voorzien van natuurlijke ventilatie is het advies om naar een ruimte te gaan waar ramen en deuren gesloten kunnen worden en de mechanische ventilatie uitgezet kan worden.*
- *Indien sprake is van een BHV organisatie dan dient het toxisch scenario en handelwijze te worden opgenomen in het bedrijfsnoodplan.*

Gemeente:

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

Activiteitenbesluit

In het kader van een 'goede ruimtelijke ordening' dienen ook de veiligheidsafstanden uit het Activiteitenbesluit betrokken te worden bij de externe veiligheidsanalyse. In de omgeving van het plangebied bevinden zich op grotere afstand enkele propaantanks.

De veiligheidsafstanden hiervan zijn echter beperkt en reiken niet tot de planlocatie. Dit is geen belemmering voor de ontwikkeling.

Conclusie

Er bestaat vanuit extern veiligheidsoogpunt geen bezwaar tegen de gewenste ontwikkeling. Het advies van de veiligheidsregio neemt initiatiefnemer bij de aanvraag van de omgevingsvergunning en vervolgens in de exploitatie van het pand.

4.2

WATER

Water verdient een belangrijke plek in de ruimtelijke planvorming. Vanwege dit belang moeten bij de locatiekeuze, de (her)inrichting en het beheer van nieuwe ruimtelijke functies de relevante waterhuishoudkundige aspecten worden meegenomen.

Het doel van onderhavige paragraaf is een toelichting te geven op de waterhuishoudkundige aspecten van het plan en de benodigde informatie aan te leveren met betrekking tot de toekomstige berging en afvoer van hemelwater.

4.2.1

Beleid Waterschap Limburg

In het Waterbeheerprogramma 2022-2027 is de strategie van het waterschap voor de genoemde periode vastgelegd. De doelen op hoofdlijnen zijn:

- Hoogwaterbescherming Maasvallei: bescherming tegen overstromingen vanuit de Maas.
- Klimaatadaptatie: balans tussen water afvoeren én water vasthouden.
- Waterkwaliteit en ecologie: het water is schoon en wateren zijn natuurlijk ingericht.
- Zuiveren en waterketen: zuiveren rioolwater en grondstoffen terugwinnen en gebruiken.

De ambitie van het Waterschap is om het afkoppelen van regenwater te stimuleren. Regenwater van nieuwe daken en verharding wordt zo veel mogelijk opgevangen op eigen terrein.

Daarnaast beschikt het Waterschap Limburg over het beleidsdocument de Keur. De keur is een aanvulling op regels uit de Waterwet en is van toepassing op de rivieren, beken, sloten, grondwater en waterkeringen die in beheer zijn bij het waterschap. Maar ook op alle sloten en watergangen die eigendom zijn van anderen zoals agrariërs. Werkzaamheden in of nabij de watergangen en waterkeringen worden getoetst aan de beleidsregels.

4.2.2

Gemeentelijk beleid

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.

4.2.3

Locatiestudie

Huidige situatie

Bestaande situatie bebouwing en verhard oppervlak

In de bestaande situatie is de locatie deels verhard. Deels bestaat dit uit bebouwing (circa 740 m²), deels uit verharding (circa 180 m²). In figuur 2 is een luchtfoto van de huidige situatie weergegeven.

Ligging van beschermingszones, reserveringsgebieden.

Op basis van het Omgevingsverordening Limburg blijkt dat het plangebied niet is gelegen binnen een waterwingebied, grondwaterbeschermingsgebied of boringsvrije zone. Vanuit grondwaterkwaliteit zijn er dan ook geen belemmeringen.

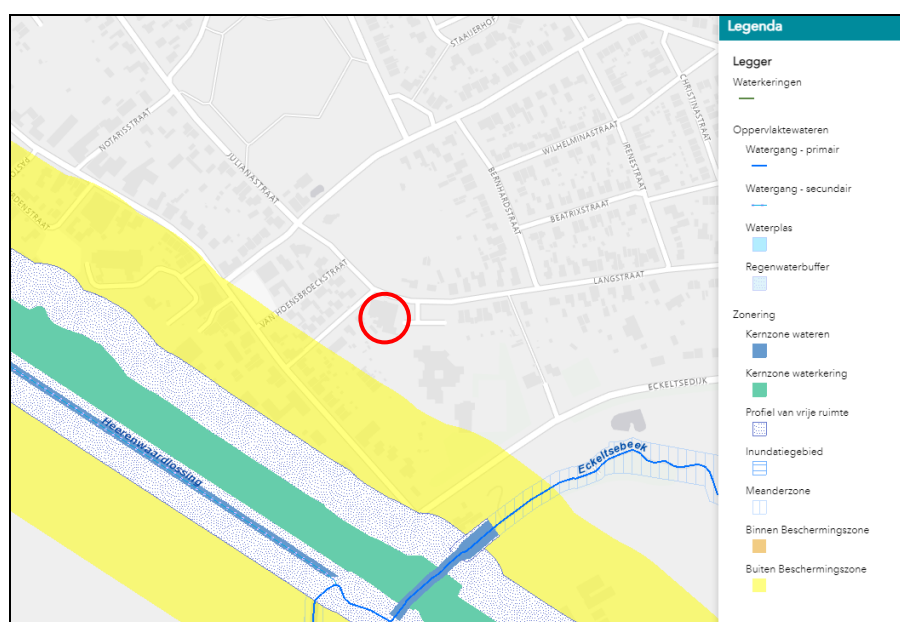
Huidige verwerking hemelwater

In de huidige situatie valt het hemelwater op de bebouwing en de verharding en wordt het afgevoerd op het riool.

Aanwezig oppervlaktewater en waterkeringen

Navolgend is een uitsnede van de leggerkaart van het Waterschap weergegeven.

Figuur 12
Uitsnede legger-
kaart



Uit de legger blijkt dat ten zuiden van het plangebied een waterkering, een primaire watergang en een secundaire watergang zijn gelegen. Deze waterkering en watergangen maken geen onderdeel uit van voorliggend bestemmingsplan.

Grondwaterstanden en maaiveldhoogte

De locatie ligt op een maaiveldniveau van circa 13,95 m + NAP (AHN3). De bodem kan worden geclassificeerd als Hoge bruine enkeerdgronden (grof zand).

Toekomstige situatie

Beschrijving plan

In de gewenste situatie wijzigt er weinig in het verhard oppervlak op de locatie. Een uitgebreide beschrijving van de ontwikkeling is opgenomen in paragraaf 2.2. De bebouwing zal door de verbouwwerkzaamheden in oppervlak wat afnemen tot ongeveer 708 m². Overige situatie op de locatie blijft hetzelfde.

Ontwerp nieuw watersysteem

Hemelwater

De gemeente streeft bij nieuwbouw en herstructurering naar het volledig afkoppelen van hemelwater en zo veel mogelijk verwerken binnen het plangebied, conform de

Verordening Fysieke Leefomgeving gemeente Bergen (L) 2022 en het gemeentelijk rioleringsplan 2020 – 2025.

In de basis is sprake van hydrologisch neutraal ontwikkelen doordat slechts sprake is van beperkte wijzigingen aan de buitenzijde van het pand en het bebouwingsoppervlak afneemt. Echter wordt rekening gehouden met het volledig afkoppelen van het hemelwater afkomstig van de bebouwing. Op de eigen grond wordt het Rockflow systeem toegepast. Dit betreft een ondergronds systeem van volledig circulaire steenwol welke tot 95%

van het eigen volume aan water opnemen. Vervolgens kan het infiltreren in de bodem. Een overloop wordt gerealiseerd via bladvangsers op de openbare ruimte. Bij de omgevingsvergunningaanvraag zal het verloop van het leidingsysteem worden aangegeven. De omvang van het systeem is als volgt berekend:

- Dakoppervlakte plat dak $463,5 \text{ m}^2 * 0,75 = 347,6 \text{ m}^2$
- Dakoppervlakte hellend dak $244,62 \text{ m}^2 * 1 = 244,62 \text{ m}^2$
- Volume Rockflow:
 - $347 * 0,06 = 20,82 * 1,05 = 22 \text{ m}^3$ Rockflow systeem
 - $244 * 0,06 = 14,67 * 1,05 = 15 \text{ m}^3$ Rockflow systeem

Afvalwater

In de huidige situatie zijn in het pand verschillende voorzieningen aanwezig waarbij sprake is van afvalwater. Hierbij gaat het om voorzieningen in de keuken van het restaurant, in het café, bij de toiletten van de horecafuncties, toiletten en douches in de bedrijfswoning en op de eerste en tweede verdieping. In de beoogde situatie worden de bedrijfswoning en op de eerste en tweede verdieping appartementen planologisch toegestaan. Voor deze functies zijn reeds aansluitingen op het riool aanwezig en deze ruimtes zijn in het verleden ook gebruikt als verblijfsruimten. De hoeveelheid afvalwater wijzigt in de beoogde situatie hier nauwelijks, waardoor te verwachten is dat de capaciteit van de aansluiting op de riolering voldoende is. Wel wordt ten behoeve van de horecafuncties op de begane grond de toiletgroep uitgebreid met enkele toiletten. De verwachting is dat de aansluiting op het riool een voldoende grootte heeft. Bovendien zijn geen grote hoeveelheden extra afvalwater te verwachten. Dit zal nader duidelijk worden bij de aanvraag van de omgevingsvergunning. Mocht de uitlegger toch niet voldoende zijn, zal deze op kosten van initiatiefnemer moeten worden aangepast.

Grondwater

De beoogde ontwikkeling is niet van wezenlijke invloed op de grondwaterstand in het plangebied.

Waterkwaliteit & beheer

Ten behoeve van de waterkwaliteit zal de voorgestelde ontwikkeling bij de aanleg gebruik maken van milieuvriendelijke bouwmaterialen en worden uitloogbare materialen, zoals lood, koper, zink niet gebruikt, waardoor de uitspoeling van vervuilende stoffen via de bodem naar het oppervlaktewater voorkomen wordt. Deze stoffen kunnen zich namelijk ophopen in het water (bodem)systeem en hebben hierdoor een zeer nadelige invloed op de water(bodem)kwaliteit en ecologie.

Geconcludeerd kan worden dat er met het voorliggend initiatief geen gemeentelijke en waterschapsbelangen in het geding zijn. Er is derhalve geen belemmering aanwezig vanuit het aspect water.

4.3

NATUUR

Bij ruimtelijke ontwikkelingen dient rekening te worden gehouden met eventuele ecologische waarden in of nabij het projectgebied. De voorgenomen ontwikkelingen mogen

geen negatieve effecten hebben op de aanwezige beschermde soorten zoals aangewezen in de Wet natuurbescherming. Indien hiervan sprake is moet ontheffing of vrijstelling worden aangevraagd. Tevens mogen de ontwikkelingen geen negatieve effecten hebben op aangewezen gebieden zoals Natura 2000-gebieden. Bescherming in het kader van de natuur wet- en regelgeving is op te delen in gebieds- en soortenbescherming.

4.3.1

Gebiedsbescherming

In Nederland is gebiedsbescherming geregeld middels de Wet natuurbescherming, waarin alle gebiedsbeschermende internationale afspraken en richtlijnen zijn geïmplementeerd. Met betrekking tot gebiedsbescherming is de situering ten opzichte van Natura2000-gebieden van belang. De locatie is op een afstand van circa 150 meter ten opzichte van het dichtstbijzijnde Natura 2000-gebied gelegen, Maasduinen.

Bij negatieve effecten kan onder andere gedacht worden aan: optische verstoring door het toevoegen van bebouwing, verlies van oppervlakte, verdroging of vernatting, vermeting en verzuring, verstoring door licht, geluid, trilling, en dergelijke.

Gezien de aard van de ontwikkeling (interne verbouwingen horecabedrijf, verbouwing bedrijfswoning en intern twee appartement) en de afstand tot beschermde gebieden kan ervan uitgegaan worden dat de meeste effecten (zoals licht, geluid en trillingen) uit te sluiten zijn op voorhand. De bedrijfsmatige activiteiten op de locatie wijzigen nauwelijks in omvang. Er worden maatregelen voor geluid genomen, welke positief bijdragen in de omgeving. Daarnaast zijn diverse panden, bosschages en wegen op het tussenliggende terrein tot het Natura 2000-gebied gelegen.

Voor de beoogde situatie is daarnaast nagegaan of de activiteiten mogelijk nadelige gevolgen kunnen hebben door stikstofemissie. Uit bijgevoegde AERIUS-berekening wordt duidelijk dat de beoogde situatie geen toename in depositie heeft op Natura 2000-gebieden.

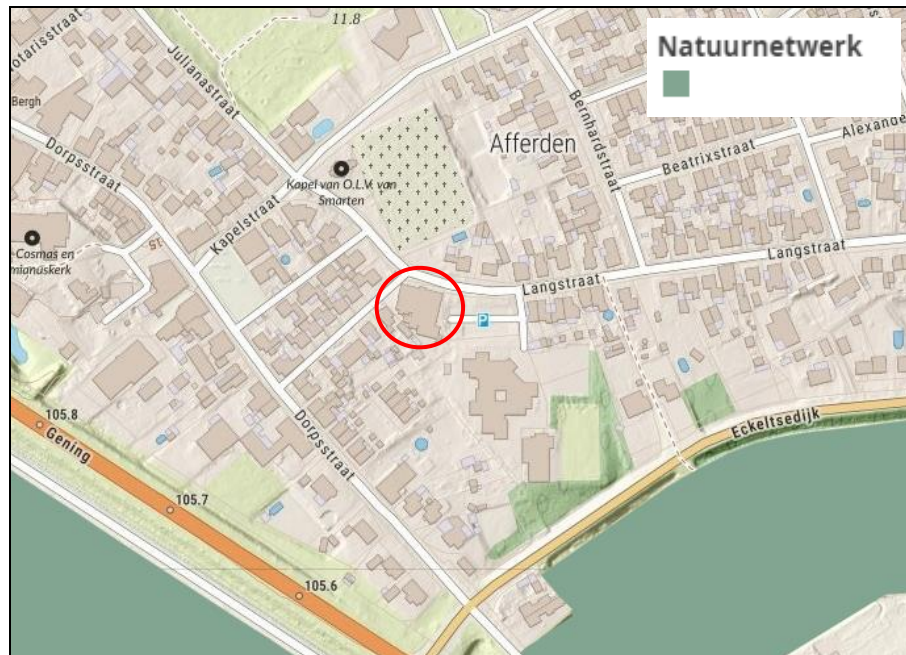
Concluderend kan gesteld worden dat de ontwikkeling niet zal leiden tot significant negatieve effecten op de instandhoudingsdoelstellingen van de Natura2000-gebieden in de omgeving.

Natuurnetwerk Nederland

Het Natuurnetwerk Nederland (NNN) is een samenhangend netwerk van natuurgebieden en landbouwgebieden met natuurwaarden van (inter)nationaal belang. Het doel van het NNN-beleid is het veiligstellen van ecosystemen en het realiseren van leefgebieden met goede condities voor de biodiversiteit. Voor het Natuurnetwerk Nederland geldt op basis van het Rijksbeleid (Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte en Besluit algemene regels ruimtelijke ordening) de verplichting tot instandhouding van de wezenlijke kenmerken en waarden van het gebied. Dit betekent dat (nieuwe) plannen, projecten of handelingen niet zijn toegestaan indien zij de wezenlijke kenmerken of waarden van het gebied significant aantasten.

De locatie Langstraat 4-6 is op een afstand van circa 170 meter gelegen van het Natuurnetwerk. De voorgenomen ontwikkeling leidt niet tot versnippering of oppervlakteverlies van het groen. Het aspect natuur is geen belemmering voor het voorgenomen initiatief.

Figuur 13
Ligging planlocatie
t.o.v. Natuurnet-
werk



4.3.2

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.

Om te bepalen of er met de ontwikkeling mogelijk beschermde flora en fauna aangetast kan worden is er door Exlan een Quick Scan flora en fauna uitgevoerd. Dit onderzoek is als bijlage bij deze toelichting gevoegd. Hieruit blijkt dat de beoogde ontwikkeling geen onevenredige nadelige gevolgen zal hebben voor flora en fauna.

4.4

CULTUURHISTORIE

Per 1 januari 2012 is in het kader van de modernisering van de monumentenzorg (MOMO) in het Besluit ruimtelijke ordening van het rijk opgenomen dat gemeenten bij het maken van ruimtelijke plannen rekening moeten houden met cultuurhistorische waarden. Cultuurhistorisch erfgoed moet worden beschermd. Het gaat dan om erfgoed in brede zin; in cultuurlandschappelijke, stedenbouwkundige en bouwhistorische betekenis. Voorgaande is sinds 1 juli 2016 vastgelegd in de Erfgoedwet. De Erfgoedwet bundelt bestaande wet- en regelgeving voor behoud en beheer van het cultureel erfgoed in Nederland. Bovendien zijn aan de Erfgoedwet een aantal nieuwe bepalingen toegevoegd. Het beschermingsniveau zoals die in de oude wetten en regelingen golden blijven gehandhaafd.

De Erfgoedkaart Limburg is een instrument ontwikkeld door de provincie Limburg dat erfgoed in de fysieke leefomgeving in beeld brengt. Het is een digitale basiskaart opgebouwd uit een aantal lagen, die grofweg zijn ingedeeld naar gebouwde rijksmonumenten en gemeentelijke monumenten, archeologische monumenten, stads- en dorpsgezichten en cultuurlandschappen. In navolgende figuur is een uitsnede van de erfgoedkaart weergegeven. Hieruit blijkt dat binnen het plangebied geen cultuurhistorische waarden gelden. In de omgeving zijn wel enkele gemeentelijke- en rijksmonumenten gelegen. De ontwikkeling heeft hier geen effect op.

Figuur 14
Erfgoedkaart
Limburg



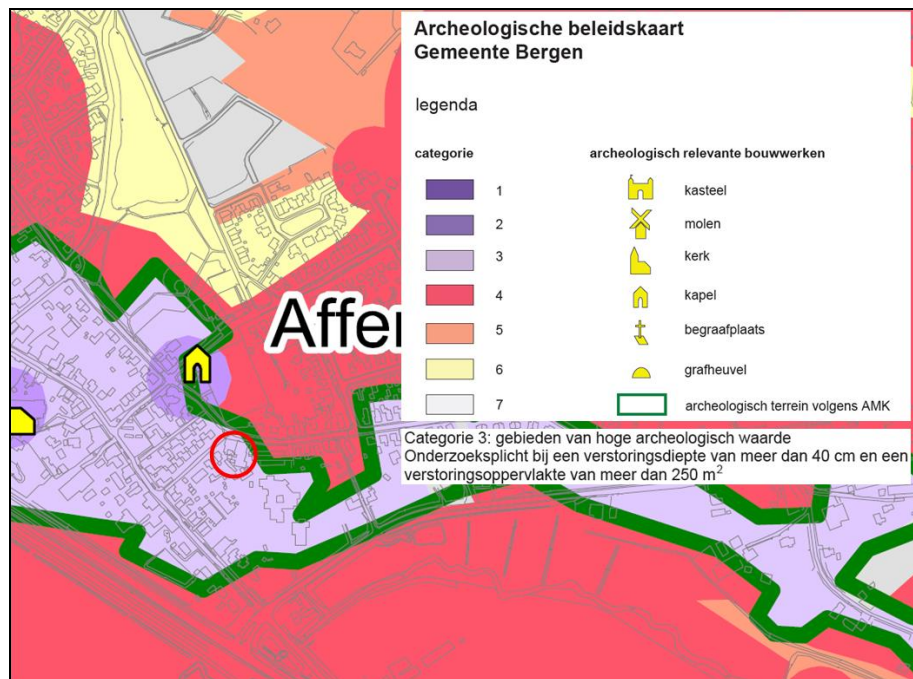
4.5

ARCHEOLOGIE

Op grond van het Verdrag van Malta en de daaruit vloeiende Wet op de archeologische monumentenzorg (Wamz), dient bij de opstelling en de uitvoering van ruimtelijke plannen rekening te worden gehouden met bekende archeologische waarden en de te verwachten archeologische waarden. Het uitgangspunt hierbij is dat het archeologisch erfgoed moet worden beschermd op de plaats waar het wordt aangetroffen.

De gemeente Bergen heeft haar archeologiebeleid vastgelegd in de Nota Archeologiebeleid Bergen. Bij deze nota hoort een archeologische beleidskaart waarbij het gemeentelijk grondgebied is ingedeeld in categorieën welke samenhangen met een bepaalde archeologische verwachtingswaarde en daarbij horende grenswaarden voor onderzoeksverplichting. De locatie Langstraat 4-6 is binnen de archeologische beleidskaart gelegen binnen Categorie 3: gebieden van hoge archeologisch waarde. Daarbij geldt een onderzoekspllicht bij een verstoringsdiepte van meer dan 40 cm en een verstoringsoppervlakte van meer dan 250 m². Op navolgend figuur is dit weergegeven.

Figuur 15
Archeologische verwachtingswaarde binnen plangebied.



Bescherming van archeologische waarden is ook verwerkt in de bestemmingsplannen. Binnen het bestemmingsplan 'Afferden' heeft de locatie de dubbelbestemming 'Waarde – Archeologie'. Dit houdt in dat deze gronden bestemd zijn voor de bescherming en het behoud van voorkomende en te verwachten archeologische waarden. Op deze gronden mogen geen bouwwerken, geen gebouwen zijn, gebouwd worden. Enkel als een bouwplan betrekking heeft op vervanging van de bestaande bouwwerken, waarbij de oppervlakte niet wordt uitgebreid en niet dieper dan de bestaande fundering wordt gebouwd, is het verbod niet van toepassing. Daarnaast is het verbod niet van toepassing als de bodemverstoring niet dieper is dan 40 cm en de omvang niet groter is dan 250 m². Enkel bij de verbouwing van de bedrijfswoning is mogelijk sprake van een verstoring dieper dan 40 cm. Een gedeelte van de woning wordt gesloopt, waarna hier een nieuw gedeelte wordt gebouwd. Hierbij gaat het om ongeveer een verstoring van 95 m². Verder vinden enkel interne verbouwingen plaats in het pand, zoals het vernieuwen van de verdiepingsvloer boven het café. Het potentieel verstoorde oppervlak is daarmee ruim onder de grens. Bovendien is dit ter plaatse van reeds bestaande bebouwing, waarbij daarom de grond in het verleden reeds geroerd is. Hierdoor is het aannemelijk dat met de ontwikkeling geen archeologische waarden worden aangetast en een nader archeologisch onderzoek niet noodzakelijk is.

Mochten er bij toekomstige werkzaamheden archeologische relictten of grondsporen worden gevonden op de locatie, dan zal dit – in overeenstemming met de wettelijke meldingsplicht ex artikel 5.10 van de Erfgoedwet – zo spoedig mogelijk worden gemeld bij Onze minister.

4.7

MOBILITEIT EN PARKEREN

De ontwikkeling mag geen nadelige gevolgen hebben voor de verkeerssituatie in de omgeving van het plangebied. De horecafuncties wijzigen in totaliteit in omvang nauwelijks. In de beoogde situatie blijft daardoor gelijk aan de huidige situatie. Wel ontstaat een lichte toename in verkeer van personenauto's door het nieuwe appartement en de bedrijfswoning.

Om te bepalen of voorgenomen ontwikkeling een belemmering vormt ten aanzien van het aspect mobiliteit, wordt de CROW-publicatie 381 aangehouden. Voor het aantal

verkeersbewegingen van de bedrijfswoning is uitgegaan van een tussen/hoek huis in een matig stedelijk gebied (centrum). Dit geeft een gemiddelde verkeersgeneratie van 6,8 bewegingen per dag (CROW). Op de eerste en tweede etage worden appartementen gerealiseerd. Voor de appartementen wordt uitgegaan van een midden/goedkope huur etage in een matig stedelijk gebied (centrum). Dit geeft gemiddeld 3,2 bewegingen per dag per appartement, in totaal 6,4 bewegingen per dag.

Voor de horecafuncties is uitgegaan van het aantal verkeersbewegingen zoals is aangegeven door de initiatiefnemer. De CROW-publicatie geeft namelijk voor de functies 'restaurant' en 'café' geen kencijfers, omdat dit te afhankelijk is van de specifieke situatie ter plaatse.

In de volgende tabellen zijn de verkeersbewegingen in de huidige en beoogde situatie weergegeven. Hieruit blijkt dat slechts sprake is van een zeer geringe toename in personenauto's. Dit vormt geen problemen voor de verkeerssituatie ter plaatse.

Tabel 6
Verkeersbewegingen huidige situatie

	Aantal bewegingen
Auto's café/zaal/restaurant/kantoor- en vergader-ruimte	120 per week
Middelzwaar verkeer aanvoer voorraad	4 per week

Tabel 7
Verkeersbewegingen beoogde situatie

	Aantal bewegingen
Auto's woning	6,8 per dag
Auto's appartementen	6,4 per dag
Auto's café/zaal/restaurant/kantoor- en vergader-ruimte	120 per week
Middelzwaar verkeer aanvoer voorraad	4 per week

4.7.1

Parkeren

Daarnaast is van belang dat voorzien wordt in voldoende parkeervoorzieningen. De gemeente Bergen heeft specifiek beleid voor parkeernormen opgenomen in de Nota Parkeernormen gemeente Bergen (L.). De parkeernota beantwoordt de vraag hoeveel parkeerruimte beschikbaar moet worden gesteld bij ruimtelijke ontwikkelingen en welke soorten parkeeroplossingen ingezet kunnen worden. De parkeerkencijfers in CROW-publicatie 381 'Toekomstbestendig parkeren, Van parkeerkencijfers naar parkeernormen' (december 2018) bestaan uit een minimum- en maximumwaarde. Voor de gemeente Bergen (L.) is gekozen om het gemiddelde van de CROW-bandbreedtes aan te houden.

In de parkeernota wordt gevraagd om aan de hand van een aantal stappen aan te tonen hoe tot een sluitend parkeerplan wordt gekomen. Bij functiewijziging wordt rekening gehouden met de normatieve parkeerbehoefte van de oorspronkelijke situatie. In onderstaande tabellen is de parkeerbehoefte in de huidige en toekomstige situatie weergegeven conform 'Rest bebouwde kom'.

Tabel 8
Parkeerbehoefte
huidige situatie

Aantal parkeerplaatsen	
Restaurant (9 per 100 m ² bvo)	220 m ² /100x15 = 33
Café/zaal (5 per 100 m ²)	647 m ² /100x7 = 45,3

Tabel 9
Parkeerbehoefte
toekomstige
situatie

Aantal bewegingen	
Restaurant (9 per 100 m ² bvo)	220 m ² /100x15 = 33
Café/zaal (5 per 100 m ²)	647 m ² /100x7 = 45,3
Koop, huis, tussen/hoek	2,0
Huur, appartement, middel/klein (<110 m ²) [incl. sociale huur] (2 maal)	2 x 1,4 = 2,8

In totaal zouden daarmee in de huidige situatie ruim 78 parkeerplaatsen en in de beoogde situatie 83 parkeerplaatsen benodigd zijn. Echter in de CROW-publicatie wordt bij deze kencijfers ook de opmerking geplaatst dat de parkeerbehoefte in sterke mate afhankelijk is van het autogebruik van de bezoekers. Bezoekers van de locatie komen veelal uit Afferden en komen vaak ook op de fiets. Het daadwerkelijk aantal benodigde parkeerplaatsen ligt daardoor veel lager.

De horeca activiteiten vinden voornamelijk in de avond plaats en in het weekend. Het naastgelegen parkeerterrein wordt dan nauwelijks gebruikt voor de basisschool, waardoor dit al veel parkeergelegenheid geeft. In de huidige situatie wordt van dit parkeerterrein voornamelijk gebruik gemaakt. In het verleden zijn er afspraken gemaakt over het gedeelde gebruik van de parkeerplaats. Mochten er meer bezoekers komen met de auto, parkeren deze momenteel in de omliggende wijken.

In de beoogde situatie zijn 4,8 parkeerplaatsen extra benodigd. Voor twee auto's is gelegenheid om te parkeren op het eigen terrein aan de Schenck van Nijdeggenstraat aan de zijkant van pand. Op eigen locatie is verder geen mogelijkheid om eigen parkeergelegenheid te realiseren. Het is echter geen probleem om in de directe omgeving te parkeren. Zoals hiervoor al aangeven, is er voldoende parkeergelegenheid aanwezig. Deze beperkte toename aan vraag kan prima worden opgevangen. Per saldo heeft het plan geen nadelige gevolgen voor de parkeerbalans in het gebied.

4.8

FEITELIJKE BELEMMERINGEN

Indien sprake zal zijn van grondverzet zal een zogenaamde Klic-melding plaatsvinden om duidelijkheid te verkrijgen over de eventueel aanwezige kabels en leidingen. Vooralsnog zijn geen problemen voorzien. De dichtstbijzijnde hoogspanningsleiding is gelegen op een afstand van circa 5,7 km.

4.9

GEZONDHEID

Binnen een straal van een kilometer zijn geen veehouderijen gelegen. De dichtstbijzijnde varkenshouderij is op circa 1,25 kilometer gelegen en de dichtstbijzijnde pluimveehouderij is op circa 1. Binnen een straal van 2 kilometer zijn geen geitenhouderijen gelegen. Om deze reden kan verondersteld worden dat de ontwikkeling geen risico vormt voor de volksgezondheid.

5

HOOFDSTUK 5 UITVOERBAARHEID

5.1 KOSTENVERHAAL

Op 1 juli 2008 is samen met de Wet ruimtelijke ordening (Wro) de Grondexploitatiewet (Grexxwet) in werking getreden. In deze Grexxwet is bepaald dat een gemeente bij het vaststellen van een planologische maatregel dat mogelijkheden biedt voor de bouw van één of meer hoofdgebouwen, verplicht is maatregelen te hebben genomen die verzekeren dat de kosten die gepaard gaan met de ontwikkeling van de locatie worden verhaald op de initiatiefnemer van het plan. Voor de ontwikkeling van dit plan is er sprake van een particulier initiatief. De gemeente Bergen zal in het kader van het bepaalde in de Grexxwet daarom alle door de gemeente te maken kosten verhalen op de initiatiefnemer. Dit wordt met de initiatiefnemer kortgesloten middels een planschadeovereenkomst. In deze overeenkomst zijn de verplichtingen van initiatiefnemer met betrekking tot het planschadeverhaal opgenomen.

De initiatiefnemer is zich ervan bewust dat alle kosten die gemaakt worden in of ten behoeve van de procedure en de uitvoering voor rekening van de initiatiefnemer komen. Dit betreft onder meer de kosten voor de benodigde onderzoeken, de kosten voor het opstellen van het bestemmingsplan, de legeskosten die voldaan dienen te worden en eventuele planschade indien die door uitvoering van het bestemmingsplan zou optreden. Initiatiefnemer beschikt over voldoende middelen om deze kosten te kunnen dekken.

5.2 MAATSCHAPPELIJKE UITVOERBAARHEID

5.2.1 Overleg

Artikel 3.1.1 van het Besluit ruimtelijke ordening (Bro) geeft aan dat de gemeente bij de voorbereiding van een ruimtelijke ontwikkeling overleg moeten plegen met de besturen van betrokken gemeenten en waterschappen en met die diensten van provincie en rijk die betrokken zijn bij de zorg voor ruimtelijke ordening of belast zijn met de behartiging van belangen welke in het plan in het geding zijn.

In het kader van het vooroverleg is het bestemmingsplan daarom gestuurd naar de Provincie Limburg.

Ten behoeve van de ontwikkeling is een zorgvuldige dialoog gevoerd. Uit deze gevoerde dialoog blijkt dat de omwonenden in hoofdzaak geen bezwaren hebben tegen de ontwikkeling. Een verslag is toegevoegd als bijlage.

Het bestemmingsplan is conform de gebruikelijke procedure gedurende zes weken ter inzage gelegen. Er zijn geen zienswijzen ingediend.

6

HOOFDSTUK 6 JURIDISCHE OPZET

6.1 INLEIDING

Een bestemmingsplan is een planologische regeling die zowel de burger als de overheid rechtstreeks bindt. De regels en verbeelding dienen als één geheel te worden beschouwd en kunnen niet los van elkaar worden gezien. De toelichting op de regels en verbeelding is niet juridisch bindend, maar biedt inzicht in de belangenafweging die tot de aanwijzing van bestemmingen heeft geleid. Bovendien draagt de toelichting bij aan de planinterpretatie.

6.2 TOELICHTING OP DE VERBEELDING

De verbeelding heeft een belangrijke rol bij het bepalen van de gebruiks- en bebouwingsmogelijkheden in het plangebied. De verbeelding bestaat uit een planverbeelding, getekend op een digitale kadastrale ondergrond. De enkelbestemming 'Agrarisch – Agrarisch bedrijf' is opgenomen.

6.3 ALGEMENE TOELICHTING OP DE REGELS

A De opbouw van de regels is gelijk aan Standaard Vergelijkbare Bestemmingsplannen 2012. De opbouw is als volgt:

- Betekenisafspraken (Hoofdstuk 1 Inleidende bepalingen);
- De gebruiks- en bouwregels per bestemming (Hoofdstuk 2 Bestemmingen);
- Algemene regels (Hoofdstuk 3 Aanvullende regels);
- Overige regels (Hoofdstuk 4 Overgangs- en slotregels).

Een bestemmingsartikel kan uit de volgende leden (in deze volgorde) worden opgebouwd:

- Bestemmingsomschrijving;
- Bouwregels;
- Nadere eisen;
- Specifieke gebruiksregels;
- Afwijking van de gebruiksregels;
- Omgevingsvergunning voor het aanleggen.

Met betrekking tot dit bestemmingsplan is voor de regels van dit plan aangesloten bij de vigerende bestemmingsplannen voor het plangebied.

6.2 TOELICHTING OP DE BESTEMMINGEN

6.4.1 Horeca

De volledige locatie behoudt de enkelbestemming 'Horeca'. Het bestemmingsvlak is minimaal uitgebreid ten behoeve van het terras aan de voorzijde. Daarnaast is een aanduiding toegevoegd om de bedrijfswoning toe te staan en om de appartementen op de eerste en tweede verdieping toe te staan.