



BEUSMANS & JANSSEN

Onderzoek & Advies in Ruimtelijke Ordening



Kasteellaan Well

Verantwoording en Status

Titel: Kasteellaan Well

Rapportnummer: NL.IMRO.0893.BP23022KA13WEL-ON01

Ontwerp: 28 november 2023

Definitief:

© 2023 Beusmans & Jansen, Onderzoek & Advies in Ruimtelijke Ordening

Dit document is eigendom van de opdrachtgever en mag door hem gebruikt worden voor het doel waarvoor het is vervaardigd en met inachtneming van de rechten die voortvloeien uit de wetgeving op het gebied van het intellectuele eigendom. De auteursrechten van dit document blijven berusten bij Beusmans & Jansen, Onderzoek & Advies in Ruimtelijke Ordening. Niets uit dit document mag worden verveelvoudigd, opgeslagen in een geautomatiseerd gegevensbestand, of openbaar gemaakt, in enige vorm of op enige wijze, hetzij elektronisch, mechanisch, door fotokopieën, opnamen of enig andere manier, zonder voorafgaande schriftelijke toestemming van Beusmans & Jansen, Onderzoek & Advies in Ruimtelijke Ordening. Beusmans & Jansen, Onderzoek & Advies in Ruimtelijke Ordening geeft in ieder geval geen toestemming aan de opdrachtgever om dit document te gebruiken of te laten gebruiken indien facturen niet of niet volledig voldaan zijn. Alle rechten voorbehouden.



Inhoudsopgave

Toelichting	5
Hoofdstuk 1 Inleiding	5
1.1 Aanleiding	5
1.2 Ligging van het plangebied	6
1.3 Voorgaand bestemmingsplan	7
1.4 Leeswijzer	8
Hoofdstuk 2 Ruimtelijke ontwikkeling	9
2.1 Huidige bebouwingssituatie en functie	9
2.2 Nieuwe plannen	11
2.2.1 Bebouwing en gebruik	11
2.2.2 Verkeer en parkeren	12
2.2.3 Landschappelijke inpassing	14
2.2.4 Duurzaamheid en klimaatadaptatie	15
2.2.5 Privacy en bezonning	16
Hoofdstuk 3 Beleidskader	17
3.1 Rijksbeleid	17
3.1.1 Nationale Omgevingsvisie (NOVI)	17
3.1.2 Ladder duurzame verstedelijking	18
3.1.3 Besluit algemene regels ruimtelijke ordening	18
3.2 Provinciaal beleid	19
3.2.1 Provinciale Omgevingsvisie	19
3.2.2 Omgevingsverordening Limburg	20
3.2.3 Limburgse Agenda Wonen 2020 – 2023	21
3.3 Regionale Woonvisie 2020-2024	23
3.4 Gemeentelijk beleid	24
3.4.1 Omgevingsvisie Bergen 2030	24
3.4.2 Woonvisie Bergen	27
3.4.3 Landschapsvisie Maasdal Bergen	28
3.4.4 Beeldkwaliteitsvisie N271	30
Hoofdstuk 4 Milieu-planologische aspecten	32
4.1 Milieu effect rapport	32
4.2 Geluidhinder	33
4.3 Bodem- en grondwaterkwaliteit	35
4.4 Luchtkwaliteit	36
4.4.1 Kleine en grote projecten	36
4.4.2 Regeling niet in betekenende mate bijdragen (luchtkwaliteitseisen)	36
4.5 Natuur	37
4.5.1 Gebiedsbescherming	37
4.5.2 Soortenbescherming	39
4.6 Externe veiligheid	42
4.6.1 Risicovolle inrichtingen (Bevi)	42



4.6.2	Vervoer gevaarlijke stoffen	43
4.7	Milieuozonering	45
4.7.1	Bedrijven en Milieuozonering; Staat van bedrijfsactiviteiten	45
4.7.2	Invloed milieuhinder op het plangebied	46
4.8	Geurhinder	48
4.9	Geiten	48
4.10	Archeologie en cultuurhistorie	49
4.11	Kabels, leidingen en straalpaden	52
4.11.1	Gas-, olie-, brandstof- of watertransportleidingen en hoogspanningskabels	52
4.11.2	Obstakelbeheer- en radarverstoringgebied	52
4.11.3	Overige kabels en leidingen	53
Hoofdstuk 5	Waterparagraaf	54
5.1	Beleidsaspecten	54
5.1.1	Waterschap beleid: Waterschap Limburg	54
5.1.2	Gemeentelijk beleid: gemeente Bergen	55
5.2	Huidige situatie	58
5.2.1	Bestaande situatie bebouwing en verhard oppervlak	58
5.2.2	Ligging van beschermingszones, reserveringsgebieden.	59
5.2.3	Huidige verwerking hemelwater	59
5.2.4	Huidige verwerking afvalwater en waterkwaliteit	59
5.2.5	Aanwezig oppervlaktewater	59
5.2.6	Grondwaterstanden en maaiveldhoogte	60
5.3	Toekomstige situatie en waterbergingsopgave	61
5.3.1	Beschrijving plan	61
5.3.2	Ontwerp nieuw watersysteem	62
5.3.3	Grondwater	63
5.3.4	Waterkwaliteit & beheer	63
5.4	Conclusie	63
Hoofdstuk 6	Juridische vormgeving	64
6.1	Algemeen	64
6.2	Planmethodiek	64
6.3	Verbeelding	64
6.4	Planregels	64
6.4.1	Inleidende regels	65
6.4.2	Bestemmingsregels	65
6.4.3	Algemene regels	66
6.4.4	Overgangs- en slotregels	66
Hoofdstuk 7	Procedure en maatschappelijke en economische uitvoerbaarheid	67
7.1	Economische uitvoerbaarheid	67
7.2	Maatschappelijk uitvoerbaarheid	67
7.2.1	Procedure	67
7.2.2	Omgevingsdialoog	68
7.2.3	Overleg	68
7.2.4	Zienswijzen	68





Toelichting

Hoofdstuk 1 Inleiding

1.1 Aanleiding

De initiatiefnemer is voornemens om, na sloop van nagenoeg alle bestaande (bedrijfs)opstanden, te komen tot een nieuwe invulling van de percelen aan de Kasteellaan 11a tot en met 15a te Well. Hier zullen 36 appartementen en 12 studio's in de huursector worden gerealiseerd. De bebouwing aan de Kasteellaan 11a zal behouden blijven, maar de bedrijfswoning zal een burgerwoning worden en de aangebouwde bouwmassa zal van functie wijzigen van detailhandel naar de bestemming 'Wonen'.

Vanuit de Kasteellaan zal een ontsluitingsweg worden gemaakt voor de nieuwe woningen, welke de parkeergelegenheid op het binnenterrein verbindt met de openbare weg.

In het plan is ook een substantiële hoeveelheid groen voorzien.

Het college van burgemeester en wethouders van de gemeente Bergen heeft op 19 april 2023 besloten om in principe mee te werken aan deze ruimtelijke ontwikkeling. Hierbij zijn geen bijzondere voorwaarden gesteld, maar wordt gerefereerd aan de algemene eisen die aan nieuwe woningbouwplannen worden gesteld en die volgen uit het provinciale en gemeentelijke beleid en wet- en regelgeving.

Het voorliggende bestemmingsplan '**Kasteellaan Well**' voorziet in een adequate planologisch-juridische regeling voor het project, waarin bovenstaande voorwaarden worden beschouwd.

Inwerkingtreding Omgevingswet

Naar verwachting treedt op 1 januari 2024 de Omgevingswet in werking. De Omgevingswet bundelt de bestaande wet- en regelgeving die betrekking hebben op de fysieke leefomgeving. Wetten en regels waar in voorliggende toelichting naar verwezen wordt zullen deels na inwerkingtreding van de Omgevingswet niet meer bestaan. De bepalingen uit de vervallen wetten en regels zullen daarna ondermeer terug te vinden zijn in het Besluit activiteiten leefomgeving, het Besluit bouwwerken leefomgeving en het gemeentelijk omgevingsplan.

Overgangsrecht

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

Het plan wordt, zodra het van kracht is, ingevolge artikel 4.6, eerste lid, van de Invoeringswet Omgevingswet onderdeel van het gemeentelijk omgevingsplan.

1.2 Ligging van het plangebied

Het plangebied is gelegen aan de Kasteellaan 11a tot en met 15a te Well, kadastraal bekend als gemeente Bergen, sectie S nummers 2178, 2179, 1648, 2240, 2241, 1490, 1993, 2627, 2628 en 2629, ten zuiden van de kruising Kasteellaan-Moleneind (N271). Het plangebied ligt in de kern Well en betreft een inbreidingslocatie. De omvang van het plangebied bedraagt 7881 m². Op onderstaande luchtfoto en uitsnede uit de kadastrale kaart is de ligging van de locatie weergegeven:



Afbeelding 1: Ligging plangebied

De topografische perceelsgrenzen zijn op onderstaande afbeelding weergegeven, waarbij de globale omvang van het plangebied is aangeduid.

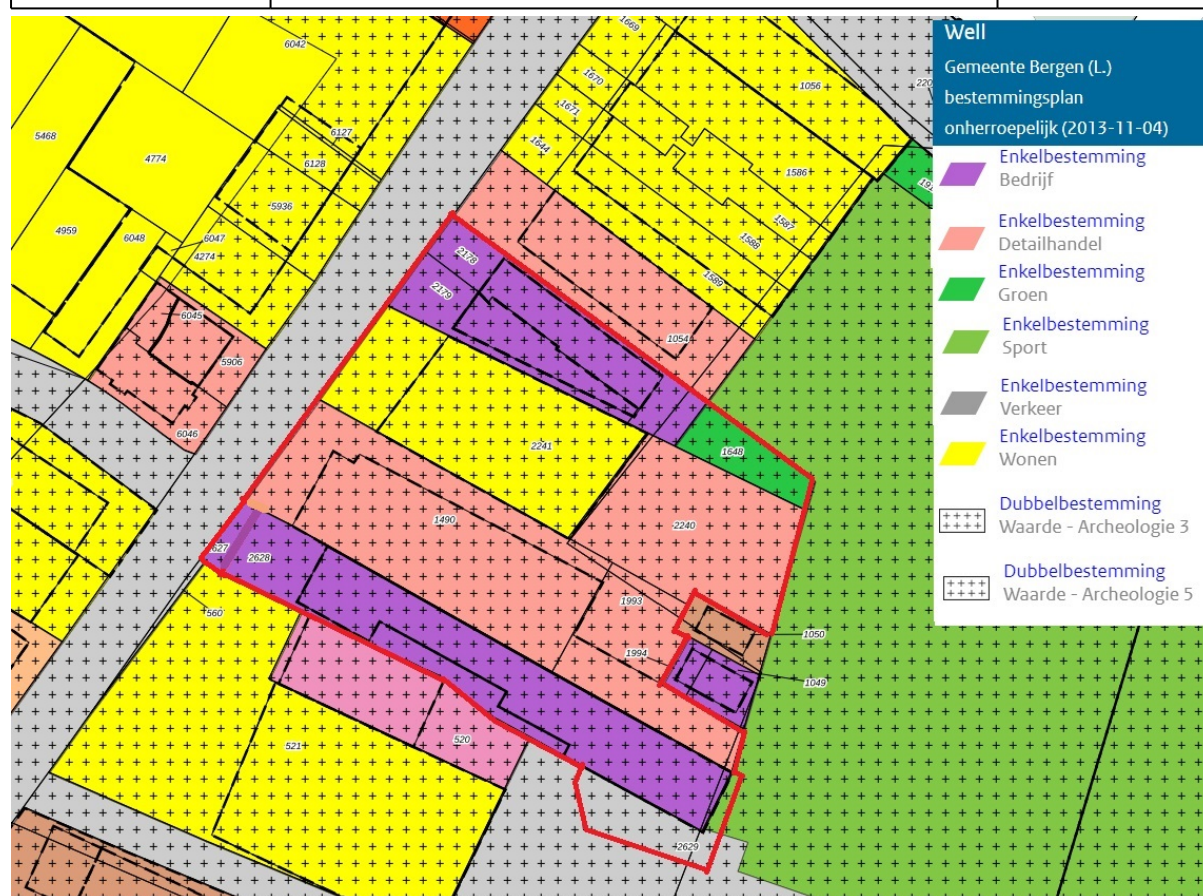


Afbeelding 2: perceelsgrens plangebied in omgeving

1.3 Voorgaand bestemmingsplan

Voor het plangebied vigeert het volgende bestemmingsplan:

Naam bestemmingsplan	Bestemming en aanduidingen	Vaststelling Raad
bestemmingsplan Well	- Bedrijf - Detailhandel - Groen - Sport - Verkeer - Wonen - dubbelbestemmingen Waarde - Archeologie 3 en 5	18 juni 2013 (onherroepelijk op 4 november 2013)



Afbeelding3: Uitsnede verbeelding

Binnen de vigerende bestemmingen is de herinrichting van de locatie met gestapelde woningen niet toegestaan. Het bestemmingsplan kent ook geen binnenplanse wijzigingsmogelijkheden om hieraan medewerking te verlenen.

Om de gewenste bestemmingswijziging mogelijk te maken zal het bestemmingsplan herzien dienen te worden.



1.4 Leeswijzer

Deze toelichting bestaat uit de volgende delen. Na deze inleiding volgt hoofdstuk 2 met een beschrijving van de huidige fysieke omgeving en de ruimtelijke ontwikkeling zelf. In hoofdstuk 3 wordt het plan getoetst aan het geldende ruimtelijke beleid. Hoofdstuk 4 geeft inzicht in de milieu-planologische aspecten. Hoofdstuk 5 bevat de waterparagraaf. De juridische vormgeving van het bestemmingsplan is neergelegd in hoofdstuk 6. In hoofdstuk 7 gaat ten slotte in op de gevolgde procedure inclusief de economische en maatschappelijke uitvoerbaarheid.

Hoofdstuk 2 Ruimtelijke ontwikkeling

2.1 Huidige bebouwingssituatie en functie

Het plangebied is bebouwd met een bedrijfswoning bij een detailhandelsbedrijf (Kasteellaan 11a), een burgerwoning (Kasteellaan 13), een voormalige SPAR-supermarkt (Kasteellaan 13a-15) en een aannemersbedrijf (Kasteellaan 15a). De totale bebouwde oppervlakte bedraagt circa 2440 m². Hiervan zal de bebouwing aan de Kasteellaan 11a behouden blijven (circa 395 m²) en de overige bouwmassa's zullen worden gesloopt.

Tegen de zuidwestelijke hoek van het plangebied (perceel S2627) staan kledingcontainers en een ondergrondse glascontainer.

De huidige bebouwingssituatie laat zich als volgt visualiseren:



Figuur 4: Kasteellaan 11a en 13 (met aan de linkerkant de slagerij)



Figuur 5: Kasteellaan 13a-15



Figuur 6: Kasteellaan 15a met op de voorgrond de kledingcontainers en ondergrondse glascontainer



Figuur 7: bebouwingaan overzijde van plangebied

Aan de overzijde van het plangebied bevindt zich een bakkerij met terras en verder wordt het plangebied omringd door burgerwoningen en een huisartsenpraktijk.

Verder ten zuiden ligt MFC de Buun en basisschool Sint Vitus.

De oostelijke zijde van het plangebied grenst aan de sportvelden van Well waar momenteel 3 tennisbanen zijn en 3 voetbalvelden met een oefenveld.

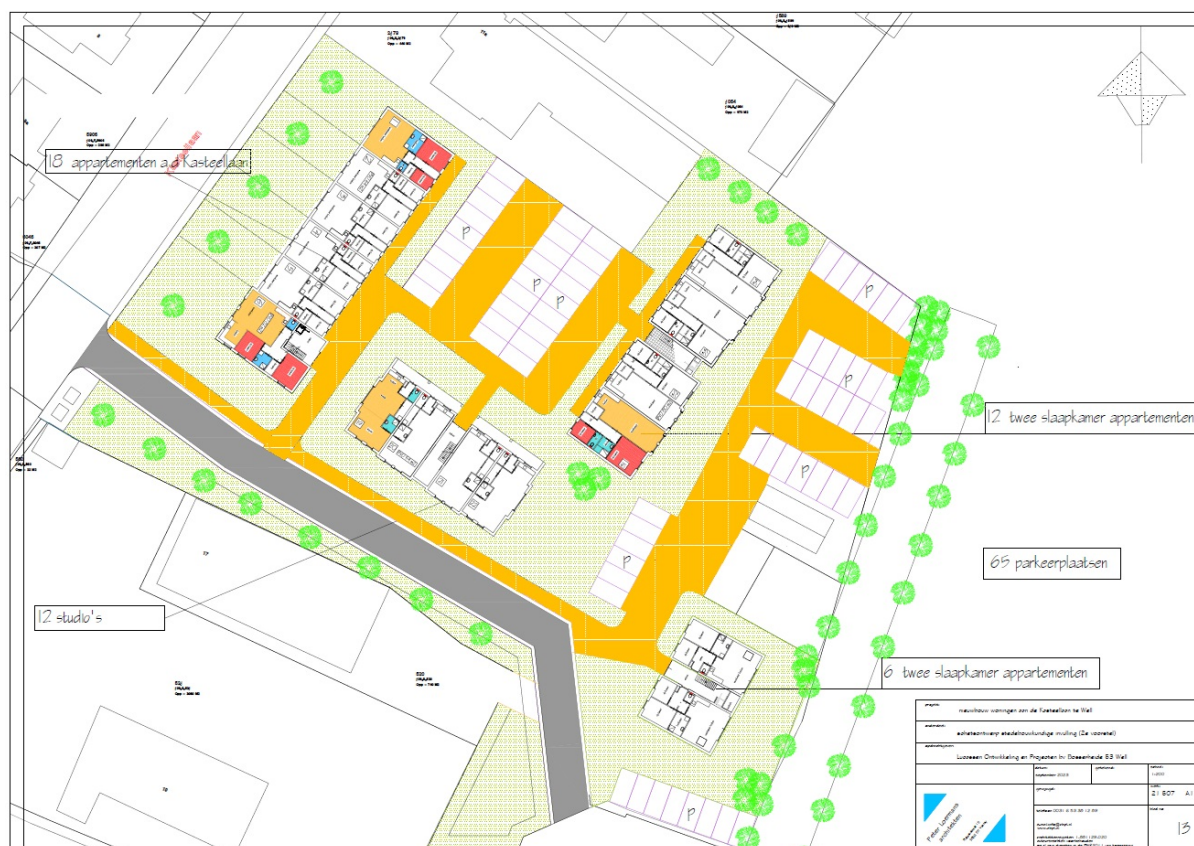
Op onderstaande luchtfoto zijn deze functies aangeduid:



2.2.1 Bebouwing en gebruik

Ter hoogte van de kledingcontainers zal een nieuwe perceelontsluitingsstructuur worden aangelegd. In het plan is, naast parkeervoorzieningen en hemelwaterinfiltratie ook een substantiële hoeveelheid groen voorzien.

| bestemmingsplan Kasteellaan Well | status: ontwerp |



Figuur 8: herontwikkelingsplan gebied met impressies van de voorgevels van de appartementen en studio's

De bedrijfswoning aan de Kasteellaan 11a zal behouden blijven en de functie burgerwoning krijgen; dit betreft kadastraal perceel S2179.

Het voorlopige bouwplan is als bijlage bij de plantoelichting gevoegd.

2.2.2 Verkeer en parkeren

Verkeer



Binnen onderhavig bestemmingsplan zullen de nieuwe woonfuncties en gemengde functie leiden tot extra verkeersbewegingen van bewoners en bezoekers. Hier staat tegenover dat de aan het aannemersbedrijf, de supermarkt, en de (bedrijfs)woningen te relateren verkeersbewegingen komen te vervallen.

In een schematisch overzicht ziet de bestaande versus toekomstige verkeersgeneratie op basis van de toekomstige bestemming, uitgaande van de typering van de omgeving 'rest bebouwde kom; weinig stedelijk', er als volgt uit:

huidige bestemming	aantal	verkeersbewegingen	Totaal
supermarkt	1310 m ²	105,3 per 100 m ² bvo	1379,5
aannemersbedrijf	525 m ²	4,6 per 100 m ²	24,1
(bedrijfs)woning	2	8,6 per woning	17,2
detailhandel	395 m ²	9,8 per 100 m ² bvo	38,7
Totaal			1459,5

toekomstige bestemming	aantal	verkeersbewegingen	Totaal
appartement huur midden/goedkoop	48	4,1 per appartement	196,8
woning	1	8,6 per woning	8,6
Totaal			205,4

Uit dit overzicht blijkt dat het aantal verkeersbewegingen flink zal afnemen ten opzichte van het op basis van het vigerende bestemmingsplan toegestane gebruik. Ook zullen er geen zwaardere verkeersbewegingen meer zijn ten behoeve van de bevoorrading van de supermarkt en vrachtverkeer van een naar het aannemersbedrijf.

Het plangebied zal via de Kasteellaan en Sterrenbos worden ontsloten op de nieuwe rotonde in de N271 (Moleneind-Weezerweg). Het verkeer zal ter plaatse van de nieuwe rotonde opgaan in de huidige verkeersstroom op de N271 in de richtingen van Nieuw-Bergen, Venlo of Venray. De noordelijke zijde van de Kasteellaan is voorzien van een van de rijbaan vrijliggend trottoir en langs de N271 loopt een van de rijbaan gescheiden fietspad.

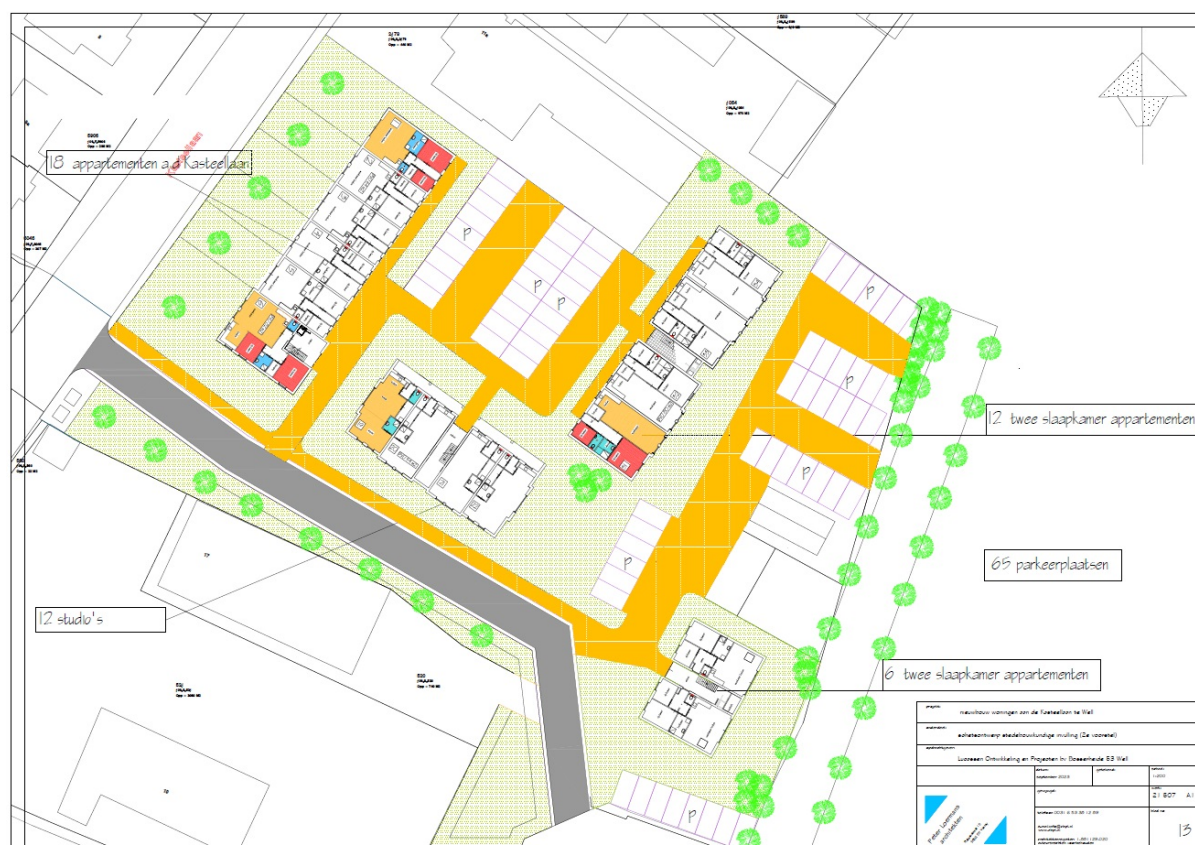
De nabij het plangebied (op circa 150 meter) gelegen bushaltes 'Kasteellaan' zorgen voor het vervoer van personen via lijn 81 en 83 (naar Venray Centrum respectievelijk naar station Venlo). De bereikbaarheid van het plangebied via het openbaar vervoer is dan ook goed.

Parkeren

De nieuwe functie leidt eveneens tot parkeerbehoefte. Parkeren geschiedt geheel op eigen terrein.

Ter plaatse van het nieuwe woningbouwproject zal voldaan moeten worden aan de parkeernorm (basis: Parkeernota Bergen). Hierbij geldt, uitgaande van de typering van de omgeving 'rest bebouwde kom; weinig stedelijk', een norm van gemiddeld 1,1 parkeerplaatsen per huurappartement tot 110 m². Uitgaande van 48 nieuwe woningen betekent dit dat er 48x 1,1 = 52,8(53) parkeerplaatsen dienen te worden gerealiseerd. Inclusief ruimte voor bezoekersparkeren komt dit neer op een parkeervraag van in totaal 61 plaatsen. Deze parkeerplaatsen zijn voorzien op het binnenterrein.

Op onderstaande afbeelding is te zien waar de nieuwe parkeergelegenheden (65 stuks) in beginsel gerealiseerd zullen gaan worden. De exacte situering is uiteraard afhankelijk van de projectie en vormgeving van de woongebouwen op het perceel.



Figuur 12: parkeren

Voor de bedrijfswoning welke omgezet wordt naar burgerwoning blijven de benodigde 2 parkeerplaatsen per vrijstaande woning op eigen perceel voor handen.

2.2.3 Landschappelijke inpassing

Het inrichtingsplan is de leidraad om de landschappelijke inpassing van het plangebied verder ter hand te nemen. Hierin zullen de bestaande bomen aan de oostzijde van het plangebied worden opgenomen als zijnde 'te behouden'.

Voor het plangebied is op 27 november 2023 een landschappelijk inpassingsplan opgesteld dat als bijlage bij de plantoelichting is gevoegd. Hierin is het volgende streefbeeld weergegeven:



Figuur 13: landschappelijke inpassing

Om te waarborgen dat dit op kwalitatief goede wijze zijn beslag gaat krijgen, is een voorwaardelijke verplichting in de planregels opgenomen. Hierin is vermeld dat het gebruik van de gronden met de bestemming 'Wonen' en daarbij behorende gebouw(en) uitsluitend is toegestaan onder de voorwaarde dat binnen 24 maanden na het onherroepelijk worden van het bestemmingsplan, het plangebied landschappelijk ingepast moet zijn, conform de door het bevoegd gezag geaccordeerde landschappelijke inrichtingsschets (danwel gelijkwaardig), en deze inpassing duurzaam in stand wordt gehouden.

2.2.4 Duurzaamheid en klimaatadaptatie

De gemeente Bergen streeft naar het zo klimaatvriendelijk en zo veel als mogelijk energie-neutraal bouwen. Een en ander volgens het "cradle to cradle" principe. Het toepassen van bouwmaterialen en bouwtechnieken die hier invulling aan geven heeft de voorkeur.

Het Bouwbesluit stelt dat per januari 2021 nieuwbouw bijna energieneutraal (BENG) moet zijn: er is vrijwel geen energie nodig, energie die nog nodig is komt uit groene bronnen.

De binnen het plangebied te realiseren woningen zullen in ieder geval 'bijna energieneutraal' zijn. In het bestemmingsplan kunnen alleen regels worden opgenomen die bijdragen aan 'een goede ruimtelijke ordening'. Voor de uitleg van dit begrip is in de rechtspraak het criterium 'ruimtelijk relevant' ontwikkeld. Alleen regels die ruimtelijk relevant zijn, kunnen in het bestemmingsplan opgenomen worden. Algemeen erkend wordt dat energietransitie een ruimtelijke impact heeft, maar de visie van de Afdeling Bestuursrechtspraak van de Raad van State is dat hiertoe geen regels in het bestemmingsplan kunnen worden opgenomen.



In onderhavig plan zijn de volgende duurzaamheidsmaatregelen voorzien cq daar waar een afweging mogelijk is, worden overwogen:

- de woningen worden niet aangesloten op gas (elektrisch koken);
- de woningen zullen worden aangesloten op een warmtepomp ter verwarming en koeling van de woningen;
- de woongebouwen zullen een substantiële hoeveelheid energie opwekken middels zonnepanelen;
- de woningen worden zeer goed geïsoleerd en hebben een zeer lage warmtevraag;
- hemelwater wordt opgevangen in wadi's en binnen het plangebied geïnfiltreerd (zie ook hoofdstuk 5 van deze plantoelichting);
- de wadi's zullen aangeplant worden met gras-bloemenmengsel waardoor de biodiversiteit wordt bevorderd;
- door het behoud en toevoeging van (hoogstam)bomen wordt gezorgd voor een groene omgeving met voldoende schaduw in de zomer waardoor hittestress wordt verminderd.

2.2.5 Privacy en bezonning

Voor een onaanvaardbare aantasting van privacy bij belendende percelen hoeft niet gevreesd te worden. De afstand tussen het meest nabijgelegen nieuw te bouwen woongebouw en de bestaande woning aan de overzijde van de Kasteellaan bedraagt circa 30 meter. De nieuwe woningen op de verdieping aan de achterzijde van de Kasteellaan 11a zouden enig zicht kunnen hebben op de achtertuin van de Kasteellaan 11. Door aan deze zijde te voorzien in beplanting in de vorm van een hoogstamboom wordt zoveel mogelijk inkijk in de tuin voorkomen.

De afstanden tot omliggende bestaande woonpercelen zijn zodanig ruim dat niet gesteld kan worden dat de nieuwe woningen tot gevolg hebben dat de lichtinval/bezonning onaanvaardbaar zal worden aangetast.



Hoofdstuk 3 Beleidskader

3.1 Rijksbeleid

3.1.1 Nationale Omgevingsvisie (NOVI)

De Nationale Omgevingsvisie (NOVI), vastgesteld op 11 september 2020, is een onderdeel van de nieuwe Omgevingswet. De Omgevingswet verplicht het Rijk tot een strategische visie op de fysieke leefomgeving. Het doel is om alle onderdelen van de fysieke leefomgeving met elkaar in samenhang te brengen. Ook gemeenten en provincies maken een omgevingsvisie vanwege deze nieuwe wet.

De Nationale Omgevingsvisie (NOVI) richt zich op onderstaande vier prioriteiten. Deze onderwerpen hebben onderling veel met elkaar te maken en ze hebben gevolgen voor hoe de fysieke leefomgeving wordt ingericht. De Nationale Omgevingsvisie helpt bij het maken van de noodzakelijke keuzes.

- Ruimte maken voor de klimaatverandering en energietransitie

Het klimaat verandert. De gevolgen hiervan worden steeds duidelijker merkbaar. Denk aan de steeds drogere zomers, de hevigere regenval en stijgende zeespiegel. Op deze en andere gevolgen van de klimaatverandering moet tijdig worden ingespeeld. Tegelijkertijd moet de overstap worden gemaakt naar duurzame energie. Het is de bedoeling dat ons land in 2050 een duurzame energievoorziening heeft. Iedereen draagt hier zelf aan bij door bijvoorbeeld zoveel mogelijk woningen aardgasvrij te maken. Maar er zullen ook aanpassingen nodig zijn, bijvoorbeeld met windenergie, die moeten worden ingepast in het landschap. Mensen in de omgeving moeten ook voordelen ervaren van geplaatste windmolens.

- De economie van Nederland verduurzamen en ons groeipotentieel behouden

Nederland heeft een sterke internationale concurrentiepositie. Vanuit die positie wordt gewerkt aan een nieuw economisch verdienmodel dat duurzaam is en circulair. Door grondstoffen te hergebruiken in de bouw bijvoorbeeld. De overstap naar duurzame energie en het zorgen voor een gezond milieu zijn belangrijk. Ook zullen bedrijven zich hier goed moeten kunnen vestigen met voldoende ruimte voor bedrijvigheid. Daarvoor is het van belang om alle verschillende aspecten te betrekken die hierbij een rol spelen, zodat duurzaam geld verdiend kan blijven.

- Onze steden en regio's sterker en leefbaarder maken

Veel mensen zijn op zoek naar een geschikte, betaalbare woning. Iedereen wil graag wonen in een prettige omgeving. Een omgeving met voldoende groen en met aandacht voor veiligheid en gezondheid. Denk bijvoorbeeld aan groen en fontein en op plekken waar het erg warm kan worden (hittestress). Tegelijkertijd is het belangrijk dat de woningen goed bereikbaar zijn door goede fiets- en wandelpaden en aansluiting op het wegennet en het openbaar vervoer. Kortom, het gaat niet alleen om voldoende woningen, maar ook om een aantrekkelijke woonomgeving.

- Het landelijk gebied toekomstbestendig ontwikkelen

In sommige regio's staan de natuurlijke systemen en het landschap onder druk. Soms is daar sprake van een verzakkende bodem, onder meer door een te laag waterpeil. Als het waterpeil omhoog wordt gebracht, kan dat gevolgen hebben voor de landbouw en de veeteelt. In sommige gebieden wordt het dan misschien logischer om duurzame energie te produceren in plaats van voedsel. Tegelijkertijd moeten de kwaliteiten van het landschap worden behouden om te kunnen recreëren en ook vanwege het cultureel erfgoed.

In paragraaf 2.2 van onderhavige plantoelichting zijn de aspecten duurzaamheid, kwaliteit van leefomgeving, bereikbaarheid, groen en water uitgebreid aan de orde gesteld. Tevens in relatie met hoofdstuk 4 kan gesteld worden dat in onderhavig bouwproject voldoende aandacht is voor de afwegingen die op basis van de nationale omgevingsvisie dienen te worden gemaakt.

3.1.2 Ladder duurzame verstedelijking

De Laddertoets moet worden uitgevoerd wanneer er sprake is van een nieuwe stedelijke ontwikkeling. In artikel 1.1.1 onder i van het Besluit ruimtelijke ordening (Bro) is een nadere omschrijving van het begrip stedelijke ontwikkeling vastgelegd. Als stedelijke ontwikkeling wordt genoemd: 'ruimtelijke ontwikkeling van een bedrijventerrein of zeehaventerrein, of van kantoren, detailhandel, woningbouwlocaties of andere stedelijke voorzieningen.'

In het Bro is geen ondergrens voor de minimale omvang vastgelegd. Of er sprake is van een stedelijke ontwikkeling wordt bepaald door de aard en omvang van de ontwikkeling in relatie tot de omgeving. Voor woningbouwlocaties geldt volgens de overzichtsuitspraak dat: 'in beginsel' sprake is van een nieuwe stedelijke ontwikkeling als er meer dan 11 woningen gerealiseerd worden.

In casu is er sprake van sloop van 1 woning, omzetting van een bedrijfswoning in een burgerwoning en toevoeging van 45 woningen, hetgeen een stedelijke ontwikkeling betreft waarop de ladder voor duurzame verstedelijking van toepassing is.

Om de woningbehoefte te bepalen, is op 1 september 2023 een woningbehoefteonderzoek uitgevoerd door SAB. Hierin is geconcludeerd dat de ontwikkeling voorziet in een behoefte en plaatsvindt binnen bestaand stedelijk gebied. Daarmee wordt de ontwikkeling als haalbaar geacht voor wat betreft de Ladder voor duurzame verstedelijking. Het onderzoek is als bijlage toegevoegd aan de plantoelichting.

Door voor de woningtoevoegingen een locatie te kiezen die geheel in de woonkern van Well is gelegen en waarvoor twee bedrijfsbestemmingen en een maatschappelijke bestemming worden opgeheven, wordt dus voldaan aan de ladder voor duurzame verstedelijking. Het plan voldoet daarmee aan de eisen die artikel 3.1.6 lid 2 van het Bro stelt.

3.1.3 Besluit algemene regels ruimtelijke ordening

In het Barro zijn een aantal onderwerpen opgenomen waarvoor het rijk uit het oogpunt van de nationale belangen in de Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte ruimtelijke regels stelt:

- rond rijksvaarwegen wordt ruimte geborgd voor de veiligheid van scheepvaart;
- rond de Maastakken wordt ruimte gereserveerd voor toekomstige rivierverruiming;
- rond verschillende hoofdwegen en op enkele locaties wordt ruimte gereserveerd voor toekomstige uitbreiding van het hoofdwegennet en hoofdspoorwegennet;
- op verschillende locaties wordt ruimte gereserveerd voor (kern)energiecentrales en zones onder hoogspanningsverbindingen worden gevrijwaard;
- de provincies wordt opgedragen de ecologische hoofdstructuur te beschermen;
- primaire waterkeringen buiten het kustfundament krijgen ruimtelijke bescherming;



- in het IJsselmeer wordt verstedelijkingsruimte beperkt mogelijk gemaakt;
- het erfgoed van de Stelling van Amsterdam, de Beemster, de Nieuwe Hollandse Waterlinie en de Romeinse Limes worden ruimtelijk beschermd;
- rond militaire radarposten worden voorwaarden gesteld aan windmolens en hoge bebouwing.

Voor een aantal van de genoemde Barro-onderwerpen, waaronder de uitbreiding van het hoofdwegennet, het hoofdspoorwegennet en de militaire radars, geldt dat de regels worden uitgewerkt in de Barro.

Op onderhavig plangebied werken geen van de in het Barro genoemde rijksbelangen rechtstreeks door.

3.2 Provinciaal beleid

3.2.1 Provinciale Omgevingsvisie

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 en een gezonde leefomgeving in de Omgevingsvisie meegenomen.

In de Omgevingsverordening legt de Provincie regels vast voor onder meer natuur, milieu, (grond-)water, ontgronding, wegen, ruimte (verstedelijking, woon- en werklocaties, agrarische bedrijven).

Het ontwerp van de Omgevingsvisie en het ontwerp van de bijbehorende Omgevingsverordening zijn in augustus 2020 ter inzage gelegd en de Omgevingsvisie is op 1 oktober 2021 door Provinciale Staten vastgesteld. Met betrekking tot het aspect Wonen is de volgende ambitie in de Omgevingsvisie neergelegd:

- Omdat de woonbehoeften veranderen, maar ook omdat er lokale en regionale verschillen zijn in de opgaven ten aanzien van wonen en leefomgeving, zijn deze meer gerichte uitwerkingen in provinciale, regionale en/of gemeentelijke programma's, agenda's en instrumenten noodzakelijk. Vanuit de wetgever is onze provinciale rol wat betreft dit thema beperkt. Vanwege het brede maatschappelijke belang van de opgave kiest de provincie voor een agenderende, stimulerende, meesturende en verbindende rol.
- Wij bekijken woningbouwontwikkelingen vanuit een brede maatschappelijke context. Dit vraagt een integrale aanpak van locaties en gebieden in de vorm van herstructurering en transformatie/herbestemming in centra, buurten, wijken, dorpen en het buitengebied. Bij onze keuzes houden we rekening met samen hangende belangen zoals leegstand bij detailhandel, kantoren, maatschappelijk vastgoed, monumenten, etc. Daarnaast bezien we de woningopgave altijd in samenhang met veiligheid en leefbaarheid. Met het stimuleren van de verduurzamingsopgave en het levensloopbestendig maken van bestaande en nieuwe woningen zien wij meekoppelkansen voor een klimaatbestendige en klimaatadaptieve woonomgeving.
- We vinden het belangrijk dat eerst de kwaliteit van het feitelijk bestaand bebouwd gebied op orde wordt gemaakt. Via het principe van de Ladder voor duurzame verstedelijking benutten we de ruimte in bestaand bebouwd gebied optimaal, zowel kwantitatief als kwalitatief. Dat betekent dat eerst leegstaand vastgoed hergebruikt en herbestemd wordt in lijn met de Limburgse principes. Daarvoor werken we samen met andere beleidsvelden.
- Wonen is in beginsel alleen maar toegestaan in bestaand bebouwd gebied. Hierop kunnen –

tijdelijke – uitzonderingen worden gemaakt in de vorm van flexibele woonvormen. Tijdelijk permanente bewoning toestaan in recreatieparken voor de huisvesting van internationale werknemers en/of woonurgenten voor de duur van maximaal tien jaar en onder (nader te bepalen) voorwaarden als verdienmodel voor toekomstige herontwikkeling of sanering van het park, of het herbestemmen van monumentale bebouwing in het buitengebied zijn hiervan voorbeelden (zie hiervoor ook het hoofdstuk economie).

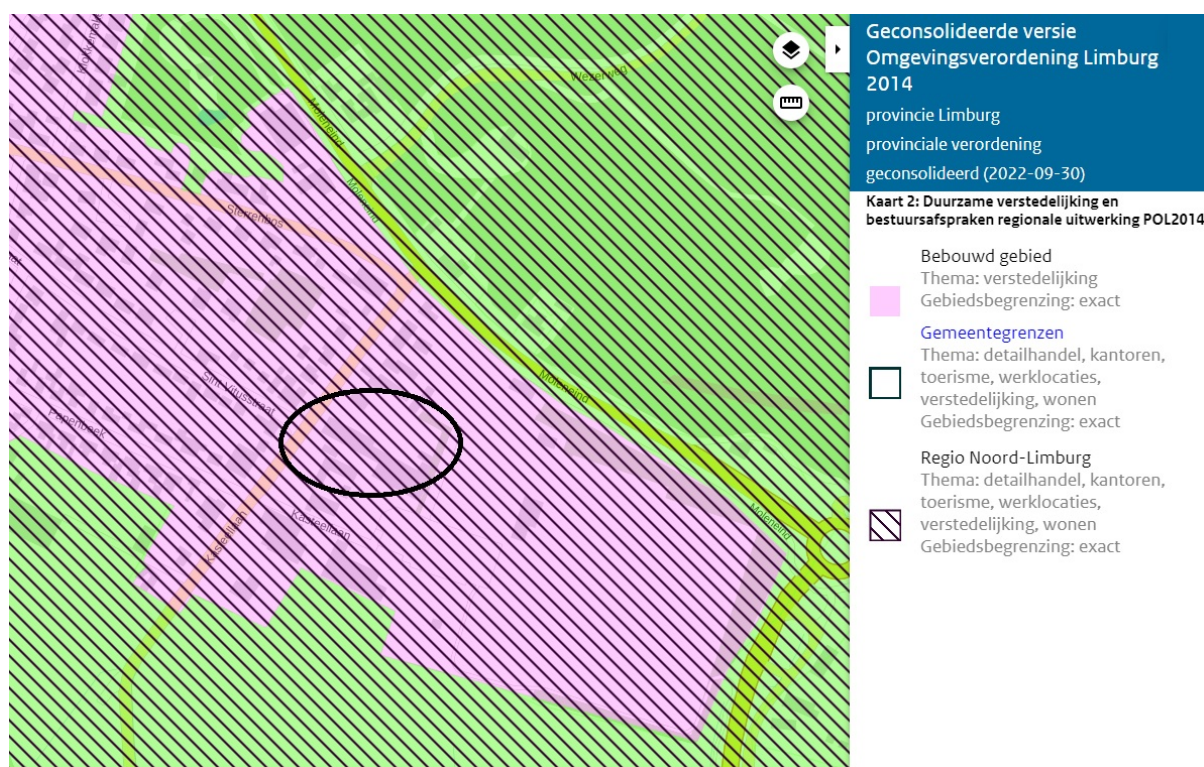
Bij planvorming voor uitbreiding van de woningvoorraad wordt de ladder voor duurzame verstedelijking en de voorkeur voor gebruik van leegstaand vastgoed consequent gehanteerd. Toevoegingen aan de Limburgse woningmarkt moeten niet alleen van de juiste soort zijn (voldoen aan de specifieke lokale woningbehoefte) en op de juiste locatie zijn, maar moeten in veel gevallen ook gepaard gaan met sloop, zodat de kwantitatieve verhouding in balans blijft. Onder verwijzing naar de toets aan de ladder voor duurzame verstedelijking kan gesteld worden dat het initiatief, dat aan 3 zijden wordt omsloten door de woonbebouwing in de kern en waarbinnen appartementen van diverse grootte in de huursfeer realiseren (lage en midden huur) zijn voorzien om zoveel mogelijk woningzoekenden te kunnen bedienen, past binnen het provinciale beleid en de provinciale ambities.

3.2.2 Omgevingsverordening Limburg

Met de komst van de Omgevingswet is een nieuwe omgevingsverordening nodig die past binnen de kaders en het instrumentarium van de Omgevingswet.

Hoewel de op 17 december 2021 vastgestelde Omgevingsverordening Limburg (2021) hoofdzakelijk een beleidsneutrale omzetting van de Omgevingsverordening Limburg 2014 is, staan er enkele nieuwe of inhoudelijk aanmerkelijk gewijzigde onderwerpen in. Het gaat hier om instructieregels aan gemeenten op het gebied van wonen, zonne-energie, na-ijlende effecten van de steenkoolwinning en huisvestingsnormen voor internationale werknemers. Artikel 12.1 van de omgevingsverordening heeft betrekking op de planvoorraad 'wonen'. Hierin is bepaald dat de motivering bij een omgevingsplan dat betrekking heeft op de realisatie van een of meerdere woningen beschrijft dat:

- a. rekening is gehouden met de hoofdstukken 3 (Limburgse principes en algemene zonering) en 5 (wonen en leefomgeving) van de provinciale omgevingsvisie;
- b. sprake is van behoefte in kwaliteit en kwantiteit op basis van actueel onafhankelijk regionaal behoefteonderzoek;
- c. over de behoefte aan realisatie van deze woningen overeenstemming bestaat binnen de regio Noord-Limburg of Midden-Limburg of Zuid-Limburg. De regio's bepalen eigenstandig de regionale overeenstemming, organiseren hun eigen regionale overleggen en dragen zorg voor actuele regionale woonvisies en regionale onderzoeken;
- d. het omgevingsplan is opgenomen in de Limburgse systematiek van monitoring, bedoeld in afdeling 14.5;
- e. realisatie van de woningen beoogd is binnen 5 jaar na vaststelling van het omgevingsplan en dat, als deze termijn niet wordt gehaald, hoe en wanneer de mogelijkheid tot realisatie van deze woningen komt te vervallen.



Figuur 14: uitsnede kaart 'duurzame verstedelijking' uit Omgevingsverordening

De omgevingsvisie bepaalt dat bij planvorming voor uitbreiding van de woningvoorraad de ladder voor duurzame verstedelijking en de voorkeur voor gebruik van leegstaand vastgoed consequent wordt gehanteerd. Toevoegingen aan de Limburgse woningmarkt moeten niet alleen van de juiste soort zijn (voldoen aan de specifieke lokale woningbehoefte) en op de juiste locatie zijn, maar moeten in veel gevallen ook gepaard gaan met sloop, zodat de kwantitatieve verhouding in balans blijft. In casu is de locatie geheel in de kern van Well gelegen, worden incurante bedrijfsmatige bestemmingen wegbestemd en bijbehorende bebouwing gesloopt om plaats te maken voor nieuwbouw van appartementen waaraan blijkens het woningbehoefteonderzoek ook daadwerkelijk behoefte is.

Voor het plangebied zijn er verder geen beperking opgenomen. Het project is dan ook niet strijdig met de Omgevingsverordening Limburg.

3.2.3 Limburgse Agenda Wonen 2020–2023

In juni 2020 is de Limburgse Agenda Wonen 2020-2023 vastgesteld. Hierin geeft de provincie Limburg aan hoe zij een bijdrage wil leveren aan een gezonde woningmarkt die met haar aanbod voldoende inspeelt op onderstaande aspecten:

- De huidige en toekomstige woonbehoeften. Er wordt gebouwd dan wel ver- of herbouwd al naar gelang de behoefte, daar waar tekorten zich - al dan niet tijdelijk - voordoen.
- In een gezonde woningmarkt vindt doorstroming plaats en kunnen mensen een wooncarrière maken.
- In een gezonde woningmarkt vallen geen mensen tussen wal en schip, woningen zijn



toegankelijk en betaalbaar.

- Een gezonde woningmarkt heeft “geen” overschotten die leiden tot leegstand (behoudens de benodigde frictieleegstand van 2%).
- Flexibiliteit is noodzakelijk om zo het verschil te kunnen maken voor mensen die snel huisvesting nodig hebben, maar daar niet jaren op kunnen wachten.
- Eigen keuze (en initiatief) is belangrijk. Een woning past bij de leefstijl van de bewoner, die zelf tot op zekere hoogte bepaalt hoe, in welke samenstelling en waar hij of zij wil leven.
- De woonomgeving is minstens zo belangrijk, evenals de mogelijkheden die de bewoner heeft en krijgt om niet alleen invloed uit te oefenen op zijn woning, maar ook op de woonomgeving.

Op basis van de demografische ontwikkelingen wordt geconstateerd dat (voor Limburg als geheel) voor de korte termijn nog behoefte aan extra woningen is, maar rond 2030 kunnen overschotten worden verwacht. Getalsmatig liggen hiervoor meer dan genoeg plannen klaar, maar kwalitatief liggen niet overal de juiste plannen (kijkend naar de behoefte) op de plank. Zo is er een grote behoefte aan woonconcepten voor ouderen en speciale doelgroepen, met name in de middenhuur en sociale huur. De behoefte aan woonruimte is bovendien gedifferentieerder. Er is behoefte aan meer verschillende soorten van huisvesting, op daarbij passende locaties, ook voor tijdelijke bewoning. Lokaal zijn er grote verschillen waar te nemen, dus dat vergt maatwerk per gemeente en daarbinnen per wijk, buurt of locatie.

Binnen de bestaande bouw is er een grote opgave om woningen duurzamer en levensloopbestendiger te maken. Betaalbaarheid van woningen staat onder druk. De woon- en leefomgeving is medebepalend voor het woongeluk. In de wijk komen vele effecten van beleid en ambities samen. Het is van belang om dat steeds in samenhang te bezien, samen met de vele partijen en partners die bij het wonen betrokken zijn.

Conform de gepubliceerde huishoudensprognose van het Centraal Bureau voor de Statistiek (CBS) / Planbureau voor de Leefomgeving (PBL) (Pearl, 2019) groeit het aantal Limburgse huishoudens tot 2031 (met circa. 15.000 huishoudens), daarna volgt een afname van het aantal huishoudens tot het aantal dat we ongeveer nu kennen in 2050. Dit beeld van eerst een (lichte) toename en daarna een (lichte) afname geldt voor Noord-, Midden- en Zuid-Limburg. De prognose van Etil (Progneff 2019 update2) valt lager uit; het aantal Limburgse huishoudens groeit tot 2027 (met bijna 13.000 huishoudens), waarna een daling van de huishoudens ingezet wordt.

Opvallend is dat (al circa 10 jaar) de nieuwe prognoses van de verschillende prognosemakers steeds naar boven worden bijgesteld. Dit komt met name door de stijgende migratiestromen. Deze migratiestromen zijn zeer lastig te voorspellen omdat ze sterk afhankelijk zijn van ontwikkelingen op mondiaal niveau.

Onderhavig initiatief zet in op de bouw van (sociale) huurappartementen en zorgt ervoor dat zowel starters op de woningmarkt binnen de gemeente Bergen, alsook één- en tweepersoonshuishoudens die geen kans maken op een koopwoning of duurdere huurwoningen, kans maken op een zelfstandige woonruimte. Hierdoor kan tegemoet worden gekomen aan de extra vraag naar woningen welke, blijkens voornoemde prognoses, toch steeds hoger ligt dan verwacht.



3.3 Regionale Woonvisie 2020-2024

Op 21 september 2020 heeft de gemeente Bergen de nieuwe Regionale Woonvisie Noord-Limburg 2020-2024 vastgesteld. Deze woonvisie geeft richting aan het woonbeleid voor de komende 4 jaar. Het is de 2e visie die door de 8 Noord-Limburgse gemeenten in gezamenlijkheid is opgesteld. In deze visie wordt teruggekeken naar de vorige visie: waar komen we vandaan en wat willen we meenemen naar de nieuwe visie? En zijn er ook zaken die veranderd zijn? Het 'wonen' is steeds meer verweven met andere beleidsvelden in het economische én het sociaal domein. In het hoofdstuk 'analyse: trends en ontwikkelingen' wordt aangegeven wat de huishoudensontwikkeling is. Demografie blijft immers een belangrijke onderlegger voor het woonbeleid. Prognoses geven een handvat om in te spelen op de toekomstige ontwikkeling van onze bevolking. Hierbij gaat het zeker niet alleen om aantallen, maar ook om de samenstelling van onze bevolking. Uit de analyse die inzicht geeft in de sterke en zwakke segmenten van de woningvoorraad, blijkt dat de aandacht met name moet uitgaan naar de bestaande voorraad. Ook zijn allerlei trends en ontwikkelingen die de context waarbinnen wordt gewerkt, beïnvloeden en de druk op de leefbaarheid vergroten. Denk hierbij aan grote ontwikkelingen zoals de energietransitie en de vergaande extramuralisering van de zorg.

Vanuit deze analyse is er dan ook een aantal opgaven dat kan worden samengevat in:

- **Mismatch woningbehoefte en woningvoorraad:** Het gaat hierbij om zowel de bestaande woningvoorraad, als nieuwbouw. Er wordt geconstateerd dat de samenstelling van onze bevolking verandert. Men wordt ouder en er is een grote toename van het aantal 1-persoonshuishoudens. Dit brengt een andere woonvraag met zich mee. Deze vraag sluit maar deels aan op wat we in de bestaande voorraad hebben. De opgave ligt dan ook bij het aanpassen van de bestaande voorraad. De nieuwbouw die wordt toegevoegd dient toegespitst te worden op de toekomstige woningbehoefte. Hierbij wordt nog meer dan voorheen gekeken naar de kwalitatieve vraag en het bevorderen van de doorstroming op de regionale woningmarkt. Bij nieuwbouw is de kwalitatieve toets daarom leidend en in mindere mate de kwantitatieve toets.
- **Zoektocht om alle doelgroepen een plek te geven binnen onze woningmarkt:** In onze regio komen verschillende doelgroepen nadrukkelijker naar voren. Die moeten allemaal een plek krijgen binnen onze woningmarkt en maatschappij. Denk hierbij aan zorgdoelgroepen (vanuit beschermd wonen naar de reguliere woningmarkt) en internationale werknemers die zich hier voor langere tijd willen vestigen. Voor een deel zijn bijzondere doelgroepen afhankelijk van de sociale huursector. De druk op dit segment lijkt dan ook toe te nemen. Niet alleen qua aantallen, maar juist door een concentratie van mensen die door allerlei oorzaken hun weg maar moeilijk kunnen vinden in onze maatschappij. Dit brengt druk op de leefbaarheid met zich mee.

Toets aan regionale Woonvisie:

De uitgangspunten van deze woonvisie betreffen:

- Toevoegen van woningen in principe alleen in de kernen
- 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
- We streven sociaal duurzame woonconcepten na en zoeken aansluiting op de duurzaamheidsdoelen die landelijk, regionaal en lokaal gesteld zijn



- om de acute vraag van vandaag te faciliteren is het mogelijk om ook starterswoningen toe te voegen.

Planspecifiek:

De woningen worden toegevoegd in de woonkern Well; het plangebied wordt aan drie zijden omsloten door burgerwoningen en andere centrumbestemmingen en aan de achterzijde door de sportvelden van Well. Met de realisatie van de nieuwbouwappartementen zullen de bedrijfsmatige bestemmingen wegbestemd en bijbehorende bebouwing gesloopt worden om plaats te maken voor de nieuwbouw van appartementen waaraan blijkens het woningbehoefteonderzoek ook daadwerkelijk behoefte is. Door het wegbestemmen van de bedrijfsmatige bestemmingen (waaronder een aannemersbedrijf en de voormalige SPAR) zal ter plaatse en voor de bestaande omliggende woonfuncties een beter woon- en leefklimaat worden bewerkstelligd (koppelkans).

De geplande woningen worden gerealiseerd voor bewoning door woningzoekenden op de Wellse/Bergense woningmarkt; de ligging op korte afstand van de noord-zuid-west-verbinding met de kernen Nieuw-Bergen, Venlo en Venray is daarbij een pre. Ook binnen de gemeente Bergen overstijgt de vraag naar woningen nog altijd het aanbod en zal dit naar verwachting nog zeker 10 jaar duren. De vraag naar starters- en levensloopgeschikte woningen is het grootst. Hierdoor ontstaat ook doorstroom op de woningmarkt; ouderen of gescheiden mensen die kleiner willen gaan wonen, laten een grotere gezinswoning achter. Dit is de reden waarom ruim de te realiseren appartementen in onderhavig project zien op deze doelgroepen.

Zoals in paragraaf 2.2.4 al is verwoord, zullen de woningen voldoen aan de actuele duurzaamheidseisen; de nieuw-bebouwde omgeving zal worden ingericht met het oog op klimaatadaptatie en het tegengaan van hittestress.

Het project is derhalve passend in de gedachtengang zoals verwoord in de regionale Woonvisie Noord-Limburg.

3.4 Gemeentelijk beleid

3.4.1 Omgevingsvisie Bergen 2030

Op 23 april 2019 heeft de gemeenteraad van Bergen de Omgevingsvisie Bergen 2030 vastgesteld. Door nadrukkelijk de koppeling te leggen tussen de aanwezige groene kwaliteiten en de kansen op het gebied van duurzaamheid wil Bergen zich nog meer dan voorheen profileren als 'toekomstbestendige gemeente'. De 'meest toekomstbestendige gemeente van Nederland' vormt het hart van Nationaal Park De Maasduinen, biedt een aantrekkelijke omgevingskwaliteit voor wonen, werken en recreëren en voorziet in de eigen energiebehoefte. Daar horen dorpen bij die alle ruimte krijgen om hun eigen identiteit te behouden en te versterken. (Nieuwe) ontwikkelingen dienen bij te dragen aan het realiseren van een aantrekkelijke omgevingskwaliteit via ruimtelijke kwaliteitsverbetering en landschappelijke inpassing.



Figuur 15: uitsnede kaart Omgevingsvisie Bergen 2030

Binnen deze visie is het projectgebied getypeerd als ‘lokaal centrum voor voorzieningen en zorg in Well’.

De gemeente Bergen had op 1 januari 2018 13.110 inwoners, bij zo’n 5.600 huishoudens. Hoewel Bergen in een krimpregio ligt, is de voorspelde krimp tot nu toe uitgebleven. Wel is duidelijk sprake van vergrijzing. Tegelijkertijd treedt ontgroening op doordat jongeren wegtrekken, bijvoorbeeld om elders te gaan studeren. Hierdoor neemt het aandeel ouderen nog sterker toe dan op basis van normale bevolkingsontwikkeling verwacht zou mogen worden. Wat betreft het aantal huishoudens is in de periode tot 2028 nog sprake van groei. Daarna zal naar verwachting een daling inzetten (hoewel op basis van de prognoses anno 2023 de vraag naar woningen onverkort groot blijft en gezien het aantal mensen van buiten de regio/buiten Nederland die zich hier vaker permanent gaan vestigen kan de vraag gesteld worden of er ooit nog sprake zal zijn van een substantiële daling in de vraag). Op basis van deze cijfers heeft de gemeente Bergen tot 2028 nog ruimte voor de bouw van 200 woningen. De woningopgave voor Bergen - en daarmee het beleid op het gebied van woningbouw - verschuift als gevolg van deze ontwikkelingen meer en meer naar een kwalitatieve en zal dus steeds meer gericht zijn op het zo goed mogelijk laten aansluiten van de bestaande woningvoorraad op een veranderende vraag. In 2040 zal naar verwachting 40% van de huishoudens uit één persoon bestaan. De woningvoorraad in Bergen bestaat echter voor zo’n 80% uit eengezinswoningen.

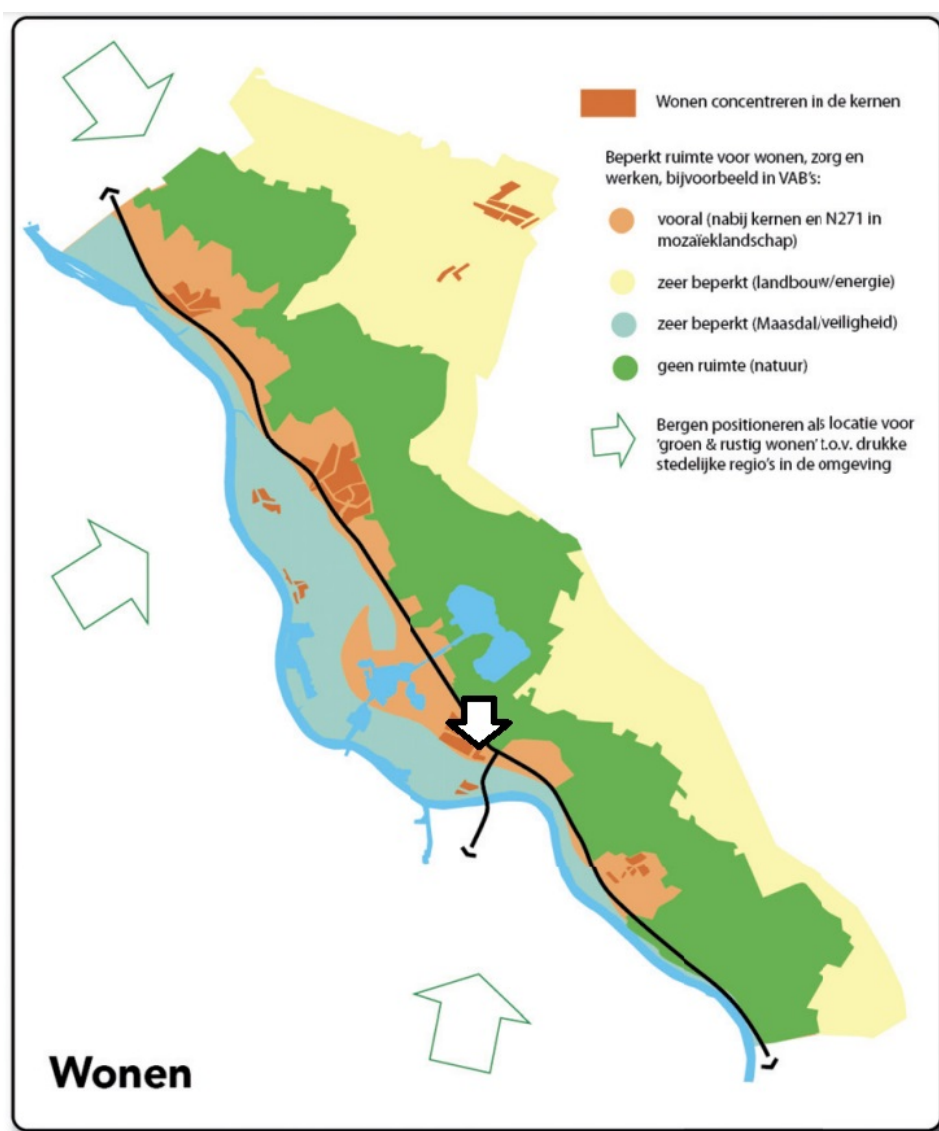
De voor Bergen voorspelde krimp vormde tijdens het participatietraject bij het opstellen van de Omgevingsvisie een belangrijk onderwerp. Vrijwel alle betrokkenen zijn het er over eens dat Bergen krimp niet als een vaststaand gegeven moet zien. Het gaat dan nog niet eens om de exacte cijfers, maar vooral om het beantwoorden van de vraag wat je moet doen om aantrekkelijk te blijven als woongemeente.



Concreet worden de volgende stappen gezet:

- Bergen wil ook andere woonmilieus aanbieden dan alleen ruime woningen binnen de kernen. Mensen geven aan op zoek te zijn naar moderne, luxe woningen, bij voorkeur aan de randen of net buiten de dorpen voor jongeren en ouderen. Hiervoor wil Bergen kleinschalige mogelijkheden bieden in het mozaïeklandschap tussen Nationaal Park De Maasduinen en de N271, echter altijd op voorwaarde dat rode ontwikkelingen leiden tot aanvullende landschappelijke kwaliteiten. Kwaliteit gaat in alle gevallen boven kwantiteit. Hiermee wordt aangesloten op het Limburgs Kwaliteitsmenu (LKM).
- Er zijn tijdens de participatie verschillende suggesties gedaan om meer jongeren aan de gemeente te binden. Uiteraard moeten geschikte woningen aanwezig zijn. Daarnaast wordt de oplossing ook gezocht in ruimere mogelijkheden (voor jongeren) om een eigen bedrijf te beginnen, bijvoorbeeld door waar mogelijk soepel met regels om te gaan. De aanwezigheid van snel internet is in alle gevallen cruciaal.

Op onderstaande afbeelding uit de Omgevingsvisie is te zien dat voor nieuwe woonfuncties ook gekeken wordt naar locaties nabij de kernen en de N271:



Figuur 16: kaart 'Wonen' uit Omgevingsvisie

Onderhavige locatie ligt geheel in de kern van Well en ten westen van de N271. Hiermee is voor nieuw te realiseren woningen dus een locatie gevonden die passend is binnen de Omgevingsvisie.

Het project ziet op in maatvoering variërende maar kleinere en betaalbare huurappartementen; deze woningen zijn zeer geschikt voor starters op de woningmarkt of alleenstaande (ouderen) maar ook voor kleine twee persoons huishoudens. Hiermee wordt voldaan aan de vraag uit de markt.

3.4.2 Woonvisie Bergen

Op 20 december 2017 heeft de gemeenteraad het 'Perspectief op goed wonen in Bergen, Woonvisie gemeente Bergen 2017-2021' vastgesteld.

Centraal staat de doelstelling: aantrekkelijk woon- en leefklimaat passend bij (veranderende)



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

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

Planspecifiek:

Uit de vorige paragraaf waarin is gekeken naar de juiste plek voor toevoeging van woningen, is geconstateerd dat, gelegen in de kern Well, de juiste plek is om het woongebied in te breiden. Door het op deze locatie slopen van bedrijfsgebouwen en andere incourante gebouwen (voormalige SPAR) en het hiervoor in de plaats realiseren van betaalbare huurappartementen die worden ingepast in nieuw aan te brengen groen, wordt er een positieve impuls gegeven aan de woon- en leefomgeving: de hinder als gevolg van het aannemersbedrijf nabij burgerwoningen gaat tot het verleden behoren en hier komt een met veel groen ingepast appartementencomplex voor in de plaats, dat vanuit stedenbouwkundig en esthetisch oogpunt passend is tussen de bestaande bebouwing.

Binnen het plangebied is voldoende ruimte voor groen; door dit groen mede te situeren langs de Kasteellaan en de nieuw te realiseren ontsluitingsweg, kan dit ook een ontmoetingsplek voor de bewoners worden, waar mensen (de bewoners van de appartementen én de bewoners van de bestaande woningen aan de Kasteellaan) samenkomen en een praatje maken. Hierdoor ontstaat een dorps karakter dat de sociale cohesie in een woonbuurt positief beïnvloed.

Hiermee wordt voldaan aan de Woonvisie Bergen.

3.4.3 Landschapsvisie Maasdal Bergen

Op 10 december 2020 is de 'Landschapsvisie Maasdal Bergen - Unieke twee-eenheid van Maas en Duinen' vastgesteld.

Doel van de landschapsvisie is het behouden en versterken van de landschappelijke kwaliteiten in het Maasdal door richting te geven aan ontwikkelingen en deze op elkaar af te stemmen. De gemeente Bergen wil het Maasdal ontwikkelen tot een aantrekkelijk en vitaal landschap.

De Landschapsvisie begint met de constatering dat het Maasdal niet los gezien kan worden van de Maasduinen. Ruimtelijk en functioneel vullen beide gebieden elkaar aan en samen vormen ze een twee-eenheid. Voor de toeristische profilering van de gemeente is dit een sterke troef. Door landschappelijke contrasten te versterken en recreatieve verbindingen te leggen, kan de twee-eenheid beter beleefbaar worden.

De Landschapsvisie formuleert vijf centrale ambities die verbonden zijn aan vijf landschappelijke lagen:

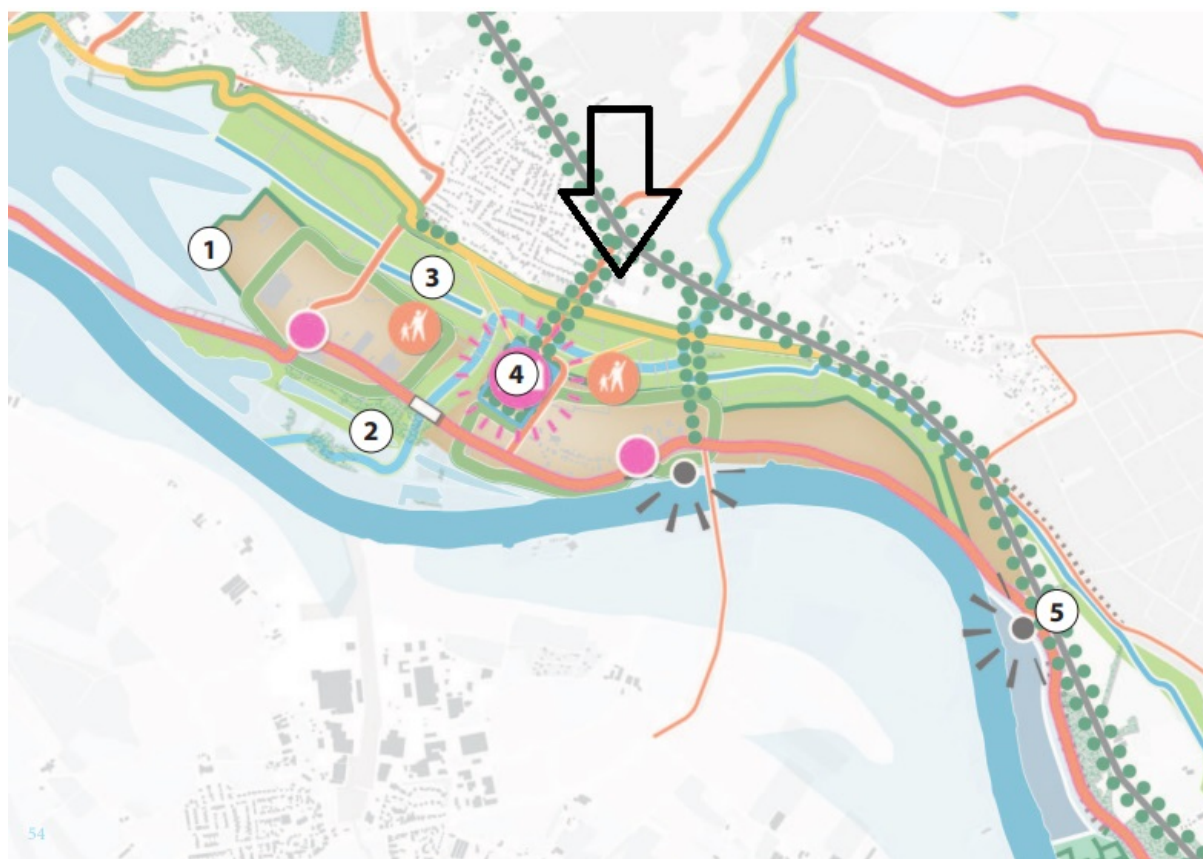
1. Behoud en versterk de landschappelijk basisstructuur van terrassen en geulen, die kenmerkend is voor dit deel van het Maasdal en de ruimtelijke ontwikkeling heeft bepaald. Diepe ontgrondingen zijn in principe ongewenst, maar ondiepe, reliëfvolgende afgravingen ten behoeve van rivierverruiming kunnen deze structuur juist versterken. Dit kan gecombineerd worden met natuurontwikkeling en kleiwinning voor de dijken. De laaggelegen geulen lenen zich bij uitstek voor groene rivieren en bijzondere kwelnatuur en

zouden een open karakter moeten houden.

2. Bouw voort op de rijke cultuurhistorie van het gebied en geef vorm aan een gevarieerd, kleinschalig cultuurlandschap, met bijzondere aandacht voor herstel van het Maasheggenlandschap, dat beschermd is als Unesco Biosfeergebied. Mede op basis van onderzoek door de Vereniging Nederlands Cultuurlandschap wordt voorgesteld om aaneengesloten heggenlandschappen te realiseren bij Afferden en rond Bergen en Aijen, met passende beheervergoedingen.
3. Maak een aantrekkelijk en samenhangend netwerk van recreatieve routes en poorten, tussen Maasdal en Maasduinen: Maasdalroute, Maasduinroute en dwarsverbindingen voor fietsers, steilrandroute en kleine dorpsommetjes voor wandelaars.
4. Stimuleer de ontwikkeling van natuurinclusieve landbouw. Voorwaarden hiervoor zijn dat de boer gemotiveerd is en dat er een goed verdienmodel is.
5. Zorg voor vitale dorpen en maak hier parels in het landschap van, met passende toeristisch-recreatieve voorzieningen, fraaie dorpsranden, een goede toegankelijkheid en voldoende privacy voor de bewoners.

De dorpen Bergen en Nieuw-Bergen staan voor de twee-eenheid van Maas en Duinen en zijn iconisch voor het hele gebied. Het versterken van contrasten én het leggen van verbindingen staat centraal in de gebiedsuitwerking. De verbindende weg (*Kerkstraat*) heeft nu 1 bomenrij, maar zou op termijn een statige laan kunnen worden. Verder van de dorpen af worden de kavels groter en is ruimte voor natuurinclusieve landbouw. Gestreefd wordt naar een samenhangend beheer van de lage en de hoge gronden.

Op onderstaande uitsnede uit de landschapvisie is aangegeven hoe het gebied ten zuiden van De Paad ingericht zal gaan worden:



Figuur 17: uitsnede uit landschapvisie



In de lijn van deze visie zal de landschappelijke inpassing van het plangebied ingevuld gaan worden; parallel aan de Kasteellaan zullen laanbomen de straat begeleiden, zoals de inzet is van de Landschapsvisie.

3.4.4 Beeldkwaliteitsvisie N271

Op 16 september 2021 is het 'Beeldkwaliteitsvisie N271' vastgesteld door de gemeenteraad van Bergen. Aanleiding hiervoor was de vraag van de gemeenteraad om een integrale visie te maken voor de 'Poort van Nieuw Bergen'. Het college heeft daarop besloten een visie voor de gehele N271, het gedeelte dat in de gemeente Bergen ligt, te ontwikkelen.

In deze visie zijn de dijkversterking, de nieuwe rotonde bij Well en woningbouwontwikkelingen meegenomen. De visie helpt om de N271 en omgeving door te ontwikkelen naar een aantrekkelijk en vitaal landschap en zorgt voor samenhang en structuur.

De N271 heeft grote cultuurhistorische betekenis als oude Rijksweg en historische ontwikkelas van het gebied en loopt als een autonome lijn door het reliëfrijke landschap van Noord-Limburg, op de overgang van hoog naar laag. De N271 is de belangrijkste verkeersader van de regio, en verbindt verschillende woonkernen met elkaar. De N271 loopt langs en door talrijke natuurgebieden en ontsluit het Nationaal Park De Maasduinen voor recreanten. De weg is een belevingsroute met panoramische zichten op het Maasdal, door bossen en open gebieden en langs bezienswaardigheden zoals kastelen, historische dorpjes en boerderijen.

De aanleg van een nieuwe rotonde bij de aantakking van de Wezerweg en Kasteellaan is aanleiding geweest om na te denken over de entree van Well. Er speelt ook de herontwikkeling van het horecabedrijf aan Sterrenbos 1 naar een woonbestemming. Verder ligt hier nu een redelijk onaantrekkelijke parkeerplaats. Dit is de plek waar het dorp zich presenteert aan de Rijksweg en waar de Wezerweg (route richting het Nationaal Park De Maasduinen) en de Kasteellaan (richting Well) op een aantrekkelijke manier met elkaar verknoopt moeten worden.

Op onderstaande afbeelding uit het Beeldkwaliteitsvisie is de omgeving van de Kasteellaan opgenomen:



Figuur 18: uitsnede kaart Beeldkwaliteitsvisie

Onderhavig bestemmingsplan heeft geen impact op de inrichting zoals geschetst in de Beeldkwaliteitsvisie N271, maar door het aanplanten van laanbomen op het voorerf zal wel al een deel van de beoogde groene laan richting het kasteel van Well worden gerealiseerd, zoals bedoeld in deze visie.



Hoofdstuk 4 Milieu-planologische aspecten

4.1 Milieu effect rapport

Op 7 juli 2017 is het gewijzigde Besluit m.e.r. in werking getreden. In het gewijzigde Besluit staat de nieuwe procedure voor de vormvrije m.e.r.-beoordeling. Voor elke aanvraag waarbij een vormvrije m.e.r.-beoordeling aan de orde is moet een m.e.r.-beoordelingsbesluit worden genomen. Dit houdt in dat in afwijking van voorheen voor iedere activiteit die wordt genoemd in kolom 1, ook al blijft deze onder de drempelwaarde van gevallen in kolom 2, een m.e.r.-beoordelingsbesluit moet worden genomen. Onderhavige plantoelichting met beschrijving van de activiteiten, de noodzaak en de (milieu)gevolgen dient tevens gezien te worden als 'aanmeldnotitie' op basis waarvan het m.e.r.-beoordelingsbesluit kan worden genomen.

	Kolom 1	Kolom 2	Kolom 3	Kolom 4
	Activiteiten	Gevallen	Plannen	Besluiten
D 11. 2	De aanleg, wijziging of uitbreiding van een stedelijk ontwikkelingsproject met inbegrip van de bouw van winkelcentra of parkeerterreinen.	In gevallen waarin de activiteit betrekking heeft op: 1°. een oppervlakte van 100 hectare of meer, 2°. een aaneengesloten gebied en 2000 of meer woningen omvat, of 3°. een bedrijfsvloeroppervlakte van 200.000 m2 of meer.	De structuurvisie, bedoeld in de artikelen 2.1, 2.2 en 2.3 van de Wet ruimtelijke ordening, en het plan, bedoeld in artikel 3.1, eerste lid, van die wet.	De vaststelling van het plan, bedoeld in artikel 3.6, eerste lid, onderdelen a en b, van de Wet ruimtelijke ordening dan wel bij het ontbreken daarvan van het plan, bedoeld in artikel 3.1, eerste lid, van die wet.

Uit bijlage onderdeel D, Besluit milieueffectrapportage.

Wanneer een woningbouwplan wordt getoetst aan onderdeel D en wordt gekeken in kolom 2 van de D-lijst, is hier een drempelwaarde opgenomen voor '2000 of meer woningen'.

Blijkens jurisprudentie (o.a. ABRS 22 mei 2019 (ECLI:NL:RVS:2019:1668) en Rechtbank Amsterdam 6 februari 2018 (ECLI:NL:RBAMS:2018:648)) dient niet iedere mogelijk gemaakte wijziging of uitbreiding van een stedelijke ontwikkeling te worden aangemerkt als een wijziging of uitbreiding van een stedelijk ontwikkelingsproject als bedoeld in kolom I, van categorie 11.2, van onderdeel D, van de bijlage bij het Besluit m.e.r. en artikel 2, onderdeel A, van de bijlage bij het Besluit m.e.r. Dat hangt af van de concrete omstandigheden van het geval. Daarbij spelen onder meer aspecten als de aard en de omvang van de voorziene wijziging of uitbreiding van de stedelijke ontwikkeling een rol.

In casu behoeft er geen m.e.r.-beoordelingsbesluit te worden genomen. De activiteit voor de realisatie van 45 appartementen en de omzetting van een bedrijfswoning in een burgerwoning



binnen een oppervlak van nog geen 8000 m², valt niet binnen de definitie van kolom 1, 'een stedelijk ontwikkelingsproject' waarbij de drempelwaarde van 2000 woningen of 100 ha (kolom 2) wordt overschreden.

Daarnaast is er geen sprake van significante milieueffecten als gevolg van de ontwikkeling en is ook geen sprake van een bijzondere ligging binnen of in de nabijheid van een kwetsbaar gebied (paragraaf 4.5.1 van deze plantoelichting is in het bijzonder gewijd aan Natura 2000-gebieden in de omgeving).

Op basis van het bovenstaande dient de voorliggende ontwikkeling niet aangemerkt te worden als (de uitbreiding van) een stedelijk ontwikkelingsproject als bedoeld in kolom I van categorie 11.2, onderdeel D, van de bijlage bij het Besluit m.e.r.. Er hoeft dan ook geen milieueffectrapport te worden opgesteld en er hoeft ook geen m.e.r.-beoordeling te worden doorlopen.

Overigens worden alle relevante milieuaspecten ook aan de orde gesteld in onderhavige plantoelichting, zodat de milieueffecten op die manier altijd afdoende worden beoordeeld.

4.2 Geluidhinder

Wegverkeerslawaaai

De Wet geluidhinder (Wgh) is van toepassing op woningen, andere geluidsgevoelige gebouwen (onder meer onderwijsgebouwen, ziekenhuizen, verpleeghuizen en andere gezondheidszorggebouwen) en geluidsgevoelige terreinen (onder meer woonwagendplaatsen). Uit art. 74 Wgh vloeit voort dat in principe alle wegen voorzien zijn van een geluidzone, met uitzondering van wegen die zijn gelegen binnen een als woonerf aangeduid gebied of wegen waarvoor een maximum snelheid van 30 km/uur geldt. De zonebreedte is afhankelijk van het gebied (stedelijk of buitenstedelijk) en het aantal rijstroken. Binnen de zones moet een akoestisch onderzoek worden verricht. De voorkeursgrenswaarde voor woningen en andere geluidsgevoelige gebouwen en terreinen bedraagt in die zone op de buitengevel 48 dB (art. 82 Wgh).

Het plangebied is georiënteerd op de Kasteellaan, waar een maximumsnelheid van 30 km/uur is toegestaan, maar is ook in de directe omgeving van de N271 (met een geluidszone van 250 m) gelegen. Het plangebied ligt geheel binnen die geluidszone.

Op 13 oktober 2023 is door K-Plus een akoestisch onderzoek naar wegverkeerslawaaai uitgevoerd. Hierin is het volgende geconstateerd:

'De Wet geluidhinder geeft uitsluitend grenswaarden ten aanzien van de geluidbelasting op de gevels van woningen en andere geluidgevoelige bestemmingen.

De definitie van een gevel luidt: "de bouwkundige constructie die een ruimte in een woning of gebouw scheidt van de buitenlucht, daaronder begrepen het dak, met uitzondering van een constructie zonder te openen delen en met een in NEN 5077 bedoelde karakteristieke geluidwering die tenminste gelijk is aan het verschil tussen de geluidbelasting van die constructie en 33dB (bij verkeerslawaaai)".

N271 Moleneind

- De voorkeursgrenswaarde wordt wel, maar de maximale ontheffingswaarde wordt niet overschreden. De geluidbelasting ten gevolge van de N271 Moleneind is maximaal 53 dB



(incl. aftrek art. 110g Wgh).

- Bij de gemeente Bergen kan een verzoek worden ingediend voor het verlenen van een hogere waarde.
- In deze situatie kan als ontheffingscriterium worden aangedragen dat het nieuwbouwproject wordt gebouwd ter vervanging van een bestaande bebouwing.
- Het treffen van maatregelen aan de bron in de vorm van een andere wegverharding zou kunnen worden overwogen. Hiermee is een geluidreductie van maximaal 5 dB te realiseren. De geluidbelasting kan daarmee worden teruggebracht tot de voorkeursgrenswaarde of lager. De kosten voor dergelijke maatregelen worden geraamd op € 60.000,- (200 m * 6m * € 50,-) en stuiten daarmee op bezwaren van financiële aard.
- Als een hogere waarde wordt vastgesteld, kan de gemeente aan deze ontheffing aanvullende voorwaarden stellen. Dit kan betekenen dat het bouwplan moet beschikken over ten minste één geluidluwe gevel. Hieronder wordt veelal verstaan dat de gevelbelasting niet hoger mag zijn dan de voorkeursgrenswaarde van 48 dB voor elk van de te onderscheiden geluidbronnen. In tabel 4.1. t/m 4.3 (zie rapportage) is zichtbaar dat de gebouwen beschikken over tenminste één geluidluwe gevel.
- Conform Bouwbesluit worden in deze situatie eisen gesteld aan de minimale gevelgeluidwering. Wanneer een hogere waarde wordt verleend, moet voor de nieuwe woning worden aangetoond welke geluidwerende maatregelen aan de gevel noodzakelijk zijn om te kunnen voldoen aan het gestelde in Afdeling 3.1 van het Bouwbesluit. De minimaal vereiste geluidwering is het verschil in geluidbelasting (zonder aftrek artikel 110g Wgh) en 33 dB. In tabel 4.4 is de benodigde karakteristieke geluidwering weergegeven.

Niet gezoneerde wegen

Kasteellaan

- Er is sprake van een 30 km/zone, zodat niet hoeft te worden getoetst aan de Wet geluidhinder. In het kader van een goede ruimtelijke ordening is de weg wel meegenomen en zijn de optredende gevelbelastingen beschouwd volgens de systematiek van de Wet geluidhinder.
- De voorkeursgrenswaarde wordt niet overschreden, zou getoetst worden aan de Wet geluidhinder. De geluidbelasting is ten hoogste 48 dB (excl. art. 110g Wgh). Zou de aftrek gehanteerd mogen worden is de belasting 43 dB (incl. art. 110g) waarmee deze waarde onder de voorkeursgrenswaarde ligt.
- Er is sprake van een goed woon- en leefklimaat.

Sint Vitusstraat

- Er is sprake van een 30 km/zone, zodat niet hoeft te worden getoetst aan de Wet geluidhinder. In het kader van een goede ruimtelijke ordening is de weg wel meegenomen en zijn de optredende gevelbelastingen beschouwd volgens de systematiek van de Wet geluidhinder.
- De voorkeursgrenswaarde wordt niet overschreden, zou getoetst worden aan de Wet geluidhinder. De geluidbelasting is ten hoogste 42 dB (excl. art. 110g Wgh). Zou de aftrek gehanteerd mogen worden is de belasting 37 dB (incl. art. 110g) waarmee deze waarde onder de voorkeursgrenswaarde ligt.
- Er is sprake van een goed woon- en leefklimaat.'



Het akoestisch onderzoek is integraal bijgevoegd aan de planstukken.

Spoorweglawaaï

In de nabijheid van het plangebied is geen spoorlijn gesitueerd. De spoorlijn, Venlo-Nijmegen bevindt zich op een afstand van bijna 6 km ten westen van het plangebied.

Het aspect 'geluid' vormt, na afronding van het onderzoek naar de te treffen gevelmaatregelen, geen belemmering voor de uitvoerbaarheid van het bestemmingsplan; wel zal er een procedure voor het toekennen van hogere waarden doorlopen dienen te worden.

4.3 Bodem- en grondwaterkwaliteit

In het kader van het onderhavige plan wordt binnen het plangebied een nieuwe bodemgevoelige functie toegelaten.

Voordat door middel van een bestemmingsplan de nieuwe functie mogelijk wordt gemaakt zal er inzicht moeten zijn of de bodem- en grondwaterkwaliteit een dergelijke bebouwing en gebruik ook mogelijk maken.

Op 19 juli 2023 heeft Archimil het verkennend bodemonderzoek uitgevoerd. Hierin is het volgende geconstateerd:

"Het onderzoek is uitgevoerd op basis van de resultaten van het vooronderzoek van de onderzoekslocatie en de directe omgeving. Op basis van de in het vooronderzoek verzamelde gegevens is de locatie grotendeels als niet-verdacht worden beschouwd. Ter plaatse van de onverharde regendrupzone is de toplaag van de bodem (0-10 cm) verdacht voor een verontreiniging met asbest. Veld- en laboratorium-werkzaamheden zijn derhalve uitgevoerd conform de strategie onverdacht uit de NEN 5740 en heterogeen verdacht uit de NEN 5707.

Regendrupzone

Uit het onderzoek volgt dat ter plaatse van de onverharde regendrupzone op het maaiveld geen asbestverdacht materiaal is waargenomen. In het materiaal uit de inspectiesleuven is evenmin asbest aangetoond. Ook is in de toplaag van de onverharde drupzone geen verhoogd gehalte PCB's aangetoond.

De golfplaten hebben dan ook niet geleid tot een verontreiniging met asbest of PCB's ter plaatse van de onverharde drupzone.

Verkennend bodemonderzoek

Uit het onderzoek volgt dat in de bovengrond (tot circa 0,6 m-mv) een zwakke tot sterke bijmenging met puin en/of baksteen waargenomen. In de bovengrond van boring 117 (0,2-0,6 m-mv) is een matige bijmenging met asfalt en een zwakke bijmenging met puin waargenomen. Deze bodemlaag is sterk verontreinigd met PAK's en licht verontreinigd met minerale olie, cadmium, molybdeen, zink en PCB's.

De puin/baksteen grond uit de bovenlaag (0-0,65 m-mv) is plaatselijk licht verontreinigd



met minerale olie. De zintuiglijk schone grond uit de bovenlaag (0-0,5 m-mv) is licht verontreinigd met cadmium en zink.

De monsters van de onderlaag zijn door een technische storing verloren gegaan. Aangezien sprake is van grindige zandlagen en in de bovengrond, met uitzondering van boring 117, geen sterke verontreinigingen zijn aangetoond zal deze bodemlaag niet verontreinigd zijn en achten wij vervolgonderzoek naar de onverdachte ondergrond niet noodzakelijk. Het grondwater is licht verontreinigd met cadmium.

Naar aanleiding van bovenstaande conclusies merken wij op dat de aangetroffen bijmenging met puin, in lijn met bijlage A van de NEN 5725, aanleiding geeft tot een verkennend onderzoek naar asbest.

Ook geeft het aangetroffen gehalte aan PAK's in de bovengrond van boring 117 aanleiding tot een nader onderzoek, om de omvang van de verontreiniging te bepalen.

Voor het overige behoeven, op basis van de onderzoeksresultaten, geen restricties gesteld te worden aan de beoogde herontwikkeling."

De rapportage is als bijlage bij de planstukken gevoegd.

Er dient derhalve een verkennend onderzoek naar asbest te worden uitgevoerd, alsmede een nader onderzoek, om de omvang van de verontreiniging met PAK's in de bovengrond van boring 117 te bepalen. Dit onderzoek zal plaatsvinden voordat het bestemmingsplan zal worden vastgesteld.

4.4 Luchtkwaliteit

4.4.1 Kleine en grote projecten

De regels inzake luchtkwaliteit kennen het onderscheid tussen 'kleine' en 'grote' projecten. Kleine projecten dragen niet in betekenende mate bij aan de luchtkwaliteit. Een paar honderd grote projecten dragen juist wel 'in betekenende mate' bij aan de verslechtering van de luchtkwaliteit. Het gaat vooral om bedrijventerreinen en infrastructuur (wegen). Wat het begrip 'in betekenende mate' precies inhoudt, staat in het Besluit "Niet in betekenende mate bijdragen (luchtkwaliteitseisen)".

Op hoofdlijnen komt het erop neer dat 'grote' projecten - die jaarlijks meer dan 3 procent van de grenswaarde voor de jaargemiddelde concentratie van PM₁₀ en NO₂ bijdragen- een 'betekenend' negatief effect hebben op de luchtkwaliteit. 'Kleine' projecten die minder dan 3 procent bijdragen, kunnen doorgaan zonder toetsing.

4.4.2 Regeling niet in betekenende mate bijdragen (luchtkwaliteitseisen)

Dit is een Regeling van de Minister van Volkshuisvesting, Ruimtelijke Ordening en Milieubeheer van 31 oktober 2007, nr. DJZ2007004707, houdende regels omtrent de aanwijzing van categorieën van gevallen die in ieder geval niet in betekenende mate bijdragen als bedoeld in artikel 5.16, eerste lid, onder c, van de Wet milieubeheer (Regeling niet in betekenende mate bijdragen (luchtkwaliteitseisen)).



Het gaat hierbij om de volgende categorieën:

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

Voor woningbouw geldt dat woningbouwprojecten van netto niet meer dan 1500 woningen (in geval van één ontsluitingsweg) niet in betekende mate bedragen aan de verslechtering van de luchtkwaliteit (art. 4 lid 1 Besluit NIBM jo. art. 4 lid 2, bijlage 3B.2 Regeling NIBM).

Het onderhavige project valt met de realisatie van 45 appartementen niet onder de Regeling NIBM.

De appartementen zijn echter ook objecten die moeten voldoen aan het blootstellingscriterium. In het kader van een goede ruimtelijke ordening dient te worden gezien of de luchtkwaliteit ter plaatse goed genoeg is om een goed woon- en leefklimaat te kunnen waarborgen.

Volgens de kaarten van het RIVM is de actuele concentratie PM_{10} in Bergen minder dan $14 \mu g/m^3$, en de concentratie NO_2 minder dan $10 \mu g/m^3$. In de Wet milieubeheer is de jaargemiddelde grenswaarde voor PM_{10} $40 \mu g/m^3$. Voor NO_2 bedraagt de jaargemiddelde grenswaarde eveneens $40 \mu g/m^3$.

De daggemiddelde norm van $50 \mu g/m^3$ voor PM_{10} mag maximaal 35 dagen per jaar overschreden worden en is voor PM_{10} belangrijker dan de jaargemiddelde norm van $40 \mu g/m^3$. De daggemiddelde norm komt overeen met ongeveer $32 \mu g/m^3$ jaargemiddeld (Bron: www.rivm.nl).

Met een actuele waarde (d.d. 6 juni 2023) onder de $14 \mu g/m^3$ wordt bij nieuwe gevoelige ontwikkelingen, ook voor deze daggemiddelde norm voor PM_{10} , ruimschoots aan deze lagere norm voldaan. Dit wordt bevestigd door de resultaten van het Centraal Instrument Monitoring Luchtkwaliteit, waarbij bij de toetspunten langs de N271 ter hoogte van het plangebied voor 2021 wat betreft het aantal overschrijdingsdagen voor PM_{10} ook sprake is van minder dan 35 overschrijdingsdagen; het aantal overschrijdingsdagen bedraagt 6.

Volgens de kaarten van het RIVM is de luchtkwaliteit in Bergen goed te noemen.

Het aspect 'luchtkwaliteit' vormt geen belemmering voor de uitvoerbaarheid van het bestemmingsplan.

4.5 Natuur

4.5.1 Gebiedsbescherming

Op 1 januari 2017 is de Wet natuurbescherming (Wn) in werking getreden. Op onderstaande afbeelding is de ligging van het plangebied te zien ten opzichte van Natura 2000-gebieden. Het lichtgroene vlak betreft het Natura 2000-gebied de Maasduinen (op een afstand van circa 100 m van het plangebied).



Figuur 19: Ligging ten opzichte van Natura 2000 gebieden

Ten behoeve van de instandhouding van de natuurgebieden dienen negatieve effecten te worden uitgesloten, waardoor onder andere onderzoek plaats dient te vinden naar de stikstofdepositie op Natura 2000-gebieden. Bij een projecteffect kleiner dan of gelijk aan 0,00 mol/ha/jaar zorgt het beoogde plan niet voor een significante toename in stikstofdepositie en worden negatieve effecten uitgesloten.

De relevante emissies van stikstofoxiden (NO_x) en ammoniak (NH_3) tijdens de aanlegfase vinden plaats door de verkeersbewegingen ten behoeve van de aanvoer van materialen en personen en de inzet van mobiele werktuigen tijdens de constructie ten behoeve van de realisatie van het plan. De relevante emissies tijdens de gebruiksfase vinden plaats door de verkeersbewegingen van en naar het plan. Ter plaatse van het huidige bouwbedrijf zal een vermindering van de milieudruk plaatsvinden, waardoor de planwijziging feitelijk uitsluitend positieve effecten heeft op het milieu en dus op Natura 2000-gebieden. Doordat voor de huidige activiteiten echter geen vergunning op basis van de Wn is verleend, zal uitgaan moeten worden van een 0-situatie, als ware er nu geen enkele activiteit.

De berekening van het projecteffect van zowel de aanleg- als de gebruiksfase met peiljaar 2023 is verricht met behulp van het programma Aeries Calculator (zie bijlage 7). Op basis van het onderzoek kan geconcludeerd worden dat de geplande activiteiten ten behoeve van de realisatie en het gebruik van de appartementen aan de Kasteellaan te Well de kritische depositiewaarden als gevolg van de stikstofuitstoot voor stikstof gevoelige habitattypen een leefgebieden van soorten in nabijgelegen Natura 2000-gebieden overschrijden. De depositie bij de realisatie en de gebruiksfase zijn respectievelijk 0,52 mol/ha/j en 0,12 mol/ha/j.

Op basis van dat onderzoek blijkt dat elders stikstofdepositierechten verworven dienen te worden waardoor er per saldo geen sprake is van een stijging van de depositie. Voordat



onderhavig bestemmingsplan ter vaststelling aan de gemeenteraad zal worden voorgelegd, dienen deze rechten te zijn verworven.

In de volgende paragraaf zal ingegaan worden op mogelijke aantasting van flora en fauna.

4.5.2 Soortenbescherming

Met de Wet natuurbescherming (Wn) wordt een eind gemaakt aan de discussies over de implementatie van de Europese richtlijnen. In artikel 3.1 Wn wordt direct een link gelegd met de Vogelrichtlijn. Alle vogels die beschermd zijn op grond van artikel 1 Vogelrichtlijn vallen onder het beschermingsregime van de artikel 3.1 Wn, voor zover deze vogels van nature in Nederland voorkomen. Artikel 3.1 eerste lid Wn ziet op het verbod om vogels te doden of vangen. De verboden in de Wn zijn vrijwel letterlijk overgenomen uit de artikelen 5 en 6 Vogelrichtlijn. Net als de in de Vogelrichtlijn zijn de verboden beperkt tot opzettelijke handelingen. Het beschermingsregime voor vogels is iets versoepeld ten opzichte van het systeem onder de Flora en faunawet. Het verbod op het opzettelijk verstoren van vogels is beperkt tot verstoringen die van “wezenlijke invloed” zijn op de staat van instandhouding van de soort. Onder wezenlijke invloed wordt verstaan: “een wezenlijke negatieve invloed op een beschermde soort”. Of daar sprake van is hangt af van de populatie van de diersoort. Hoe zeldzamer de soort hoe groter de kans dat naar bijvoorbeeld een lokale populatie moet worden gekeken. Daarnaast is van belang of de populatie een negatief effect zelf teniet kan doen, bijvoorbeeld of er voldoende uitwijkmogelijkheden zijn naar een volwaardig leefgebied elders. Als een populatie het effect niet zelf teniet kan doen is de kans groter dat het effect als wezenlijke invloed kan worden aangemerkt.

Bij vogels is verstoring tijdens het broedseizoen niet langer verboden als de gunstige staat van instandhouding niet in gevaar is.

De wet voorziet in ruime mogelijkheden voor het verlenen van vrijstellingen, ook voor vogels en strikt beschermde soorten. Bij het verlenen van de vrijstelling moet aan dezelfde voorwaarden worden voldaan als bij het verlenen van de vroegere ontheffing.

Een ontheffing van een verbod ex artikel 3.1 Wn kan slechts worden verleend indien:

- er geen andere bevredigende oplossing voorhanden is;
- er geen sprake is van verslechtering van de staat van instandhouding van de soort;
- en er een limitatief opgesomde ontheffingsgrond aan de ontheffing ten grondslag kan worden gelegd.

Quickscan flora en fauna

Het plangebied is bebouwd met een bedrijfswoning bij een detailhandelsbedrijf (Kasteellaan 11a), een burgerwoning (Kasteellaan 13), een voormalige SPAR-supermarkt (Kasteellaan 13a-15) en een aannemersbedrijf (Kasteellaan 15a). Hiervan zal de bebouwing aan de Kasteellaan 11a behouden blijven en de overige bouwmassa's zullen worden gesloopt.

Water is binnen het plangebied niet aanwezig. Wel bevinden zich aan de oostelijke rand van het plangebied bomen en struiken, welke deels behouden blijven en deels geroid zullen worden.

Omdat de bedrijfsbebouwing geheel zal worden gesloopt en er ook beplanting zal moeten wijken, is het noodzakelijk dat ecologisch veldwerk zal worden verricht om te beoordelen of er



broedplaatsen van vogels, vleermuisverblijfplaatsen of andere fauna of flora is.

Hiertoe is op 31 juli 2023 een ecologisch rapport opgemaakt door Faunaconsult. Er is het volgende geconstateerd:

"Huismus: aanvullend onderzoek en mitigatie vooraf

In de woning en de magazijnruimte (1 en 3 in figuur 4.1) broeden mogelijk jaarlijks huismussen. Nesten van de huismus zijn jaarrond beschermd. Voordat de gebouwen worden gesloopt, dient daarom eerst het voorkomen van huismusnesten conform Kennisdocument Huismus (BIJ12, 2017a) te worden onderzocht. Hierbij wordt voor de huismus uitgegaan van 2 ochtendbezoeken in de periode 1 april – 15 mei.

Voor elk nest dat verloren gaat, dienen er meerdere alternatieve nestlocaties voor de huismus in de nieuwe situatie te worden gerealiseerd (BIJ12, 2017a). Dat kan door het plaatsen van nestkasten. Huismussen hebben de tijd nodig om aan nieuwe nestplaatsen te wennen. Gedurende deze gewenningsperiode moeten zowel de oorspronkelijke situatie als de nieuw aangebrachte vervangende voorzieningen beiden aanwezig zijn (minimaal 3 maanden voor de start van de sloopwerkzaamheden). Om vertraging te voorkomen is het daarom verstandig om vooruitlopend op de onderzoeksresultaten al een 4-tal houtbetonnen huismusnestkasten (type Vivara NK SA 01 Nestkast ovaal) rondom de wijk op te hangen. Dit dient te gebeuren onder begeleiding van een deskundige.

Gierzwaluw: aanvullend onderzoek en mitigatie vooraf

In de woning (1 in figuur 4.1) broeden mogelijk jaarlijks gierzwaluwen. Omdat gierzwaluwnesten jaarrond beschermd zijn, dient hun voorkomen conform het Kennisdocument Gierzwaluw (BIJ12, 2017b) nader te worden onderzocht. Hierbij wordt uitgegaan van 3 avondbezoeken in de periode 1 juni – 15 juli. Indien blijkt dat er gierzwaluwnesten aanwezig zijn, dient de functionaliteit daarvan te worden gewaarborgd. Dit houdt in dat er buiten de broedtijd van de gierzwaluw (15 april – 31 augustus) wordt gesloopt, zodat er geen gierzwaluwen en hun jongen of eieren worden gedood. Daarnaast dient er voor elk nest dat zijn functie niet meer kan vervullen, te worden gezorgd dat er in de eindsituatie meerdere nieuwe alternatieve nestlocaties aanwezig zijn. Vervangende nestlocaties moeten voor de eigenlijke werkzaamheden en voor terugkomst van de gierzwaluwen uit het zuiden al beschikbaar zijn. Om vertraging te voorkomen is het verstandig om vooruitlopend op de onderzoeksresultaten al voor 15 april 2024 (start broedseizoen gierzwaluw) een 2-tal houtbetonnen gierzwaluwnestkasten (type NK GZ 08 Nestkast Gierzwaluw, te bestellen bij vivarapro.nl) binnen 200 meter van het plangebied op te hangen (bij meer dan 10 gierzwaluwnesten geldt namelijk een gewenningsperiode van 1 broedseizoen). Dit dient te gebeuren onder begeleiding van een deskundige.

Algemene vogels

In het plangebied komen mogelijk beschermde vogelnesten voor tijdens het broedseizoen. Het gaat om vogels waarvan het nest niet jaarrond wordt beschermd of als strenger beschermd wordt beschouwd. Hiervoor zijn maatregelen die negatieve effecten voorkomen wel verplicht. Verstoring van broedvogels en vernietiging van vogelnesten kan worden voorkomen door het verwijderen van de vegetatie buiten de periode 15 maart – 15 juli (het broedseizoen van de meeste vogels) uit te voeren. Door naleving van deze maatregel worden ten aanzien van vogels geen overtredingen op de Wet natuurbescherming begaan.

Vleermuizen: aanvullend onderzoek en mitigatie vooraf



Alle te slopen gebouwen bevatten mogelijk vleermuisverblijven. Het slopen van deze gebouwen kan daarom leiden tot verstoring of vernietiging van vleermuizen en hun verblijven. Omdat alle vleermuissoorten streng zijn beschermd, dient het voorkomen van dergelijke verblijven conform het vleermuisprotocol (Vleermuisvakberaad Netwerk Groene Bureaus en Zoogdierversamenleving, 2021) te worden onderzocht. Volgens het vleermuisprotocol zijn daartoe 5 onderzoeksronden nodig:

- 3 rondes (2 avonden en 1 ochtend) onderzoek met batdetectors in de kraamtijd 15 mei – 15 juli (waarbij er minimaal 20 dagen zit tussen de twee avonden en tussen één avond en de ochtend);*
- 2 rondes (1 avond en 1 ochtend) onderzoek met batdetectors in de paartijd (15 augustus – 1 oktober, waarbij er minimaal 20 dagen zit tussen de twee bezoeken).*

Indien blijkt dat er vleermuisverblijven aanwezig zijn, dient er een ontheffing op de Wnb te worden aangevraagd. Ook dient de functionaliteit van het plangebied te worden gewaarborgd. Dit houdt in dat er op aangepaste wijze wordt gesloopt (zodat er geen vleermuizen worden gedood) en dat er nieuwe vleermuisverblijven gecreëerd moeten worden. Om vertraging te voorkomen, is het verstandig om vooruitlopend op de resultaten van het vleermuisonderzoek alvast vleermuiskasten tegen nabijgelegen gebouwen op te hangen. Gewone dwergvleermuizen hebben bijvoorbeeld de tijd nodig om aan nieuwe verblijfplaatsen te wennen. Gedurende deze gewenningsperiode moeten zowel de oorspronkelijke situatie als de nieuw aangebrachte vervangende voorzieningen beide aanwezig zijn (BIJ12, 2017c). Het is daarom beter om voor zekerheid te gaan en alvast 4 vleermuiskasten op te hangen van types als VK WS 02 en VK MP 05 (te bestellen bij vivarapro.nl), Beaumaris maxi (te bestellen bij vivara.nl) of VMT1, VMT1a, VMTH1 (te bestellen bij unitura.nl). Dit dient te gebeuren aan niet te slopen panden binnen een straal van 200 meter van het plangebied (BIJ12, 2017c), onder begeleiding van een deskundige. Als blijkt dat er vleermuisverblijven aanwezig zijn die door de sloopwerkzaamheden zullen worden vernietigd, wordt vertraging van de werkzaamheden (in verband met de gewenningsperiode) in de meeste gevallen voorkomen.

Algemeen voorkomende grondgebonden zoogdieren en amfibieën

In het plangebied komen mogelijk zoogdieren en amfibieën voor, die onder de Wnb zijn beschermd. Het gaat om algemeen voorkomende soorten (zogenaamde A-soorten), waarvoor in Limburg een vrijstelling geldt in geval van ruimtelijke ontwikkeling en beheer en onderhoud (Provinciale staten van Provincie Limburg, 2016). Dit houdt in dat deze soorten verstoord mogen worden, zonder dat daar vooraf een ontheffing voor is verkregen. Wel geldt altijd de Zorgplicht (artikel 1.11 Wnb); deze houdt in dat nadelige gevolgen voor dieren en planten altijd zoveel mogelijk moeten worden voorkomen. Om aan de algemene zorgplicht te voldoen, moeten dieren die tijdens de werkzaamheden worden aangetroffen, zo snel mogelijk naar een aangrenzende locatie buiten het plangebied worden verplaatst."

Het ecologisch onderzoek is als bijlage aan de planstukken toegevoegd.

Op basis hiervan zal het noodzakelijke vervolgonderzoek worden uitgezet. Op 13 november 2023 is hiertoe opdracht verstrekt aan Faunaconsult. De resultaten van het vervolgonderzoek zullen voor de vaststelling van onderhavig bestemmingsplan in de toelichting verwerkt dienen te worden.



4.6 Externe veiligheid

4.6.1 Risicovolle inrichtingen (Bevi)

De veiligheid rond bedrijven wordt gereguleerd in de vigerende milieuvergunning (of een geldende Algemene Maatregel van Bestuur) en het Besluit externe veiligheid inrichtingen (Bevi). In het Bevi heeft iedere risicovolle inrichting een veiligheidszone gekregen. Dit heet de plaatsgebonden risicocontour (PR-contour). Binnen deze contour mogen nieuwe kwetsbare objecten (zoals woningen, scholen, ziekenhuizen, grootschalige kantoren, hotels, winkelcentra, campings) of beperkt kwetsbare objecten (zoals verspreid liggende woningen, bedrijfswoningen dan wel bedrijfsgebouwen van derden, kleinere kantoren, hotels en winkels, sporthallen, zwembaden) **niet of niet zonder meer** worden opgericht. Het Bevi gaat uit van een **PR-contour 10^{-6} /jr.**

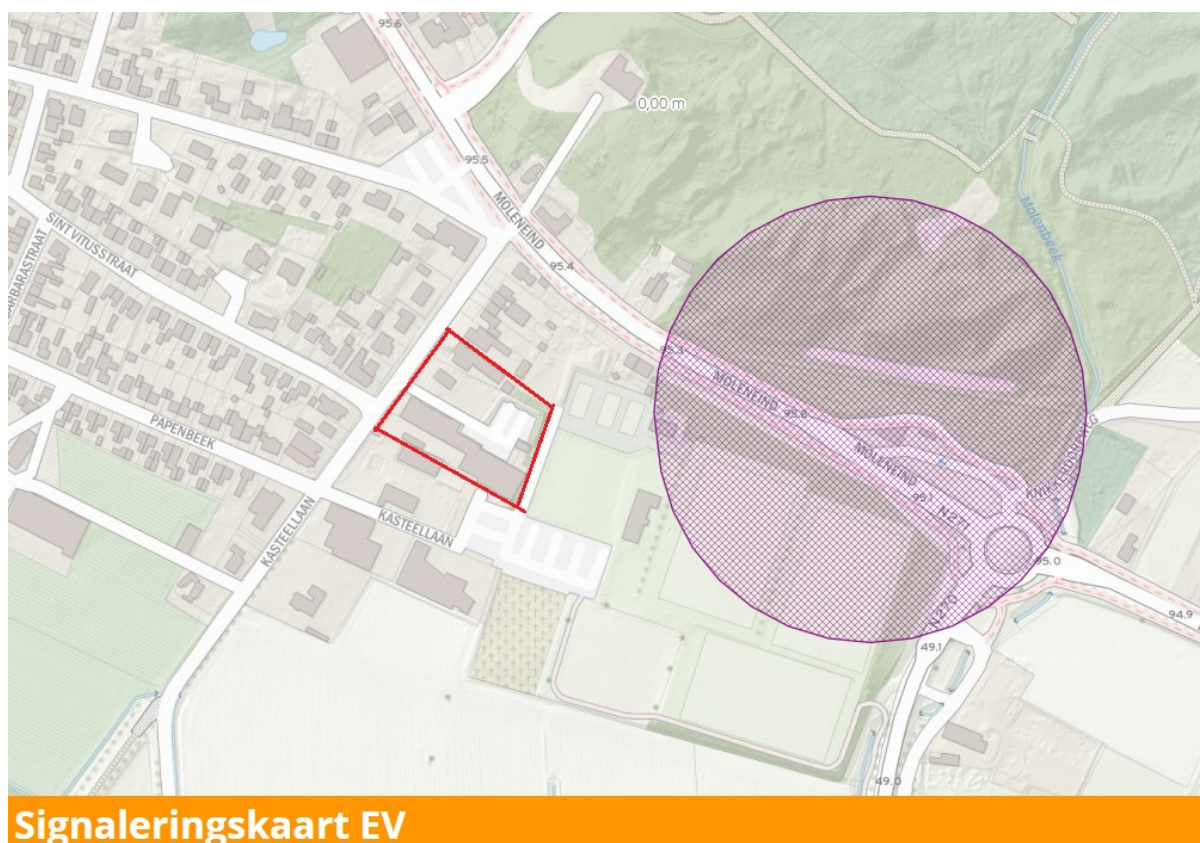
Bij het nemen van een planologische besluit (zoals de vaststelling van een bestemmingsplan of een omgevingsvergunning voor het afwijken van het bestemmingsplan) moet het bevoegd gezag deze contour in acht nemen voor kwetsbare objecten. Hierbij geldt de PR-contour 10^{-6} /jr. als grenswaarde. Voor beperkt kwetsbare objecten geldt de contour als richtwaarde, d.w.z. in principe moet PR 10^{-6} /jr. aangehouden worden, maar er mag gemotiveerd van worden afgeweken.

Naast het plaatsgebonden risico kent het Bevi ook het groepsrisico (GR). Het groepsgebonden risico geeft aan wat de kans is op een ongeval met ten minste 10, 100 of 1000 dodelijke slachtoffers in de omgeving van de beschouwde bron.

Naast het plaatsgebonden risico kent het Bevi ook het groepsrisico (GR). Het groepsrisico geeft aan wat de kans is op een ongeval met ten minste 10, 100 of 1000 dodelijke slachtoffers in de omgeving van de beschouwde bron. Het aantal personen dat in de omgeving van de bron verblijft bepaalt daardoor mede de hoogte van het groepsrisico. Voor het GR geldt geen harde juridische norm (zoals de PR-contour 10^{-6} /jr. wel is) maar een zogenaamde oriënterende waarde.

Het berekende groepsrisico wordt weergegeven in een curve, waarbij de kans op een ongeval wordt uitgezet tegen het aantal mensen dat daarbij omkomt. In dezelfde grafiek wordt de oriënterende waarde uitgezet. Als die wordt overschreden door een ruimtelijke ontwikkeling moet dat worden verantwoord. Hiermee wordt in beeld gebracht of en in welke mate het bevoegd gezag het GR wel of niet aanvaardbaar vindt, al dan niet na het nemen van maatregelen.

De nieuwe appartementen zijn te kwalificeren als een kwetsbaar object. Volgens de Signaleringskaart Externe Veiligheid ligt in de directe omgeving (in een straal van 1 km) van het plangebied slechts één risicovolle inrichting. Dit betreft een brandstofverkooppunt met lpg aan de Moleneind 19 te Well (Groothandel in brandstoffen en andere minerale olieproducten). De vergunde jaardoorzet voor LPG bedraagt 999 m^3 . De contour waarbinnen een verantwoording van het groepsrisico dient plaats te vinden bedraagt 150 m. De feitelijke afstand tot het plangebied bedraagt ruim 220 m, waardoor er wat betreft risicovolle inrichtingen geen verantwoording hoeft plaats te vinden.



Figuur 20: uitsnede Signaleringskaart externe veiligheid

4.6.2 Vervoer gevaarlijke stoffen

Het Besluit externe veiligheid transportroutes (Bevt), stelt regels aan transportroutes en de omgeving daarvan. Zo moet een basisveiligheidsniveau rond transportassen (plaatsgebonden risico) en een transparante afweging van het groepsrisico worden gewaarborgd. Daarmee wordt de opdracht aan het bevoegd gezag voor ruimtelijke besluiten nadrukkelijk vastgelegd om rekening te houden met de risico's van transport van gevaarlijke stoffen over weg, water en spoor.

In het basisnet is de omvang voor de verschillende transportmodaliteiten vastgelegd.

De dichtstbijzijnde weg waarover vervoer van gevaarlijke stoffen plaatsvindt is de provinciale weg N271. De PR-contour 10^{-6} /jr bedraagt hier 0 m; het plangebied ligt op een afstand van ongeveer 75 m van deze weg.

Nu het bestemmingsplan betrekking heeft op een gebied dat binnen 200 m van een transportroute is gelegen, dient in het kader van de verantwoording van het groepsrisico te worden ingegaan op:

- de mogelijkheden tot voorbereiding van bestrijding en beperking van de omvang van een ramp op die weg (bestrijdbaarheid), en
- voor zover dat plan betrekking heeft op nog niet aanwezige kwetsbare of beperkt kwetsbare objecten: de mogelijkheden voor personen om zich in veiligheid te brengen indien zich op die weg, spoorweg of dat binnenwater een ramp voordoet (zelfredzaamheid).



De bestrijdbaarheid is afhankelijk van de inzetbaarheid van hulpverleningsdiensten. De brandweer moet in staat zijn om de taken goed uit te kunnen voeren om daarmee verdere escalatie van een incident te voorkomen. Hierbij kan gedacht worden aan het voldoende/adequaat aanwezig zijn van aanvalswegen en bluswatervoorzieningen. Het plangebied is goed bereikbaar voor hulpdiensten, gelet op de ligging op een steenworp afstand van de provinciale weg. Tevens zijn er binnen en nabij het plangebied voldoende opstel mogelijkheden en is de bereikbaarheid voor voertuigen van de hulpverleningsdiensten vanuit twee aanvalswegen goed te noemen. In de verdere uitwerking van het bouwplan zal hier ook nadrukkelijk aandacht voor zijn.

Als bluswatervoorziening zal gebruik moeten worden gemaakt van de bestaande voorzieningen/brandkranen.

Mobiliteit van de aanwezigen: Binnen het plangebied worden appartementen gerealiseerd. Er mag vanuit worden gegaan dat de bewoners zelfredzaam zijn en zich bij een calamiteit zelfstandig in veiligheid kunnen brengen.

Mogelijkheden voor ontluchten/schuilen: Bij incidenten zal een afweging gemaakt moeten worden tussen schuilen of vluchten. Binnen het invloedsgebied van een BLEVE-scenario is vluchten het uitgangspunt waarbij gerealiseerd dient te worden dat indien daadwerkelijk een BLEVE dreigt, de vluchttijd bijzonder kort is. Feit blijft dat in geval van een calamiteit een vroegtijdige alarmering van levensbelang is om ervoor te zorgen dat de aanwezigen veilig kunnen vluchten. De mogelijkheden om te kunnen vluchten nemen toe door uitgangen en vluchtroutes zoveel mogelijk loodrecht van de risicobron af te richten. Op die manier worden vluchtende personen afgeschermd door het gebouw zelf en overige bebouwing die tussen de N271 en de woningen zijn gelegen.

Risicocommunicatie: In zijn algemeenheid kan worden gesteld dat de zelfredzaamheid kan worden verbeterd door maatregelen zoals een waarschuwings- en alarmeringssysteem. Nu er sprake is van reguliere woningen is het algemene systeem van NL-Alert voldoende als waarschuwingssysteem.

De gemeente Bergen dient in het kader van de ruimtelijke procedure advies in te winnen bij de Veiligheidsregio en een standpunt in te nemen aangaande de verantwoording van het groepsrisico.

De dichtstbijzijnde waterweg waarover vervoer van gevaarlijke stoffen plaatsvindt is de Maascorridor. De PR-contour 10^{-6} /jr bedraagt ook hier 0 m; het plangebied ligt op een afstand van ruim 0,7 km van de Maascorridor. Transport van gevaarlijke stoffen over de Maas vormt geen belemmering voor dit project.

Op 13 november 2023 heeft de Veiligheidsregio Limburg-Noord advies aan het bevoegd gezag uitgebracht (opgenomen als bijlage 11). Het advies luidt:

- *Indien een woning is voorzien van mechanische ventilatie, wordt geadviseerd om deze installatie te voorzien van een centrale voorziening (gemakkelijk te bereiken; bijvoorbeeld in de meterkast) om de ventilatie te kunnen uitschakelen bij een toxische scenario, zodat men in het gebouw veilig kan schuilen. Indien een gebouw 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).*
- *Bereikbaarheid. In de overlegde situatie behoeft de bereikbaarheid van de diverse gebouwen voor de hulpdiensten nadere aandacht:*
 1. *Op de centrale parkeerplaats ontbreken opstel mogelijkheden;*



2. De 12 studio's achter de bestaande woning Kasteellaan 11a zijn onvoldoende bereikbaar;
3. Er is onvoldoende duidelijkheid omtrent de bereikbaarheid van de zes tweeslaapkamerappartementen + de status van de weg/het pad dat achterlangs voert.
4. De gebouwen liggen in de overlegde situatie deels met de ingangen naar de risicobron toe. Geadviseerd wordt om de gebouwen te roteren, zodat de in-/uitgangen van de risico's af zijn gelegen.

Verzoek om een vooroverleg te beleggen met Brandweer Limburg Noord om te bekijken wat er nodig is en wat de (on-)mogelijkheden zijn.

- *De bewoners moeten kennis hebben van de gevaren van de externe veiligheid scenario's en weten wat te doen bij het optreden van deze scenario's. Hierdoor kan het juiste handelingsperspectief gekozen worden, namelijk schuilen of vluchten.*
- *Voor een effectieve bestrijding van calamiteiten nabij het plangebied is een bluswatervoorziening nabij de nieuwe rotonde op de N271 nodig, zoals reeds aangegeven in ons advies van 1 maart 2022 (ons kenmerk 2022-009246). Advies is om binnenplans een geboorde put met een capaciteit van minimaal 90 m³/uur aan te leggen in het kader van gebouwbrandbestrijding. Dit in overleg met brandweer Limburg-Noord;*
- *Neem kennis van een overschrijding van de gestelde opkomsttijd voor de woningen. Eventueel te nemen maatregelen zijn uiteengezet in het "Dekkingsplan, werkexemplaar 1.06 gemeente Bergen".*

Voorzover het meest actuele projectplan nog niet volledig tegemoet komt aan het advies, zal het advies wel worden meegenomen in de verdere uitwerking van het project in de fase van de omgevingsvergunning. De hoofdentree's (en uitgang/vluchtroute's) van de 12 studio's dienen naar de zuid-westzijde te worden gericht. Indien hiertoe het bouwvlak gewijzigd dient te worden, zal dit bij de vaststellingsfase van onderhavig bestemmingsplan meegenomen worden.

Het aspect 'externe veiligheid' vormt geen belemmering voor de uitvoerbaarheid van het bestemmingsplan.

4.7 Milieuzonering

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

4.7.1 Bedrijven en Milieuzonering; Staat van bedrijfsactiviteiten

De indeling van de bedrijven c.q. bedrijfsactiviteiten is vastgelegd een Staat van bedrijfsactiviteiten die is opgenomen in de VNG brochure 'Bedrijven en milieuzonering', van maart 2009. In deze Staat worden bedrijfsactiviteiten ingedeeld in een zestal categorieën met toenemende potentiële milieuemissies. Per bedrijfsactiviteit is voor elk ruimtelijk relevante milieucomponent (geur, stof, geluid en gevaar) een **richtafstand** aangegeven die in beginsel moet worden aangehouden tussen een bedrijf en milieugevoelige objecten (woningen) om hinder en schade aan mensen binnen aanvaardbare normen te houden.



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

4.7.2 Invloed milieuhinder op het plangebied

Het plangebied ligt in de kern van Well, op relatief korte afstand van de N271. In Well overheerst de woonfunctie duidelijk. In de noordzijde wordt het plangebied begrensd door een slagerij, aan de zuidzijde voor een huisartsenpraktijk en aan de overzijde van de Kasteellaan ligt een bakkerij. Nog verder naar het zuiden liggen het MFC en een basisschool. Aan de achterzijde grenst het plangebied aan de sportvelden.

Hierdoor is er sprake van een gemengd gebied.

Als gevolg van onderhavig plan zullen de bedrijfsbestemming en de detailhandelsbestemming gewijzigd worden in een bestemming Wonen. Het vervallen van de bedrijfsbestemming voor het aannemersbedrijf en de detailhandelsfunctie heeft een positief effect op het woon- en leefklimaat in de omgeving; immers, met het vervallen hiervan wordt een einde gemaakt aan mogelijke hinder als gevolg van geur, stof, geluid en gevaar welke samenhangt met beide functies.

In een straal van 100 m vanaf het projectgebied is het volgende bedrijf gelegen:

adres	soort bedrijf	richtafstand (uitgaande van gemengd gebied)	afstand tot plangebied/woningen
Kasteellaan 17	huisartsenpraktijk	0 m	aangrenzend
Kasteellaan 11	slagerij	0 m	aangrenzend
Kasteellaan 8a-b	bakkerij	0 m	15 m
Kasteellaan 12a-b/Papenbeek 2-2a	apotheek	0 m	35 m
Kasteellaan 14	kinderopvang	10 m	70 m
Kasteellaan 25	MFC	10 m	55 m
Kasteellaan 33-33a	basisschool	10 m	40 m
Kasteellaan ong.	begraafplaats	0 m	40 m
Kasteellaan ong.	nutsvoorziening	0 m	aangrenzend
Kasteellaan ong.	maatschappelijk	0 m	aangrenzend
Moleneind 19a-c	sportvelden	30 m	aangrenzend

Andersom vormen omliggende functies, anders dan de sportvelden, geen belemmering voor de nieuwe woningen; er valt géén milieuzone over het plangebied.

Het plangebied ligt binnen de richtafstand van 30 m rondom de tennisbanen en het oefenveld



voor de voetbalvereniging; een deel van de woningen zal buiten de richtafstand worden gesitueerd. De richtafstand is geheel gerelateerd aan het aspect 'geluid'.

Om te beoordelen wat het akoestisch effect van de tennisvelden op de woningen zal zijn, is door K-Plus op 9 oktober 2023 een akoestisch onderzoek uitgevoerd naar inrichtingsgerelateerd lawaai. Hierin wordt geconstateerd dat:

'met een scherm, met een hoogte van 10 meter, de optredende belasting maximaal 50 dB(A) etmaalwaarde bedraagt ter plaatse van alle onderzochte waarneempunten. Hiermee wordt voldaan aan de geluideisen van het Activiteitenbesluit en de VNG brochure op de nieuwbouwappartementen.

Maximale geluidniveaus

Het maximale niveau bedragen voor alle waarneempunten ten hoogste 43 dB(A) voor de dagperiode. Het maximale niveau bedragen voor alle waarneempunten ten hoogste 43 dB(A) voor de avondperiode. In de nachtperiode zijn er geen activiteiten daarom zijn er ook geen belastingen in deze periodes. Voor alle waarneempunten op de nieuwbouwappartementen wordt belastingen in deze periodes. Voor alle waarneempunten op de nieuwbouwappartementen wordt voldaan aan de geluideisen van het Activiteitenbesluit en de VNG brochure.

Goede ruimtelijke ordening

In het Activiteitenbesluit Milieu beheer mogen stemgeluiden van bezoekers op het open terrein van een inrichting voor sport- of recreatieactiviteiten buitenbeschouwing worden gelaten. In het kader van een goede ruimtelijke ordening worden deze wel getoetst. De voorkeursgrenswaarde van 50 dB(A) volgens de VNG brochure wordt bij de onderzochte waarneempunten niet overschreden met het plaatsen van een scherm.'

De voetbalvelden zullen worden verplaatst voordat de nieuw te realiseren woningen in gebruik zullen worden genomen.

Bovenaangehaald akoestisch onderzoek is nog gebaseerd op de inrichtingsschets die in augustus 2023 actueel was. Omdat het realiseren van een 10 meter hoge muur vanuit stedenbouwkundig oogpunt geen optie is, dient er een alternatieve oplossing gezocht. In de inrichtingsschets welke als bijlage 1 bij de planstukken is gevoegd is te zien dat het meest oostelijke appartementengebouw een kwartslag is gedraaid ten opzichte van het ontwerp waarop het akoestisch onderzoek is gebaseerd. De naar de tennisbanen gerichte gevel is als dove gevel ingetekend. Voordat onderhavig bestemmingsplan tot vaststelling kan komen, dient uit een aanvullend akoestisch onderzoek uitgaande van die nieuwste inrichtingsschets van september 2023 doorgerekend te worden of deze gewijzigde situering voldoende is om in alle appartementen een aanvaardbaar woon- en leefklimaat te bereiken of dat er aanvullende maatregelen noodzakelijk zijn in de vorm van een zodanige indeling van de appartementencomplexen dat de verblijfsruimten zoveel als mogelijk van de tennisbanen afgekeerd worden en tegen de geluidsluwere gevel gepositioneerd worden. Dit aanvullend akoestisch onderzoek is inmiddels in gang gezet.

Daarnaast zal initiatiefnemer onderzoeken in hoeverre het verplaatsen danwel het inpandig uitvoeren van de tennisbanen tot de mogelijkheden behoort.

Het akoestisch onderzoek van 9 oktober 2023 is als bijlage bij de planstukken gevoegd.

Het aspect 'lichthinder' vanuit de tennisbanen vormt geen belemmering voor de realisatie van



woningen omdat de 6 op het tennisveld aanwezige verlichtingsarmaturen in verband met de bestaande woningen rondom de banen, nu al zodanig zijn afgesteld dat ze nagenoeg recht naar beneden zijn gericht en minimaal buiten de velden schijnen. Alleen de beide armaturen bij de meest oostelijke baan zijn enigszins richting plangebied gericht, doch de onderlinge afstand bedraagt meer dan 90 meter en wordt onderbroken door volwassen bomen, zodat het lichtschijnsel niet leidt tot een onaanvaardbare beperking van het woon- en leefklimaat ter plaatse van de nieuwe woningen.

Het aspect 'milieuzonering' vormt op deze manier geen belemmering voor de uitvoerbaarheid van het bestemmingsplan.

4.8 Geurhinder

Geur kan hinder veroorzaken in de leefomgeving. De Wet geurhinder en veehouderij (Wgv) kent bescherming toe aan geurgevoelige objecten. Hierbij gaat het in het algemeen om een gebied bestemd voor wonen en verblijf. De woningen betreffen geurgevoelige objecten.

In een straal van 1 km rondom het plangebied liggen geen intensieve veehouderijen.

Gesteld kan worden dat intensieve veehouderijen op een grotere afstand dan 1 km geen nadelige effecten hebben op het woon- en leefklimaat ter plaatse van het plangebied voor wat betreft geur.

Daarnaast leveren de nieuwe woningen geen extra belemmeringen voor de bedrijfsvoering en ontwikkelingsmogelijkheden voor de veehouderijen op omdat bestaande woningen al dichterbij de betreffende veehouderijen zijn gelegen en daarmee maatgevend zijn voor de huidige ontwikkelingsmogelijkheden van deze veehouderijen.

4.9 Geiten

Het aantal geiten in Limburg is toegenomen van ca. 46.000 in 2016 naar 61.000 dieren in 2018. In 2018 gaat het daarbij om 44.000 melkgeiten (72%). Het aantal gespecialiseerde melkgeitenhouderijen nam toe van 22 in 2016 naar 25 in 2018. Ook Bergen e.o. herbergt enkele gespecialiseerde geitenhouderijen.

Uit de studies Veehouderij en Gezondheid van Omwonenden blijkt dat mensen die binnen 2 km rondom geitenhouderijen wonen een grotere kans hebben op een longontsteking. Wat deze toename veroorzaakt is nog onduidelijk. Er loopt onderzoek naar de oorzaken van de longontstekingen.

De provincie Limburg heeft gelet op die gezondheidseffecten in de Omgevingsverordening een bepaling opgenomen op basis waarvan het verboden is om een geitenhouderij op te richten of uit te breiden. Dit verbod is niet van toepassing op inrichtingen waar minder dan tien geiten zullen worden gehouden.

In een straal van circa 9 km rondom het plangebied bevinden zich geen geitenhouderijen.

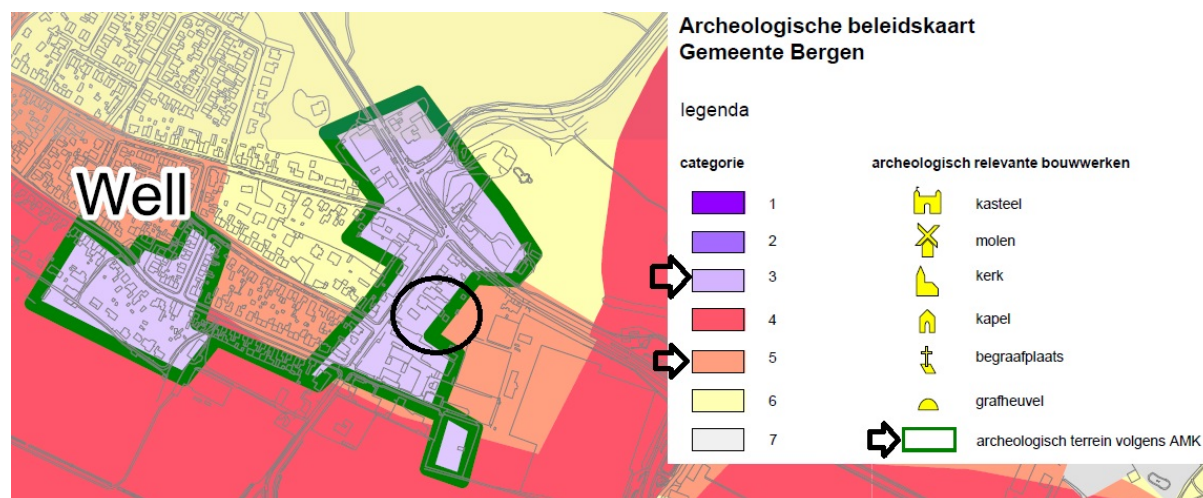
4.10 Archeologie en cultuurhistorie

Archeologie

Ten aanzien van archeologie is het uitgangspunt dat het archeologisch erfgoed moet worden beschermd op de plaats waar het wordt aangetroffen. Dit vloeit voort uit het Europese Verdrag van Valetta (1992) inzake de bescherming van het archeologisch erfgoed en de Wet op de archeologische monumentenzorg. Gezien dit uitgangspunt mogen bekende archeologische monumenten niet aangetast worden en moet in geval van voorgenomen ruimtelijke ontwikkelingen in gebieden met een hoge of middelhoge archeologische verwachtingswaarde, in principe een inventariserend en waarderend vooronderzoek plaatsvinden. Eventueel aangetroffen waarden dienen primair ter plekke (in situ) beschermd te worden dan wel - indien dat redelijkerwijs niet mogelijk is- door een opgraving (ex situ) te worden veilig gesteld. In gebieden met een lage indicatieve archeologische waarde is er een geringe kans op het aantreffen van archeologische waarden.

Op 13 november 2012 heeft de gemeenteraad de “Nota Archeologie beleid Bergen” vastgesteld. Hiermee is de Wet op de archeologische monumentenzorg geïmplementeerd in het gemeentelijke beleid. Op basis van de inventarisaties is een archeologisch en cultuurhistorisch verwachtingsmodel opgesteld.

Op de archeologische beleidskaart (zie onderstaand) is het plangebied aangeduid als categorie 3 en 5.



Figuur 21: uitsnede archeologische beleidskaart

Categorie 3 betreft gebieden van hoge archeologisch waarde, waarbij een onderzoeksplicht geldt bij een verstoringsdiepte van meer dan 40 cm en een verstoringsoppervlakte van meer dan 250 m².

Categorie 5 betreft gebieden van middelhoge archeologisch verwachting en naoorlogse woonwijken en industrieterreinen met hoge verwachting, waarbij een onderzoeksplicht geldt bij een verstoringsdiepte van meer dan 40 cm en een verstoringsoppervlakte van meer dan 2500 m².

Als gevolg van deze archeologische verwachtingswaarde is het uitvoeren van een archeologisch onderzoek noodzakelijk.

Op 5 juli 2023 is het archeologisch bureauonderzoek en inventariserend veldonderzoek



uitgevoerd door RAAP. Hierin is het volgende geconstateerd en geadviseerd:

'Volgens de geomorfogentische kaart van het Maasdal ligt het plangebied op een interstadiale (Allerød) terrasvlakte van de Maas, juist ten noorden van een dryas terrasvlakte. Volgens de bodemkaart komen er goed ontwaterde hoge bruine enkeerdgronden in grof zand voor in het plangebied. Het booronderzoek heeft uitgewezen dat bovengrond in het plangebied uit matig fijn zwak siltig dekzand bestaat, maar de ondergrond uit matig grof en zwak grindig fluviatiel (terras)zand. De bodem in het plangebied is zwaar verstoord: behalve een verstoorde BC-horizont in boring 1 zijn er geen resten van de verwachte oorspronkelijke bodems (podzol, hoge bruine enkeerdgrond) aangetroffen.

Het plangebied maakt deel uit van de historische kern van Papenbeek; een archeologisch monument van hoge waarde. Er zijn in directe nabijheid van het plangebied geen archeologische vindplaatsen bekend. In de ruimere omgeving (ca. 600 m) zijn er slechts een klein aantal vindplaatsen bekend, met als bekendste kasteel Well. Voorts gaat het om een urnenveld uit de ijzertijd, begravingen uit de vroege middeleeuwen bij de St. Vituskerk en wat losse vondsten uit de periode late middeleeuwen-nieuwe tijd:

Op basis van het bureauonderzoek geldt er een middelhoge verwachting voor kampementen van jager-verzamelaars uit de periode laat paleolithicum-mesolithicum en ook een hoge verwachting voor vindplaatsen van landbouwers (bewoning, begraving, infrastructuur, landbouw). Op basis van de tijdens het veldonderzoek vastgestelde verstoorde bodem is deze verwachting bijgesteld naar "laag".

Advies

Vanwege de verstoorde bodem worden er geen archeologische resten meer verwacht. Derhalve wordt verder onderzoek niet zinvol geacht. '

In onderhavig bestemmingsplan is de huidige dubbelbestemming ter bescherming van de archeologische waarden vooralsnog overgenomen. Na ontvangst van het selectiebesluit van de gemeente Bergen kan deze dubbelbestemming worden verwijderd.

Cultuurhistorie

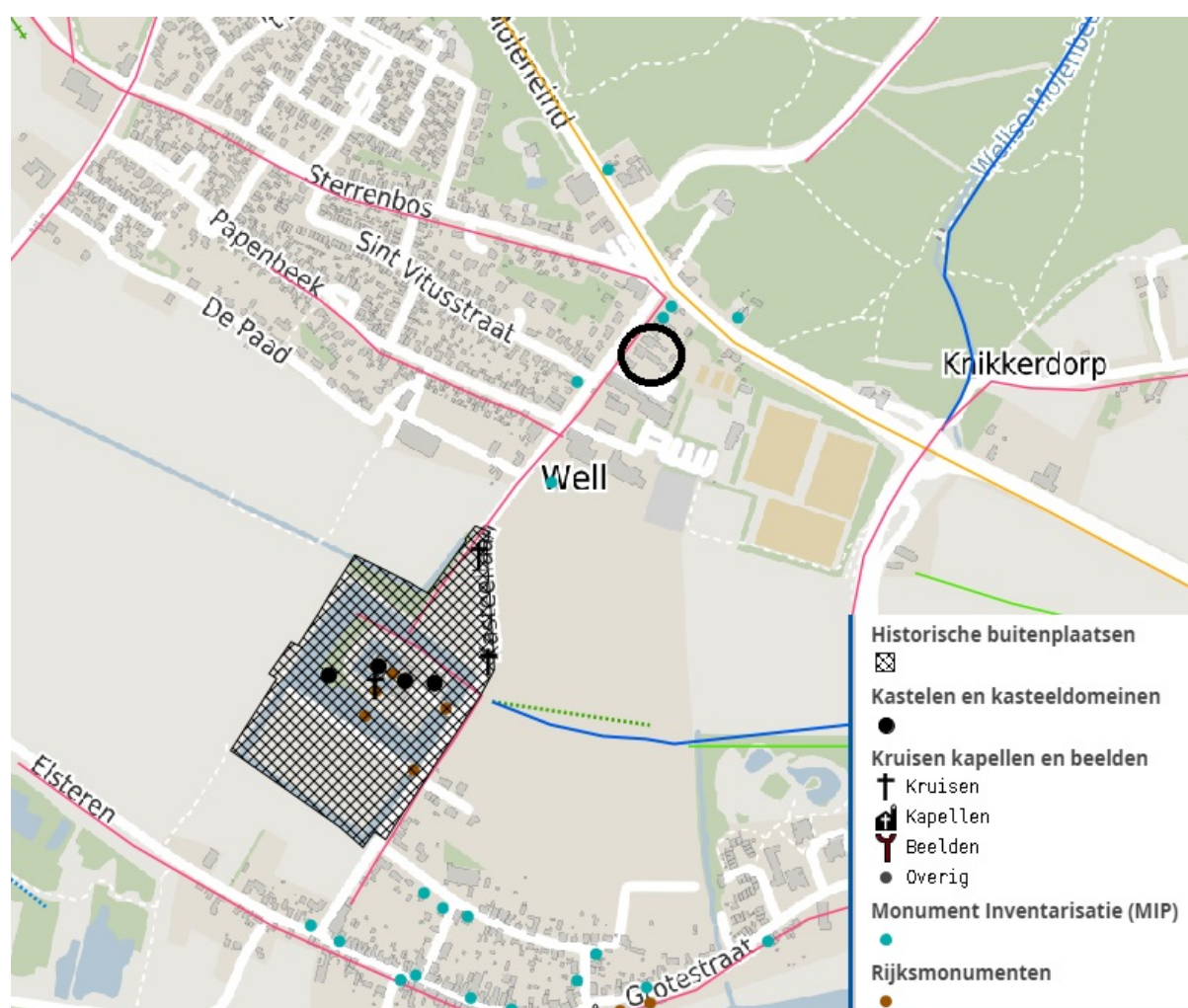
De provincie Limburg hecht veel waarde aan de cultuurhistorie van de provincie. De provincie wil dan ook dat er verstandig omgegaan wordt met cultuurhistorische bouwwerken en landschappen. In het POL2014 is derhalve opgenomen dat het behouden, ontwikkelen en beheren van beschermde historische bouwwerken, hoofdlijnen van jonge en oude cultuurlandschappen en historische landschapselementen moet worden nagestreefd. Het beleid ten aanzien van cultuurhistorie zoals dit in het POL2014 is weergegeven, is gestoeld op de nota Belvédère, met als uitgangspunt 'behoud door ontwikkeling'.

Het belang van cultuurhistorie is wettelijk vastgelegd in het Besluit ruimtelijke ordening. Het Besluit geeft aan dat "een beschrijving van de wijze waarop met de in het gebied aanwezige cultuurhistorische waarden en in de grond aanwezige of te verwachten monumenten rekening is gehouden" in het bestemmingsplan (en andere ruimtelijke besluiten) opgenomen moet worden. Het voornaamste doel hiervan is om het cultuurhistorische karakter van Nederland op gebiedsniveau te behouden en te versterken.

Op onderstaande provinciale kaart zijn de cultuurhistorische waarden van de gronden en panden

rondom het plangebied in beeld gebracht. Zowel Moleneind als de Kasteellaan, Sterrenbos en Papenbeek zijn gekenmerkt als historisch waardevolle wegen. Het kasteel Well betreft een rijksmonument. Het kasteel werd oorspronkelijk in de 14e eeuw gebouwd als een waterburcht. Het ligt niet direct aan de rivier maar iets verderop in een moerassig gebied en raakte in de Tweede Wereldoorlog zwaar beschadigd en werd daarna gerestaureerd. Het kasteel bestaat uit het hoofdkasteel en een voorburcht. Zowel het hoofdgebouw als de voorburcht zijn Rijksmonumenten en dat geldt ook voor de bijgelegen bruggen, tiendschuur, ruïne en de historische tuin.

Op korte afstand van het plangebied bevinden zich enkele waardevolle panden welke deel uitmaken van het monumenten inventarisatieproject; deze panden zijn op onderstaande afbeelding met een blauwe stip aangeduid. De Kasteellaan 17-19 (voormalige boerderij (woonhuis en schuur)) betreft een gemeentelijk monument.



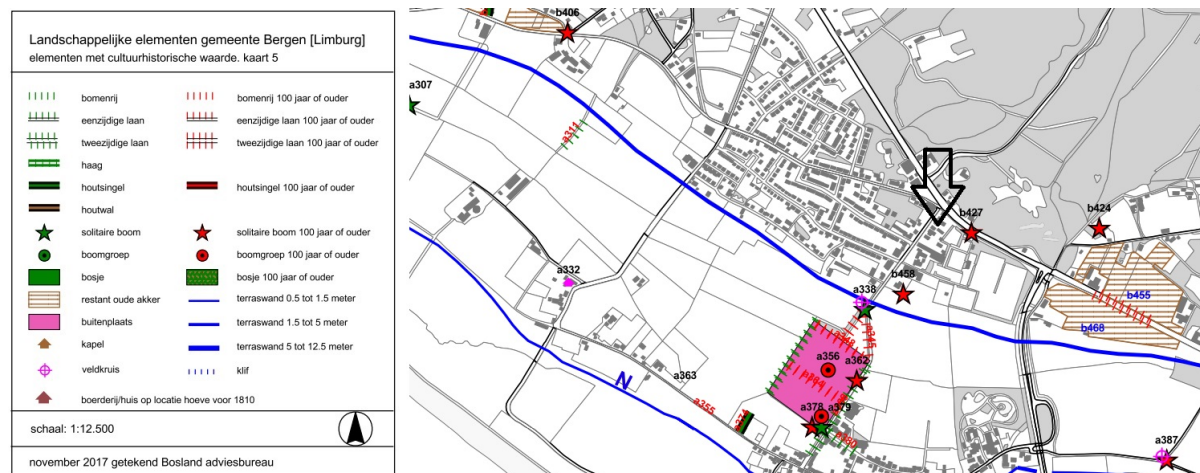
Figuur 22: Cultuurhistorischewaardenkaart

In de Landschapsvisie van de gemeente Bergen (L.) zijn diverse landschapselementen beschreven. Als kenmerkende en in principe te behouden cultuurhistorische landschapselementen kunnen in Bergen de volgende componenten worden genoemd:

- elementen uit de archeologie, zoals Celtic fields en oude nederzettingen;
- de begrenzingen van velden en kampen;

- oude ontginnings- en perceelsgrenzen;
- oude wegtracé's, veldwegen en dergelijke;
- bomen die al relatief oud zijn; bijvoorbeeld meer dan 100 jaar;
- veldkruisen en kleine kapellen.

Op onderstaande uitsnede van deze cultuurhistorische waardenkaart is te zien dat het plangebied geen cultuurhistorische waarde heeft.



Figuur 23: Landschappelijke elementen uit cultuurhistorischwaardenkaart gemeente Bergen (2017)

De voorgenomen ontwikkeling heeft gezien de aard van de ontwikkeling en de afstand tot op grotere afstand gelegen gemeentelijke- en Rijksmonumenten geen negatieve invloed op cultuurhistorisch waardevolle elementen.

Het aspect 'cultuurhistorie' vormt geen belemmering voor de uitvoerbaarheid van het bestemmingsplan.

4.11 Kabels, leidingen en straalpaden

4.11.1 Gas-, olie-, brandstof- of watertransportleidingen en hoogspanningskabels

In het Besluit externe veiligheid buisleidingen zoals dit per 1 januari 2011 geldt, staan veiligheidseisen voor buisleidingen; exploitanten hebben een zorgplicht en moeten ervoor zorgen dat hun buisleidingen veilig zijn en gemeenten moeten buisleidingen in hun bestemmingsplannen opnemen en bij nieuwbouw zorgen voor genoeg afstand tot de buisleidingen.

In de omgeving van het plangebied liggen geen planologisch beschermde leidingen die impact kunnen hebben op het plangebied.

4.11.2 Obstakelbeheer- en radarverstoringgebied

Het plangebied bevindt zich niet binnen een straalpad van telecomvoorzieningen of een radarverstoringgebied, zodat de bouw- en gebruiksmogelijkheden die dit plan biedt, geen belemmering vormen en vice versa.



4.11.3 Overige kabels en leidingen

Ter bepaling van de ligging van overige kabels en leidingen binnen het plangebied is een Klic-melding gedaan. Initiatiefnemer dient met de aanwezige leidingen/kabels rekening te houden danwel deze in overleg met de desbetreffende eigenaar van de kabel/leiding een aanpassing in het tracé te doen.



Hoofdstuk 5 Waterparagraaf

5.1 Beleidsaspecten

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.

5.1.1 Waterschap beleid: Waterschap Limburg

In het waterbeheerplan (WBP) en Keur van het Waterschap Limburg staan de regels van het 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 vervuilde 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 7881 m². Daarom is niet het Waterschap, maar de gemeente bevoegd gezag.

5.1.2 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.

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 Huidige situatie

5.2.1 Bestaande situatie bebouwing en verhard oppervlak

Bij onderhavig plangebied zijn er erfverhardingen, bedrijfsgebouwen, een bedrijfswoning en een burgerwoning met tuin. De oppervlakte van de bestaande erfverharding met gebouwen bedraagt meer dan de helft van het plangebied. De te slopen bebouwing heeft een omvang van circa 1940 m².



Uitsnede verbeelding actuele situatie met globale begrenzing plangebied (rode omkadering)

5.2.2 Ligging van beschermingszones, reserveringsgebieden.

Er liggen geen beschermingszones of reserveringsgebieden in het plangebied, omdat er geen oppervlaktewater in het plangebied is.

5.2.3 Huidige verwerking hemelwater

Het hemelwater wordt dat neerslaat op de bestaande bebouwing en erfverharding wordt afgevoerd via de gemeentelijke riolering.

De K-waarde (geeft de mate van infiltratiegeschiktheid aan) van het plangebied bedraagt volgens de kaart inzake de bodemdoorlatendheid (K-waarde) van de gemeente Bergen van het waterschap 1,5 - 10 m/dag. Uit het ter plaatse uitgevoerde onderzoek naar de waterdoorlatendheid (zie bijlage 10) is een iets lagere doorlatendheid geconstateerd (0,45 - 3,44).

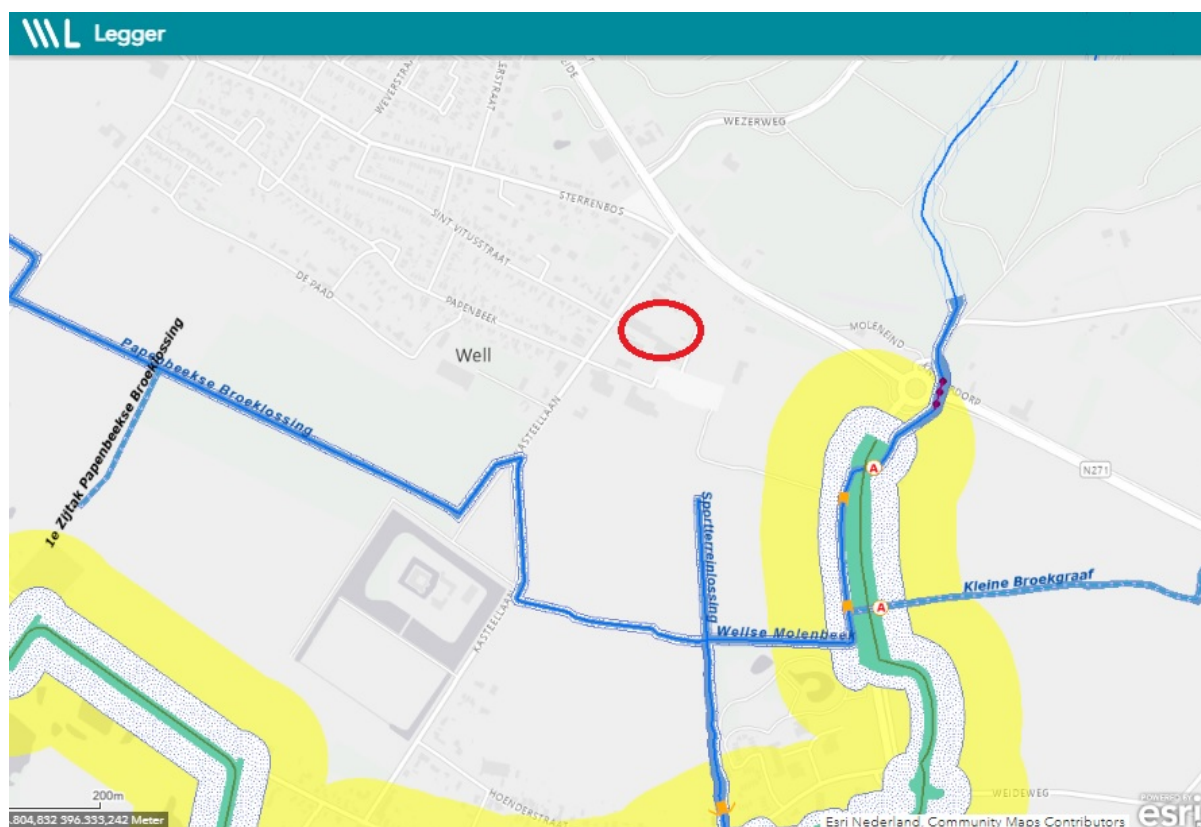
5.2.4 Huidige verwerking afvalwater en waterkwaliteit

Op dit moment wordt afvalwater verwerkt door de bedrijfsgebouwen afvoer via de gemeentelijke riolering.

Voor een afbeelding van de huidige situatie, zie onder paragraaf 5.2.1.

5.2.5 Aanwezig oppervlaktewater

Er zijn geen oppervlaktewateren aanwezig op het plangebied zoals uit onderstaande uitsnede uit de legger blijkt:



Figuur: uitsnedelegger

In de omgeving van het plangebied bevinden zich primaire waterlopen in de vorm van de Sportterreinlossing en de Papanbeekse Broeklossing, die aan de zuidzijde van het plangebied stromen, zoals ook uit de uitsnede van de legger van het waterschap blijkt.

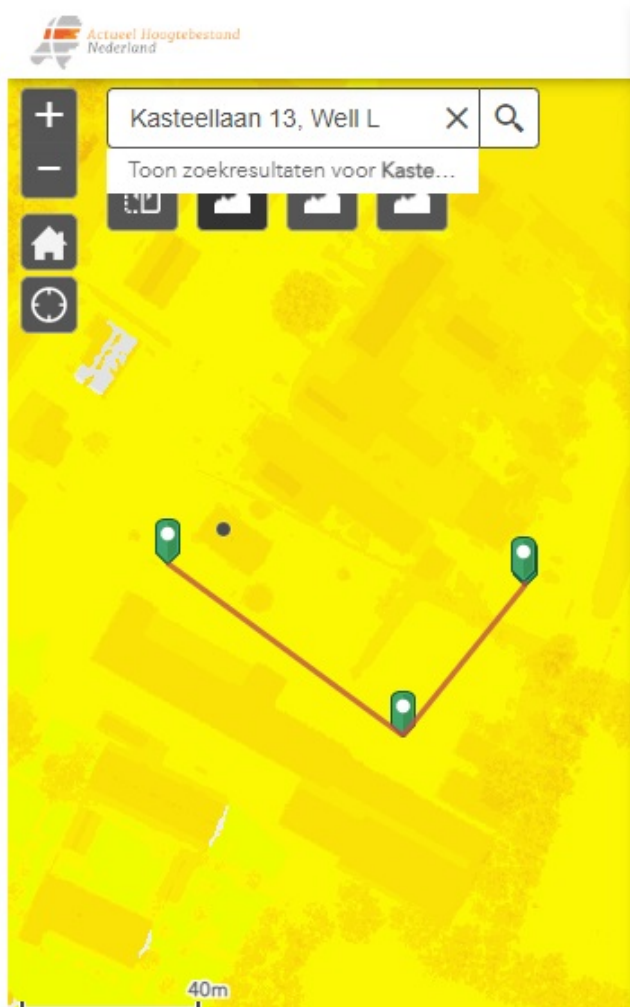
5.2.6 Grondwaterstanden en maaiveldhoogte

5.2.6.1 Grondwaterstand

De bodem bestaat voornamelijk uit middel fijn tot uiterst fijn zand, gemengd met of onderbroken door lagen met klei of zandige klei. De gemiddelde hoogste grondwaterstand bedraagt ± 2 m -mv.

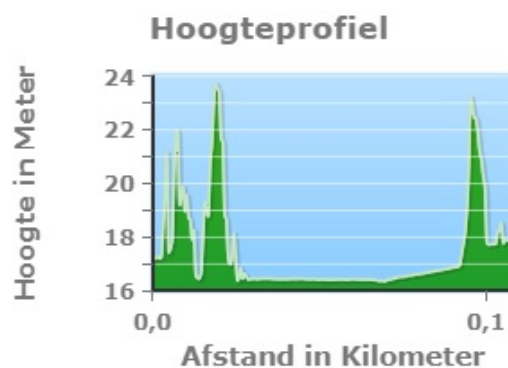
5.2.6.2 Maaiveldhoogte

Het maaiveld ligt op een hoogte van gemiddeld ruim 16 m boven NAP. Op onderstaande afbeelding is de maaiveldhoogte van het onbebouwd deel van het plangebied weergegeven:



Figuur: maaiveldhoogte (bron; Algemeente HoogtebestandNederland, viewer)

AHN2 - Hoogteprofiel



| Kilometer ▾

Bij de herinrichting van het plangebied zal het gebied geëgaliseerd worden; mocht er hierdoor sprake zijn van een lichte daling van het maaiveld ten opzichte van omliggende percelen, dan zal initiatiefnemer er zorg voor dragen dat er ter plaatse van aangrenzende percelen geen overlast kan plaatsvinden door afstromend hemelwater. De erfverharding van voorzien worden van afwatering en infiltratie op eigen perceel c.q. binnen het plangebied.

5.3 Toekomstige situatie en waterbergingsopgave

5.3.1 Beschrijving plan

Toekomstige uitbreiding totale verharding (bebouwing):

- Nieuw verhard dakoppervlak (vlak): 1389,1 m²
- Nieuw verhard dakoppervlak (schuin): 808,17 m²

Totale verharding wegen (onderverdelen in: wegen, voetpaden, parkeerplaatsen)

- Nieuwe verharding t.p.v. ontsluitingsstructuur en parkeren: 2594,9 m² (waarvan een deel waterdoorlatend zal worden uitgevoerd)



- Nieuwe verharding tuinen: 192 m²

De grootte van het totale plangebied bedraagt 7881 m².

Het gehele afvoerend verhard oppervlak zal worden afgekoppeld en het hemelwater zal infiltreren in de bodem.

5.3.2 Ontwerp nieuw watersysteem

5.3.2.1 Hemelwater

Binnen het plangebied vindt sloop van bebouwing plaats ten belope van circa 1940 m². Hiervoor zullen 48 gestapelde woningen in de plaats komen, inclusief een interne ontsluitingsroute. De gronden behorende bij de Kasteellaan 13a-15a zijn nagenoeg geheel verhard.

Binnen het plangebied zal een nieuw afvoerend verhard oppervlak worden gerealiseerd van circa 2200 m² aan nieuwe bebouwing; de te verhard oppervlakte ter plaatse van de nieuwe infrastructuur bedraagt circa 2600 m².

De verplichting om op eigen perceel te voorzien in voldoende capaciteit voor de infiltratie van hemelwater is opgenomen in artikel 8.1 van de planregels.

Zandopvang en bladopvang = zorgt voor emissiereductie. Reiniging 2x per jaar.

Op 28 juni 2023 is door Aelmans een geohydrologisch onderzoek uitgevoerd naar de waterdoorlatendheid van de bodem. Hierui is het volgende gebleken:

'Uit de gemeten doorlatendheden blijkt, dat infiltratie van neerslagwater tot de mogelijkheden behoort ter hoogte van de Kasteellaan ong. te Well. De doorlatendheid van de ondergrond ter plaatse van de testen IP-01 t/m IP05 zijn voldoende. Het infiltreren zou dus direct in de ondiepe ondergrond moeten kunnen plaatsvinden. Een gereguleerde voeding/afvloeiing middels bijvoorbeeld een wadi en/of grindkoffers is opportuun.'

De rapportage is als bijlage aan de planstukken toegevoegd.

Binnen het plangebied wordt een afvoerend verhard oppervlak gerealiseerd van circa 4800 m² aan nieuwe bebouwing en erfverhardingen (waaronder ontsluitingsstructuur en parkeergelegenheid). Gelet op het feit dat het gaat om nieuwbouw zal deze geheel afgekoppeld dienen te worden. Ter plaatse van de parkeergelegenheid dient bij voorkeur een waterdoorlatende verhardingslaag te worden aangebracht, waaronder zal worden voorzien in een hemelwaterabsorberende laag. Het aanbrengen van infiltratiekratten onder de bestrating is ook een mogelijkheid welke door initiatiefnemer onderzocht wordt.

Bij de bepaling van de capaciteit/kwantiteit van de infiltratievoorziening ten behoeve van de nieuwbouw dient zonder meer te worden uitgegaan van een neerslaggebeurtenis van 100 mm neerslag/m² verhard oppervlak.



Bij een bebouwd en verhard oppervlak van circa 4800 m² betekent dit een gemiddeld volume van 480 m³ aan hemelwateropvang in het openbaar gebied.

Voor de hoeveelheid hemelwater, gerelateerd aan het feitelijk te realiseren afvoerend oppervlak, zullen binnen het plangebied wadi's worden aangelegd welke onderdeel gaan uitmaken van de landschappelijke inrichting en kratten, grindkoffers of infiltratievoorzieningen met vergelijkbare werking voor het resterende te infiltreren volume.

Vóór de vaststelling van onderhavig bestemmingsplan zal gespecificeerd worden hoe de gesloten infiltratievoorziening eruit zal komen te zien. **Op welke wijze dit gebeurt, wordt momenteel nader onderzocht door Kragten (PM).**

Hiermee kan dan voorzien worden in voldoende hemelwateropvang- en infiltratiecapaciteit.

5.3.2.2 Afvalwater

Het afvalwater afkomstig van het plangebied betreft puur huishoudelijk afvalwater dat via de gemeentelijke riolering zal worden afgevoerd.

Per persoon wordt gemiddeld 150 liter water per dag verbruikt dat als huishoudelijk afvalwater naar het riool gaat. Per (middel/goedkoop) huurappartement zullen er gemiddeld 2 bewoners zijn. Bij een aantal van 48 appartementen betekent dit 48 x 2 x 150 liter = 14.400 liter per etmaal.

De appartementen zullen worden aangesloten op de gemeentelijke riolering.

Op welke wijze dit gebeurt, wordt momenteel nader onderzocht door Kragten (PM).

5.3.3 Grondwater

Het plan heeft geen invloed op het grondwater.

5.3.4 Waterkwaliteit & beheer

Het plan heeft geen invloed op de waterkwaliteit.

5.4 Conclusie

Samengevat zal de situatie binnen het plangebied er zeer op vooruit gaan doordat het verhard oppervlak substantieel afneemt en zowel voor de bebouwing als voor het overig verhard een voorziening wordt getroffen om het hemelwater binnen het plangebied te laten infiltreren. Hiermee wordt verdroging voorkomen en door de afkoppeling wordt de gemeentelijke riolering ontlast. De vergroening van het plangebied, gerelateerd aan de huidige bebouwingssituatie is goed voor de klimaatadaptatie.



Hoofdstuk 6 Juridische vormgeving

6.1 Algemeen

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

- plantoelichting
- planregels;
- verbeelding.

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

- Standaard Vergelijkbare BestemmingsPlannen (SVBP) 2012;
- PraktijkRichtlijn BestemmingsPlannen (PRBP) 2012;
- Standaard Toegankelijkheid Ruimtelijke Instrumenten (STRI) 2012.

6.2 Planmethodiek

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

6.3 Verbeelding

In de analoge en digitale verbeelding hebben alle gronden binnen het plangebied een bestemming gekregen. Binnen een bestemming kunnen nadere aanduidingen zijn aangegeven. Deze aanduidingen hebben slechts juridische betekenis ingevolge het voorliggende plan, indien en voor zover deze in de regels daaraan wordt gegeven. Als een aanduiding juridisch gezien geen enkele betekenis heeft, is deze niet opgenomen in de verbeelding. Ten behoeve van de leesbaarheid is het plan wel op een topografische ondergrond gelegd. De bestemmingen en de aanduidingen zijn ingedeeld in de hoofdgroepen volgens de SVBP2012 en zijn bij de verbeelding opgenomen in een renvooi.

6.4 Planregels

De planregels zijn verdeeld in 4 hoofdstukken, te weten:

- Hoofdstuk 1: Inleidende regels met daarin de begrippen en de wijze van meten;
- Hoofdstuk 2: Bestemmingsregels. Hiermee worden de op de verbeelding opgenomen bestemmingen geregeld;
- Hoofdstuk 3: Algemene regels, waaronder zijn opgenomen de antidubbeltelbepaling, algemene bouwregels en algemene ontheffingsregels;



- Hoofdstuk 4: Overgangs- en slotregels, waarin het overgangsrecht en de slotregel zijn opgenomen.

Het belangrijkste doel van de planregels is om de bouw- en gebruiksregels van de verschillende bestemmingen aan te geven.

6.4.1 Inleidende regels

Begrippen (artikel 1)

In dit artikel zijn bepalingen (begrippen) opgenomen welke in het algemeen spraakgebruik onvoldoende vastliggen en waarbij verschillen in interpretatie bij toepassing van de planregels mogelijk zijn. Voor het gemak zijn enkele begrippen uit de Woningwet/ Bouwverordening overgenomen.

Wijze van meten (artikel 2)

Hierin wordt aangegeven op welke manier hoogte, lengte, breedte, inhoud en oppervlakte van bouwwerken / percelen gemeten moeten worden.

6.4.2 Bestemmingsregels

De regels van een bestemming worden als volgt opgebouwd en benoemd:

- Bestemmingsomschrijving
- Bouwregels
- Nadere eisen
- Afwijken van de bouwregels
- Specifieke gebruiksregels
- Afwijken van de gebruiksregels
- Wijzigingsbevoegdheid

Duidelijk zal zijn dat een bestemmingsregel niet alle elementen hoeft te bevatten. Dit kan per bestemming verschillen.

In de bestemmingsomschrijving wordt een omschrijving gegeven van de aan de gronden toegekende functies. Als eerste wordt de hoofdfunctie aangegeven. Indien nodig worden vervolgens de andere aan de grond toegekende functies genoemd.

In de bouwregels wordt bepaald aan welke voorwaarden de bebouwing moet voldoen. Voorzover nodig wordt een onderscheid gemaakt in woningen, bijgebouwen en aan- en uitbouwen en bouwwerken, geen gebouwen zijnde, waardoor de toetsing van aanvragen voor een bouwvergunning aanmerkelijk vereenvoudigd en inzichtelijker is.

Op de verbeelding worden bebouwingsgrenzen opgenomen die samen een bouwvlak vormen. Op een aantal plaatsen valt de bebouwingsgrens samen met de bestemmingsgrens. In dat geval dient de bestemmingsgrens tevens als bebouwingsgrens te worden gezien.

In het onderstaande worden de regels van de opgenomen bestemmingen nader toegelicht.

Artikel 3 Verkeer

De voor 'Verkeer' aangewezen gronden zijn bestemd voor wegen, straten, paden en pleinen met hoofdzakelijk een verblijfsfunctie voet- en rijwielpaden parkeervoorzieningen, groenvoorzieningen, waaronder bermen en beplanting, waterhuishoudkundige voorzieningen,



waterlopen en waterpartijen, alsmede (ondergrondse) waterbergings- en infiltratievoorzieningen en bijbehorende bouwwerken geen gebouwen zijnde.

Artikel 4 Wonen

Deze bestemming is opgenomen voor de bestaande grondgebonden woning binnen het plangebied. Deze regeling is flexibel gehouden, met als gevolg dat er bij het bouwen, verbouwen of veranderen van een woning aan maar weinig voorwaarden voldaan hoeft te worden.

Artikel 5 en 6 Waarde- Archeologie 3 respectievelijk 5 (dubbelbestemming)

Indien een ontwikkeling binnen deze dubbelbestemming plaatsvindt, dient getoetst te worden of archeologische waarden verstoord kunnen worden.

6.4.3 Algemene regels

In de Anti-dubbeltelregel wordt bepaald dat grond die eenmaal in aanmerking is genomen bij het verlenen van een bouwvergunning waaraan uitvoering is gegeven of alsnog kan worden gegeven, deze bij de beoordeling van latere plannen buiten beschouwing blijft. Het nog overgebleven terrein mag dus niet nog eens meegenomen worden bij het toestaan van een ander bouwwerk.

In de Algemene bouwregels zijn bepalingen over ondergrondse werken, en ondergrondse bouwwerken opgenomen. Deze regelen de uitvoering van alle werken en bouwwerken onder peil. Daarnaast is aangegeven dat ondergeschikte bouwdelen binnen de aangegeven grenzen buiten beschouwing worden gelaten. Ook is een bepaling opgenomen ten aanzien van bestaande afstanden en andere maten.

In de Algemene gebruiksregels is een verbodsbepaling opgenomen ten aanzien van gebruik in strijd met het bestemmingsplan.

In de Algemene afwijkingsregels en de Algemene wijzigingsregels zijn regels opgenomen ten aanzien van afwijkings- en wijzigingsmogelijkheden die voor het gehele plangebied gelden en die burgemeester en wethouders de benodigde flexibiliteit bieden ten aanzien van het bestemmingsplan.

In de Overige regels zijn regels opgenomen ten aanzien van de voorrang tussen dubbelbestemmingen onderling en over andere wettelijke regelingen.

6.4.4 Overgangs- en slotregels

Tot slot zijn het Overgangsrecht en de Slotregel opgenomen, met daarin de citeertitel van het bestemmingsplan, 'Kasteellaan Well'.



Hoofdstuk 7 Procedure en maatschappelijke en economische uitvoerbaarheid

7.1 Economische uitvoerbaarheid

De realisatie van het project geschiedt voor rekening van initiatiefnemer. De gronden zijn in eigendom van initiatiefnemer.

Kostenverhaal zal geregeld worden in een tussen de gemeente Bergen en de initiatiefnemer af te sluiten anterieure overeenkomst. Door de vaststelling van deze anterieure overeenkomst is het verhaal van de gemeentelijke kosten van de grondexploitatie over de in dit plan begrepen gronden afdoende verzekerd.

Tenslotte wordt in deze overeenkomst ook een planschadeverhaalsbeding zoals bedoeld in art. 6.4a Wro opgenomen. Hiermee wordt gewaarborgd dat eventueel te vergoeden planschade niet voor rekening van de gemeente Bergen komt maar voor rekening van de initiatiefnemer.

7.2 Maatschappelijk uitvoerbaarheid

7.2.1 Procedure

Elk nieuw bestemmingsplan ontstaat uit een initiatief. De totstandkoming begint met de beslissing dat een bestemmingsplan zal worden opgesteld.

Artikel 3.8 Wro regelt de procedure van het bestemmingsplan. Op de voorbereiding van een bestemmingsplan is afdeling 3.4 van de Awb van toepassing. Hierbij zijn een aantal aanvullingen:

1. kennisgeving, zoals bedoeld in artikel 3:12 Awb, dient tevens te worden gepubliceerd in de Staatscourant en langs elektronische weg te worden verzonden;
2. het ontwerpbestemmingsplan dient te worden verstuurd aan het Rijk, provincie, waterschappen en aan de besturen van bij het plan een belang hebbende gemeenten;
3. kennisgeving aan de eigenaren van percelen welke de bestemming in de naaste toekomst zal worden verwezenlijkt;
4. door een ieder kunnen zienswijzen naar voren worden gebracht;
5. de gemeenteraad dient binnen 12 weken, na de ter inzage termijn beslist omtrent de vaststelling van het bestemmingsplan.

Binnen twee weken wordt het besluit tot vaststelling bekend gemaakt. Indien door Gedeputeerde Staten (GS) een zienswijze is ingediend en deze niet volledig is overgenomen, dan vindt bekendmaking plaats binnen zes weken na vaststelling. Dit geldt tevens indien de gemeenteraad wijzigingen aanbrengt in het ontwerp. In deze gevallen zend het college na vaststelling onverwijld een afschrift van het raadsbesluit aan GS.

Indien het Rijk of de provincie gebruik wil maken van haar aanwijzingsbevoegdheid gaat deze termijn niet op. Het besluit tot vaststelling van het bestemmingsplan wordt dan, met uitsluiting van het onderdeel waarop het aanwijzingsbesluit ziet, samen met het aanwijzingsbesluit bekend gemaakt.

Het besluit treedt in werking 1 dag na afloop van de beroepstermijn.



Voor onderhavig plan is voor de inwerkingtreding van de Omgevingswet een ontwerpplan ter inzage is gelegd. Ingevolgde artikel 4.6, derde lid, sub b, van de Invoeringswet Omgevingswet blijft het oude recht van toepassing op een beroep tegen onderhavig plan.

7.2.2 Omgevingsdialoog

Initiatiefnemer heeft omwonenden van het plangebied in het najaar van 2023 in kennis gesteld van zijn plannen. Het verslag van de omgevingsdialoog is ter hand gesteld aan het bevoegd gezag.

7.2.3 Overleg

In het kader van het project heeft onder meer overleg plaatsgevonden met het Waterschap Limburg en de provincie Limburg.

<PM: reacties...>

7.2.4 Zienswijzen

Het ontwerp-besluit tot herziening van het bestemmingsplan heeft van tot en met voor een ieder ter inzage gelegen.

Gedurende deze periode zijn wel/geen zienswijzen ingediend.

