



BEUSMANS & JANSSEN

Onderzoek & Advies in Ruimtelijke Ordening



CatharinastraatWellerlooi

Verantwoording en Status

Titel: Catharinastraat Wellerlooi
Rapportnummer: NL.IMRO.0893.BP23023RI25WLI-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	10
2.1 Huidige bebouwingssituatie en functie	10
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	14
2.2.5 Privacy en bezonning	15
Hoofdstuk 3 Beleidskader	16
3.1 Rijksbeleid	16
3.1.1 Nationale Omgevingsvisie (NOVI)	16
3.1.2 Ladder duurzame verstedelijking	17
3.1.3 Besluit algemene regels ruimtelijke ordening	21
3.1.4 Waterwet	22
3.1.5 Beleidsregels grote rivieren	22
3.2 Provinciaal beleid	23
3.2.1 Provinciale Omgevingsvisie	23
3.2.2 Omgevingsverordening Limburg	24
3.2.3 Limburgse Agenda Wonen 2020 – 2023	26
3.3 Regionale Woonvisie 2020-2024	27
3.4 Gemeentelijk beleid	29
3.4.1 Omgevingsvisie Bergen 2030	29
3.4.2 Woonvisie Bergen	31
3.4.3 Beeldkwaliteitsvisie N271	32
Hoofdstuk 4 Milieu-planologische aspecten	34
4.1 Milieu effect rapport	34
4.2 Geluidhinder	35
4.3 Bodem- en grondwaterkwaliteit	37
4.4 Luchtkwaliteit	38
4.4.1 Kleine en grote projecten	38
4.4.2 Regeling niet in betekenende mate bijdragen (luchtkwaliteitseisen)	38
4.5 Natuur	39
4.5.1 Gebiedsbescherming	39
4.5.2 Soortenbescherming	40
4.6 Externe veiligheid	42



4.6.1	Risicovolle inrichtingen (Bevi)	42
4.6.2	Vervoer gevaarlijke stoffen	43
4.7	Milieuzonering	44
4.7.1	Bedrijven en Milieuzonering; Staat van bedrijfsactiviteiten	44
4.7.2	Invloed milieuhinder op het plangebied	44
4.8	Geurhinder	45
4.9	Geiten	45
4.10	Archeologie en cultuurhistorie	46
4.11	Kabels, leidingen en straalpaden	49
4.11.1	Gas-, olie-, brandstof- of watertransportleidingen en hoogspanningskabels	49
4.11.2	Obstakelbeheer- en radarverstoringsgebied	50
Hoofdstuk 5	Waterparagraaf	51
5.1	Beleidsaspecten	51
5.1.1	Waterschap beleid: Waterschap Limburg	51
5.1.2	Gemeentelijk beleid: gemeente Bergen	52
5.2	Huidige situatie	55
5.2.1	Bestaande situatie bebouwing en verhard oppervlak	55
5.2.2	Ligging van beschermingszones, reserveringsgebieden.	56
5.2.3	Huidige verwerking hemelwater	57
5.2.4	Huidige verwerking afvalwater en waterkwaliteit	57
5.2.5	Aanwezig oppervlaktewater	57
5.2.6	Grondwaterstanden en maaiveldhoogte	58
5.3	Toekomstige situatie en waterbergingsopgave	59
5.3.1	Beschrijving plan	59
5.3.2	Ontwerp nieuw watersysteem	60
5.3.3	Grondwater	61
5.3.4	Waterkwaliteit & beheer	61
5.4	Conclusie	61
Hoofdstuk 6	Juridische vormgeving	62
6.1	Algemeen	62
6.2	Planmethodiek	62
6.3	Verbeelding	62
6.4	Planregels	62
6.4.1	Inleidende regels	63
6.4.2	Bestemmingsregels	63
6.4.3	Algemene regels	64
6.4.4	Overgangs- en slotregels	64
Hoofdstuk 7	Procedure en maatschappelijke en economische uitvoerbaarheid	65
7.1	Economische uitvoerbaarheid	65
7.2	Maatschappelijk uitvoerbaarheid	65
7.2.1	Procedure	65
7.2.2	Omgevingsdialoog	66
7.2.3	Overleg	66
7.2.4	Zienswijzen	66





Toelichting

Hoofdstuk 1 Inleiding

1.1 Aanleiding

De initiatiefnemer is voornemens om, na sloop van de bestaande bebouwing op de hoek van de Catharinastraat en de Rijksweg-Zuid te Wellerlooi (Taste & Go), te komen tot een nieuwe invulling van deze hoek en de percelen tot aan de Catharinastraat 5. Hier zullen 31 woningen worden gerealiseerd, waarvan 1 vrijstaande woning, 6 tweekappers en 24 gestapelde woningen (nultreden-appartementen en startersappartementen).

In de nieuwe invulling van het gebied is ook een substantiële hoeveelheid groen voorzien.

Het college van burgemeester en wethouders van de gemeente Bergen heeft op 15 november 2022 besloten om in principe mee te werken aan de ontwikkeling van 22 woningen aan de Rijksweg-Zuid 25. 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 '**Catharinastraat Wellerlooi**' 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 inwerking. 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. Ingevolgde artikel 4.6, tweede lid, sub a, onder 1, van de Invoeringswet Omgevingswet blijft het oude recht van toepassing tot het plan van kracht is.

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

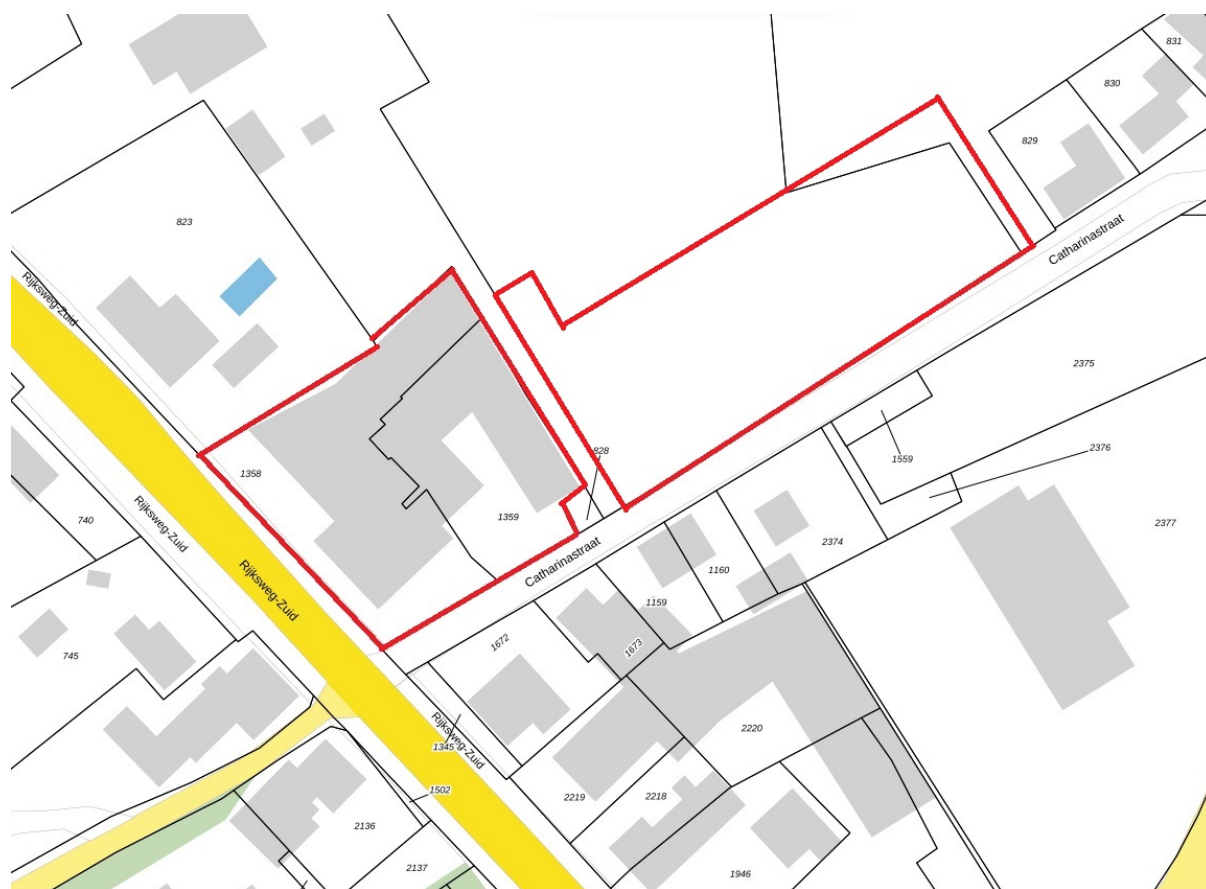
1.2 Ligging van het plangebied

Het plangebied is gelegen aan de Rijksweg 25-Catharinastraat te Wellerlooi, kadastraal bekend als gemeente Bergen, sectie S nummers 1358, 1359, 2373 (ged.) en 2226 (ged.), ten oosten van de Rijksweg (N271), die in noord-zuidrichting door de gemeente Bergen loopt. Het plangebied ligt in het bebouwingscluster dat aan de zuidwestzijde tegen de kern van Wellerlooi ligt. De omvang van het plangebied bedraagt circa 7160 m². Op onderstaande luchtfoto en uitsnede uit de kadastrale kaart is de ligging van de locatie weergegeven:



Afbeelding1: Ligging plangebied

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

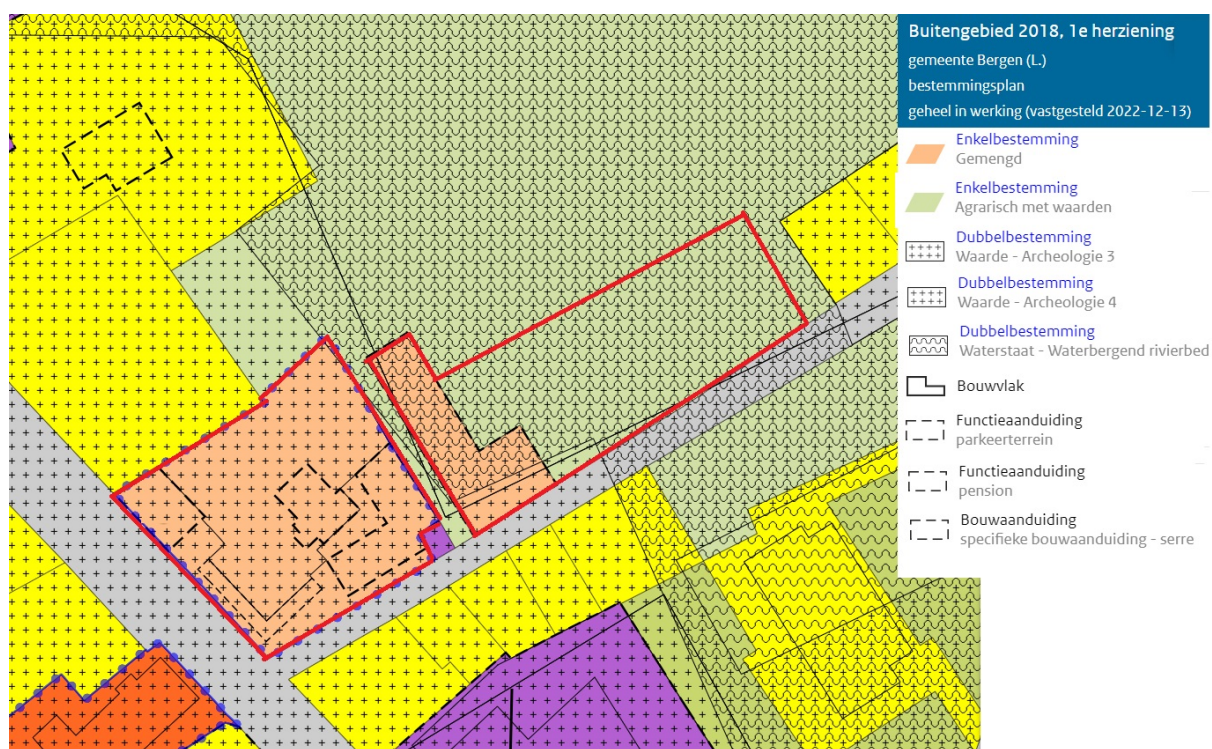


Afbeelding2: perceelsgrens plangebied in omgeving

1.3 Voorgaand bestemmingsplan

Voor het plangebied vigeert het volgende bestemmingsplan:

Naam bestemmingsplan	Bestemming en aanduidingen	Vaststelling Raad
bestemmingsplan Buitengebied, 1e herziening	- bestemming Agrarisch met waarden - bestemming Gemengd - bouwvlak - parkeerterrein, pension, serre - dubbelbestemmingen Waarde - Archeologie 3 en 4	13 december 2022



Afbeelding 3: Uitsnede verbeelding

Verder is er op 13 februari 2023 een voorbereidingsbesluit genomen waarin is bepaald dat het binnen (onder andere) de voormalige 'Taste & Go'-locatie op de hoek Rijksweg-Zuid-Catharinastraat verboden is om het gebruik van de gebouwen te wijzigen ten behoeve van nachtverblijf voor personen, voor een periode langer dan drie aaneengesloten weken binnen een periode van zes maanden.

In casu is van een gebruikswijziging van het bestaande gebouw geen sprake maar zal het bestaande gebouw juist worden gesloopt.

Binnen de vigerende gemengde en agrarische bestemming is de herinrichting van de locatie met woningen/appartementen niet toegestaan. Het bestemmingsplan kent ook geen binnenplanse wijzigingsmogelijkheden.

Om de gewenste functiewijziging 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 gevolgte procedure inclusief de economische en maatschappelijke uitvoerbaarheid.



Hoofdstuk 2 Ruimtelijke ontwikkeling

2.1 Huidige bebouwingssituatie en functie

Het plangebied is ter plaatse van de kruising van de Catharinastraat met de Rijksweg-Zuid bebouwd ten behoeve van een (voormalig) horecabedrijf (Taste & Go), waarvan het achterste deel van de bebouwing dateert van 1970 en het voorste deel van 1978. De bedrijfsgebouwen hebben een gezamenlijke oppervlakte van bijna 1800 m².

De Catharinastraat ter hoogte van Taste & Go is ingericht met fietsenrekken ten behoeve van mensen die gebruik maken van de bushaltes aan de Rijksweg-Zuid ter hoogte van het plangebied; de doorgang naar de Rijksweg-Zuid is slechts een langzaamverkeersverbinding.

Een ander deel van het plangebied is ingericht met parkeerplaatsen en verder betreft het onbebouwde agrarische gronden.

De huidige bebouwingssituatie laat zich als volgt visualiseren:



Figuur 4: Taste & Go met fietsenrekken



Figuur 5: achterbouw Taste & Go



Figuur 6: parkeerplaats behorende bij Taste & Go



Figuur 7: agrarische gronden voor grondgebonden woningen

2.2 Nieuwe plannen

2.2.1 Bebouwing en gebruik

Na sloop van de bestaande bebouwing zal gekomen worden tot een nieuwe invulling van de percelen aan de Catharinastraat te Wellerlooi. Hier zullen 31 woningen worden gerealiseerd, waarvan 1 vrijstaande woning, 6 tweekappers en 26 gestapelde woningen welke bedoeld zijn voor starters en als nul-treden-woning voor met name senioren en mensen waarbij traplopen niet meer mogelijk is. De gestapelde woningen zullen uit 2 of 3 bouwlagen bestaan en het geheel zal een speelse opbouw krijgen zodat het geheel geen massief en monotoon beeld tot gevolg heeft. Het betreft appartementen in de koopsector (middensegment). De grondgebonden woningen betreffen eveneens koopwoningen.

In het plan is ook een substantiële hoeveelheid groen voorzien, met name tussen de Rijksweg-Zuid en de naar deze weg gerichte gevels van de gestapelde woningen.

Op onderstaande afbeelding is de voorgenomen inrichting van het plangebied te zien, waarbij de ruimere woonkavels een voortzetting vormen van de woonkavels ten oosten van het

plangebied; de gestapelde woningen op de hoek met de Rijksweg-Zuid zullen . Hierdoor wordt naar het buitengebied toe een open structuur gerealiseerd die vloeiend over gaan in de richting van de omliggende functies.



Figuur 8: herontwikkelingplangebied met schets/impressie voor de woningen

2.2.2 Verkeer en parkeren

Verkeer

Binnen onderhavig bestemmingsplan zal de nieuwe woonfunctie leiden tot extra verkeersbewegingen van bewoners en bezoekers.

In een schematisch overzicht ziet de toekomstige verkeersgeneratie op basis van de toekomstige bestemming, uitgaande van de typering van de omgeving 'buitengebied', er als volgt uit:

toekomstige bestemming	aantal	verkeersbewegingen per woning	Totaal
Burgerwoning	31	8	248

Uit dit overzicht blijkt dat het aantal verkeersbewegingen flink zal toenemen. Daar staat tegenover dat er geen verkeersbewegingen meer zullen zijn behorende bij het horecabedrijf Taste & Go. Aan een horecabedrijf zijn geen verkeerscijfers gekoppeld, echter uitgaande van 14 benodigde parkeerplaatsen per 100 m² BVO zou dit betekenen dat er bij 1800 m² BVO 14x18=252 parkeerplaatsen benodigd zijn. Voor de verkeersgeneratie betekent dat 252 x 2 verkeersbewegingen maakt 504 verkeersbewegingen. Onderhavig initiatief heeft derhalve meer dan een halvering van het aantal verkeersbewegingen tot gevolg.

Dit deel van de Catharinastraat wordt niet rechtstreeks ontsloten op de Rijksweg-Zuid. Bewonersverkeer zal via het doorgaande deel van de Catharinastraat moeten rijden voor de aansluiting op de Rijksweg-Zuid.

De nabij het plangebied (op minder dan 350 meter) gelegen bushaltes 'Wellerlooi, Catharinastraat' zorgen voor het vervoer van personen via lijn 83 (Nijmegen-Mook-Milsbeek-Gennep-Bergen-Arcen-Venlo). De bereikbaarheid van het plangebied via het openbaar vervoer is dan ook goed.

Om het voetgangersverkeer gescheiden te houden van het fiets- en autoverkeer zal er binnen het plangebied en parallel aan de weg een voetpad worden aangelegd met een breedte van 1,5 m.

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 'buiten bebouwde kom', een norm van 2,4 voor een vrijstaand koophuis (1 woonhuis -> 2 parkeerplaatsen), 1,9 voor twee-onder-een-kap woningen (6 woningen -> 11,4 parkeerplaatsen) 1,1 voor huur, appartement, middel/klein (<110 m²) (12 appartementen -> 13,2 parkeerplaatsen) en 1,6 voor middelgrote koopappartementen (12 appartementen -> 19,2 parkeerplaatsen).

In totaal dienen er dus 49 parkeerplaatsen te worden gerealiseerd. Deze zullen geheel op eigen terrein worden aangelegd.

Binnen het plangebied zullen enkele parkeerplaatsen extra worden gerealiseerd voor algemeen gebruik.

Op onderstaande afbeelding is te zien waar deze parkeergelegenheden gerealiseerd zullen gaan worden. De exacte situering is uiteraard afhankelijk van de projectie en vormgeving van de woningen op het perceel.

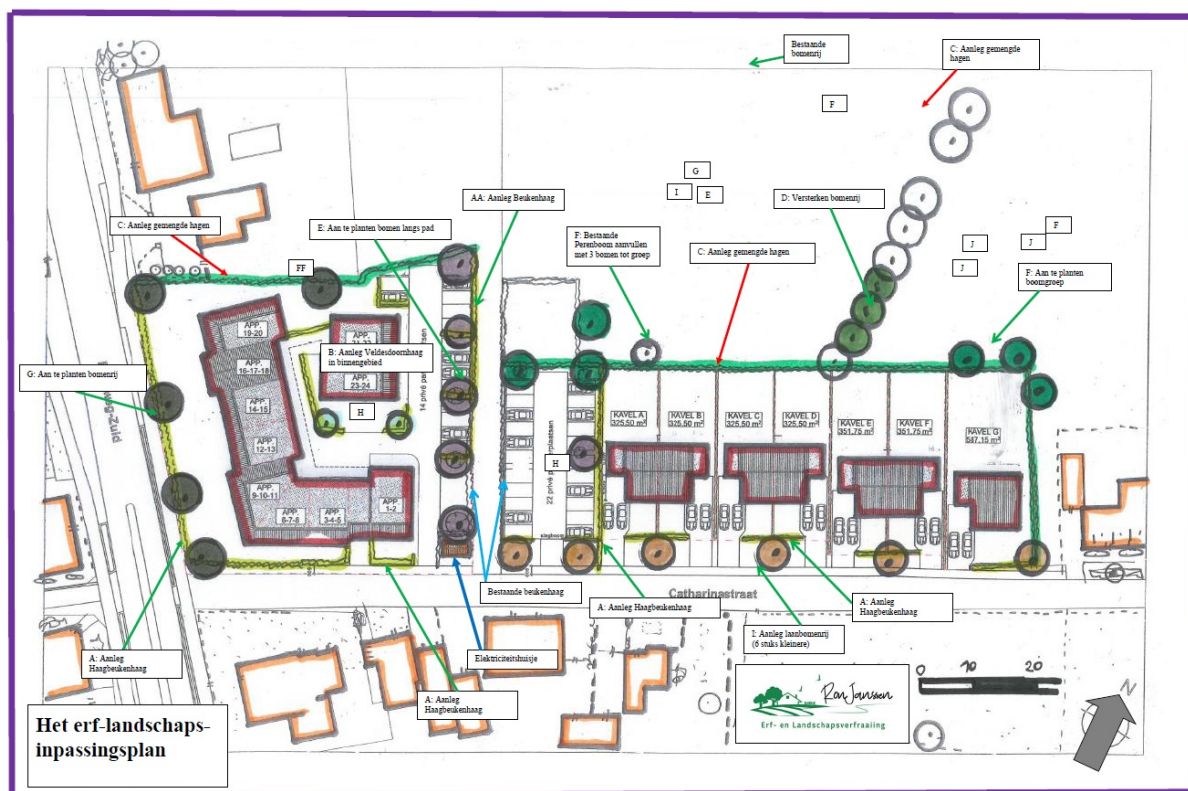


Figuur 12: parkeren

2.2.3 Landschappelijke inpassing

Het inrichtingsplan is de leidraad om de landschappelijke inpassing van het plangebied verder ter hand te nemen. De bestaande bomen in het agrarisch gebied vallen net buiten de begrenzing van het plangebied.

Voor het plangebied is 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 het plangebied binnen 24 maanden na het onherroepelijk worden van het bestemmingsplan, landschappelijk ingepast wordt, conform de door het bevoegd gezag geaccordeerde landschappelijke inrichtingsschets, 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 woningen 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 toevoegen 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 woning in het oosten van het plangebied en de bestaande woning aan de Catharinastraat 5 bedraagt circa 10 meter; de afstand van de gestapelde woningen tot aan de Rijksweg-Zuid 23 bedraagt 20 m en tussen beide woningen staat een bijgebouw met een kap. De woning aan de Catharinastraat 6a zal het meeste zicht krijgen op de nieuw te realiseren tweekappers, hoewel de onderlinge afstand ruim 25 m zal bedragen. Hierdoor is het niet aannemelijk dat er sprake is van een onaanvaardbare inbreuk op de privacy. De woningen aan de Catharinastraat 2 en de Rijksweg-Zuid 29, 12, 14 en 16 zullen hun zicht op de horecalocatie zien veranderen in het zicht op gestapelde woningen die de indruk wekken van aaneengebouwde grondgebonden woningen omgeven door een fraaie landschappelijke inpassing. Doordat de bebouwingsintensiteit minder wordt en een horecafunctie meer impact heeft op het woon- en leefklimaat dan een woonfunctie, zal dit ook een positieve weerslag hebben op het aspect 'privacy'.

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. De gestapelde woningen zullen wel op bepaalde momenten per dag enige schaduw werpen over de zonnepanelen op het bijgebouw van de Rijksweg-Zuid 23, doch dit zal niet zodanig zijn dat de energieopbrengst ernstig zal dalen.



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 fonteinen 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 een toevoeging van 31 woningen, hetgeen een stedelijke ontwikkeling betreft waarop de ladder voor duurzame verstedelijking van toepassing is.

In het 'Woningbehoefteonderzoek Bergen', daterend van 6 november 2018 is op basis van de demografische trends, de verhuisbewegingen uit het recente verleden en de woonwensen voor de toekomst de kwalitatieve woningbouwopgave voor de gemeente Bergen in beeld gebracht. Daarmee wordt duidelijk welke marktsegmenten aan de woningvoorraad moeten worden toegevoegd om vraag en aanbod in balans te krijgen. Er is hierbij aangegeven wat de kwalitatieve behoefte is uitgaande van een totale woningbehoefte van 90 woningen en wat de extra opgave is, uitgaande van de woningbehoefte bij voorzetting van de huidige migratietrend ($90+120=210$ woningen). Daarnaast is een indicatie van de kwalitatieve woningbehoefte per kern opgenomen.

Voor de kern Wellerlooi is het beeld als volgt:



Wellerlooi

Demografie – Vraag naar woningen

Ontwikkeling aantal huishoudens 2018-2028						Toekomstige woningbehoefte 2018-2028				
	2018	2028	'18-'28	% kern	% gem.		2018	2028	'18-'28	%
< 30 jaar	35	40	+5	+14%	-3%	Autonome groei	485	495	+10	+2%
30-50 jaar	140	140	0	0%	-13%	Migratietrend	485	500	+15	+3%
50-65 jaar	160	140	+20	-13%	-16%					
65-75 jaar	95	100	+5	+5%	+16%					
> 75 jaar	55	75	+20	+36%	+47%					
Totaal	485	495	+10	+2%	+1%					

- De relatieve huishoudensgroei is iets groter dan gemiddeld in de gemeente.
- Met name het aantal jongere huishoudens neemt wat meer toe dan gemiddeld.

- Op basis van de demografische trends zou de woningbouwopgave in Wellerlooi uit ongeveer 10 woningen bestaan.
- Wordt uitgegaan van de recente migratietrend, dan zal de woningvoorraad met ongeveer 15 woningen moeten uitbreiden om aan de vraag te voldoen.

Huidige woningvoorraad

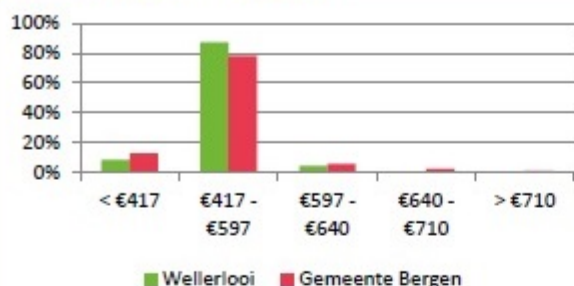
Samenstelling woningvoorraad (naar woningtype)

Woningtype	Wellerlooi (%)	Gemeente Bergen (%)
Rij- / hoekwoning	~10	~15
2^1 kap	~35	~40
Vrijstaand	~55	~35
Appartement	~5	~10

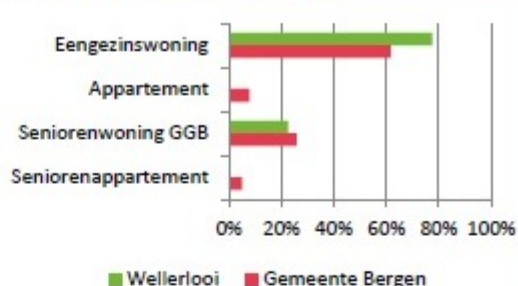
Samenstelling woningvoorraad (naar eigendom)

Eigendom	Wellerlooi (%)	Gemeente Bergen (%)
Koop	~85	~75
Sociale huur	~15	~25
Particuliere huur	~0	~5

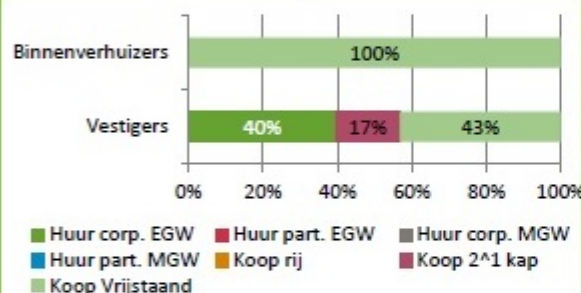
- De kern Wellerlooi kent in vergelijking met gemeente Bergen relatief veel vrijstaande woningen.
- Het aandeel koopwoningen in Wellerlooi is groter dan voor gemeente Bergen.

**Samenstelling sociale huurvoorraad****Sociale huurvoorraad naar prijsklasse**

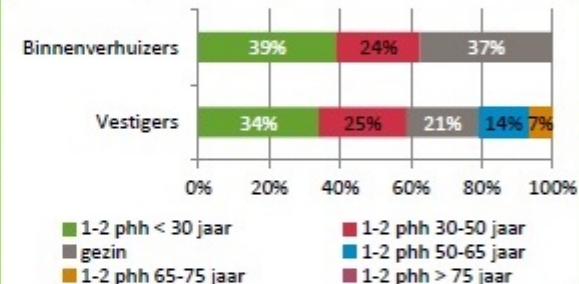
- Circa 6% van de totale sociale huurvoorraad in Bergen staat in de kern Wellerlooi.

Sociale huurvoorraad naar woningtype

- Een groot deel van de sociale huurwoningen in Wellerlooi zijn eengezinswoningen.
- In Wellerlooi staan geen huurappartementen.

Recente verhuisbewegingen**Betrokken woning in Wellerlooi (naar herkomst verhuizer)**

- Binnenverhuizers die naar of binnen Wellerlooi zijn verhuisd, kwamen nagenoeg allemaal in een vrijstaande koopwoning terecht.
- Vestigers kwamen deels in een ruime koopwoning terecht, deels in een grondgebonden sociale huurwoning.

Huishoudenstype verhuizers (naar herkomst verhuizers)

- Binnenverhuizers in Wellerlooi zijn vrijwel allemaal jonge huishoudens en gezinnen met kinderen.
- Bij de vestigers was ongeveer een vijfde ouder dan 50 jaar.

Druk op de huurmarkt**Vraagdruk sociale huur**

		2014	2015	2016	2017
Mutaties	Wellerlooi	3%	7%	13%	3%
	Gemeente	8%	7%	6%	4%
Reacties	Wellerlooi	13	8	20	28
	Gemeente	23	18	23	34

- De mutatiegraad schommelt sterk in Wellerlooi, dit komt mede door de beperkte omvang van de sociale huursector.
- De reactiegraad is duidelijk lager dan gemiddeld in de gemeente.

Benodigde sociale huurvoorraad 2018-2028

	Huidig (2018)	'18-'28 (0,4% scenario)	'18-'28 (0,8% scenario)
Afferden	184	0 tot -5	-5 tot -10
Aijen en Bergen	20	0 tot -5	-5 tot -10
Nieuw Bergen	614	0	-5
Siebegewald	163	0 tot -5	-5 tot -10
Well	199	0	-5
Wellerlooi	71	0	-5
Gemeente	1.251	-10 tot -15	-35

- In beide koopkrachtscenario's volstaat de huidige voorraad sociale huur in Wellerlooi om in de toekomstige vraag te voorzien.



Geconcludeerd wordt dat er een beperkte uitbreidingsvraag is, met de nadruk op koop (levensloopgeschikt en ruim grondgebonden).

Wellerlooi kent een bescheiden aantrekkingskracht op vestigers van buiten de gemeente en mensen die binnen de gemeente verhuizen. Daarom dient de woningbouwopgave van beperkte omvang te zijn; ongeveer 5 tot 15 woningen voor de komende tien jaar.

Die woningbehoefte richt zich nagenoeg volledig op de koopsector. De druk in de sociale huursector is namelijk kleiner dan gemiddeld. De huishoudensgroei zit met name bij de oudere huishoudens (65+), maar deels ook bij de jongere huishoudens. De woningbouwopgave zit daardoor deels in het toevoegen van kleine, levensloopgeschikte koopwoningen en deels in vrijstaande koopwoningen: het dominante marktsegment in deze kern.

Tegen het licht van dit woningbehoefteonderzoek kan geconcludeerd worden dat als gevolg van de realisatie van onderhavig woningbouwproject voor 31 woningen er geen leegstand zal ontstaan, nu de vraag naar woningen in de kern Wellerlooi weliswaar circa 15 woningen betreft, maar bij het opstellen van het Woningbehoefteonderzoek in 2015-2018 nog geen rekening werd gehouden met de enorme toenemende druk op de woningmarkt welke zich rond 2022 in heel Nederland heeft gemanifesteerd. Daarbij in aanmerking nemend dat het de verwachting is dat in 2024 minder gebouwd zal gaan worden als gevolg van nieuwe wetgeving (Omgevingswet) waardoor procedures minder soepel zullen verlopen en de belemmeringen waarmee menig project te maken krijgt als gevolg van bijvoorbeeld de stikstofregels en spuitzoneproblematiek, ligt het in de rede om die projecten door te laten gaan waar deze problematieken niet spelen danwel het hoofd geboden kunnen worden.

Alleen op deze wijze kan tegemoet worden gekomen aan de marktvraag tot meer woningbouw.

De ontwikkeling van de locatie Catharinastraat Wellerlooi past binnen de huidige beleidskaders. Woningbouw is noodzakelijk om de druk op de markt te verlichten. Daarnaast levert het project een belangrijke bijdrage aan realisatie van levensloopbestendige woningbouw voor de toenemende groep ouderen in de gemeente Bergen. Hiermee levert de ontwikkeling een belangrijke bijdrage aan het bevorderen van de doorstroming op de woningmarkt en biedt het de mogelijkheid voor ouderen om te blijven wonen in de kern Wellerlooi. Daarnaast is binnen het planvoornemen aandacht voor realisatie van aanbod voor zowel jongeren als gezinnen.

Op basis hiervan kan worden geconcludeerd dat er op gemeenteniveau ruimte is voor toevoeging van 31 woningen in de programmering.

In het programma zijn 7 grondgebonden koopwoningen opgenomen die geschikt zijn voor starters en gezinnen en 24 gestapelde levensloopbestendige appartementen welke zeer geschikt zijn voor senioren en starters.

Binnen de kern Wellerlooi zijn momenteel geen alternatieve binnenstedelijke locaties beschikbaar om te kunnen voorzien in de woningbehoefte; onderhavige locatie bevindt zich in de lintbebouwing naar de kern Wellerlooi. Als gevolg van onderhavig woningbouwplan zal een bestaande horecagelegenheid/pension worden wegbestemd; dit zal plaats maken voor woningbouw.

Door voor de woningtoevoegingen een locatie te kiezen die direct grenzend aan de woonkern is gelegen en waarvoor een pension annex gemengde bestemming wordt gesaneerd, 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.

Op 1 september 2023 is door SAB een woningbehoefteonderzoek voor dit project opgesteld. Hieruit blijkt 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 woningbehoefteonderzoek is als bijlage 1 toegevoegd aan de planstukken.

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.

Onderhavig plangebied ligt binnen het rivierbed van de Maas. In artikel 2.4.3 (rivierbed) van het Barro is bepaald dat een bestemmingsplan (en daarmee ook elk ander vergelijkbaar planologisch besluit) dat nieuwe bestemmingen in een rivierbed toekent, motiveert dat:

- a. er sprake is van een zodanige situering van de bestemming dat het veilig en doelmatig gebruik van het oppervlaktewaterlichaam gewaarborgd blijft;
- b. er geen feitelijke belemmering is voor de vergroting van de afvoercapaciteit van de rivier;
- c. dat de waterstandverhoging of de afname van het bergend vermogen zo gering mogelijk is, en
- d. de ecologische toestand van het oppervlaktewaterlichaam niet verslechtert.

Uitgaande van een maximale overstromingskans van het projectgebied van eens in de 25 jaar kan gesteld worden dat er als gevolg van de voorziene invulling van het projectgebied en de bijbehorende compensatie (hiervoor wordt verwezen naar paragraaf 5.2.2 van deze plantoelichting) geen sprake is van een verslechtering van het veilig en doelmatig gebruik van het oppervlaktewaterlichaam, de afvoercapaciteit van de Maas, dan wel dat er sprake zou kunnen zijn van overige waterstaatkundige belemmeringen. Evenmin is er sprake van een verslechtering van de ecologische toestand van het oppervlaktewaterlichaam zoals blijkt uit

paragraaf 4.5.2 van de plantoelichting.

3.1.4 Waterwet

Op 22 december 2009 is de Waterwet van kracht geworden. De Waterwet regelt het beheer van oppervlaktewater en grondwater en verbetert ook de samenhang tussen het waterbeheer en de ruimtelijke ordening. De Waterwet schept een kader voor de noodzakelijke modernisering van het Nederlandse waterbeheer voor de komende decennia. Paragraaf 6.6 van het, op de Waterwet gebaseerde, Waterbesluit regelt de handeling die in Rijkswateren mogen plaatsvinden. Bepaalde handelingen mogen niet worden uitgevoerd zonder een vergunning van de Minister zoals bedoeld in artikel 6.5 Waterwet. Het afwegingskader voor de afgifte van een dergelijke vergunning wordt gevormd door de Beleidsregels grote rivieren.

3.1.5 Beleidsregels grote rivieren

In de Beleidsregels grote rivieren (Bgr) geeft het Rijk aan wat met de gebieden langs de grote rivieren mag gebeuren, welke activiteiten er zijn toegestaan en hoe het rivierwater veilig kan worden afgevoerd en geborgen. Het plangebied ligt op basis van kaartblad 19 van de Beleidsregels grote rivieren zowel binnen het bergend regime waarop het Waterbesluit van toepassing is.



Figuur: uitsnede uit kaart 19 Beleidsregels grote rivieren



Artikel 4 (Activiteiten bergend regime) bepaalt dat bepaalt dat voor activiteiten in het gedeelte van het rivierbed waarop het bergend regime van toepassing is, onverminderd het bepaalde in artikel 7, eerste en tweede lid, toestemming wordt gegeven.

Artikel 7 bepaalt dat voornoemde toestemming alleen wordt gegeven indien:

- a. er sprake is van een zodanige situering en uitvoering van de activiteit dat het veilig functioneren van het waterstaatswerk gewaarborgd blijft;
- b. er geen sprake is van een feitelijke belemmering voor vergroting van de afvoercapaciteit, en
- c. er sprake is van een zodanige situering en uitvoering van de activiteit dat de waterstandsverhoging of de afname van het bergend vermogen zo gering mogelijk is.

Uitgaande van een maximale overstromingskans van het projectgebied van eens in de 25 jaar kan gesteld worden dat er als gevolg van de voorziene invulling van het projectgebied en de bijbehorende compensatie (hiervoor wordt verwezen naar paragraaf 5.2.2 van deze plantoelichting) geen sprake is van een verslechtering van het veilig en doelmatig gebruik van het waterstaatswerk, noch van de afvoercapaciteit van de Maas.

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 woonurgente 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 is gelegen binnen een bebouwingscluster dat aansluit op de kern Wellerlooi, waartoe een horecapand zal worden gesloopt en binnen welk project in vier woningtypes (vrijstaand, tweekapper en gestapeld starter-senioren) wordt voorzien om zoveel mogelijk woningzoekenden te kunnen bedienen, past binnen het provinciale beleid en de provinciale ambities.

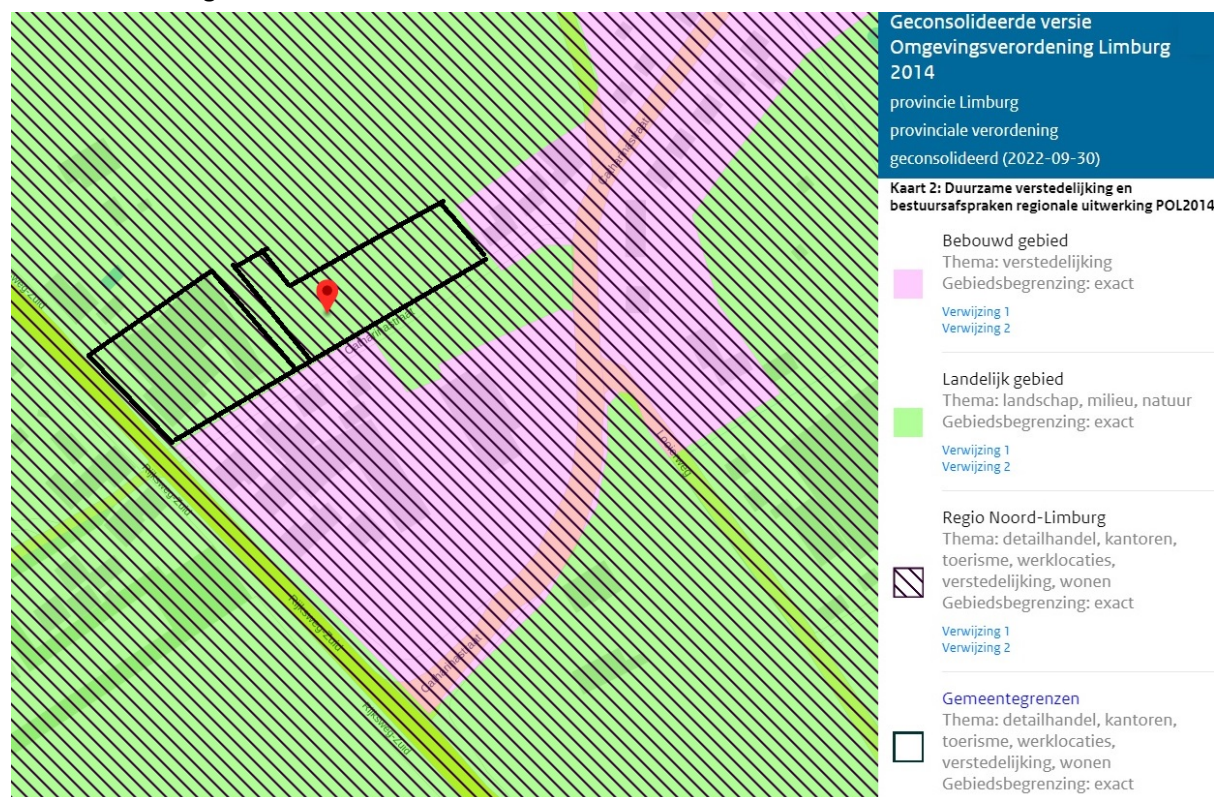
3.2.2 Omgevingsverordening Limburg

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:

- e. rekening is gehouden met de hoofdstukken 3 (Limburgse principes en algemene zonering) en 5 (wonen en leefomgeving) van de provinciale omgevingsvisie;
- f. sprake is van behoefte in kwaliteit en kwantiteit op basis van actueel onafhankelijk regionaal behoefteonderzoek;
- g. 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;
- h. het omgevingsplan is opgenomen in de Limburgse systematiek van monitoring, bedoeld in afdeling 14.5;

- i. 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 de kern van Wellerlooi is geen fysieke ruimte om het gewenste programma te kunnen ontwikkelen, waardoor aansluitend aan de kern onderhavige locatie is gevonden, welke deels een herstructureringslocatie betreft waarvoor in de plaats de bestemming 'Gemengd', met mogelijkheden voor een pension, horecagelegenheid, maatschappelijke en medische functies en bedrijven tot en met de milieucategorie 2, wordt wegbestemd en feitelijk ook wordt gesloopt om plaats te maken voor woningen.

Zoals in paragraaf 3.3 (Structuurvisie Wonen Midden-Limburg) van onderhavige plantoelichting is vermeld, is er in casu sprake van bouwen naar reële behoefte (zie ook bijlage 1, Ladder voor duurzame verstedelijking) en worden woningen toegevoegd waaraan blijkens de meest recente prognoses zoals vermeld in de paragraaf Limburgse Agenda Wonen 2020 – 2023 (paragraaf 3.2.3) ook daadwerkelijk behoefte is.

De realisatie van de woningen is gepland direct aansluitend aan de bestemmingsplan- en vergunningprocedure zodat dit ruimschoots binnen de termijn van 5 jaar zal zijn. In de anterieure overeenkomst zullen de afspraken hieromtrent worden vastgelegd.

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 onder andere in op de bouw van 12 levensloopbestendige (nul-treden) woningen, 12 startersappartementen en zorgt verder met de 7 gezinswoningen voor doorstroom op de woningmarkt, waardoor tegemoet kan 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 een bebouwingscluster, grenzend aan de woonkern Wellerlooi; het plangebied betreft deels een herstructureringslocatie. Met de realisatie van de nieuwbouwwoningen zal een bedrijfslocatie waar een breed palet aan bedrijfsmatige activiteiten toegestaan zijn (horeca, pension, maatschappelijke en medische dienstverlening, bedrijven in de milieucategorie 1 en 2) worden opgeheven, waardoor ter plaatse een beter woon- en leefklimaat wordt bewerkstelligd (koppelkansen).

De geplande woningen worden gerealiseerd voor bewoning door woningzoekenden op de Bergense woningmarkt; de ligging op korte afstand van een hoofdontsluitingsweg (N271) met openbaar vervoersvoorzieningen 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 die kleiner willen gaan wonen, laten een grotere gezinswoning achter. Dit is de reden waarom ruim 3/4 van het aantal te realiseren woningen bestaat uit gestapelde woningen geschikt voor kleine huishoudens (waaronder starters en senioren). Het betreft appartementen in de koopsector (middensegment).

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 lokale centra voor voorzieningen en zorg in Wellerlooi' en 'mozaïekzone met kleinschalig landschap op overgang van laag- naar middenteras'.

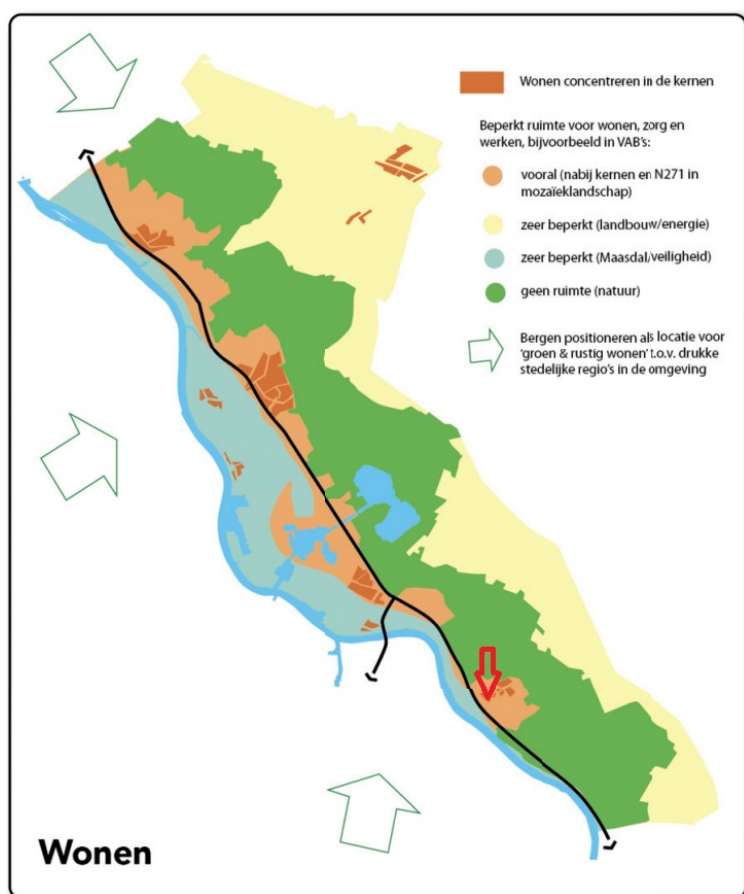
De gemeente Bergen had op 1 januari 2018 13.110 inwoners, bij zo'n 5.600 huishoudens. Hoewel Bergen in een krimpregio ligt, is de voorspelde krimp tot nu toe uitgebleven. Wel is duidelijk sprake van vergrijzing. Tegelijkertijd treedt ontgroening op doordat jongeren wegtrekken, bijvoorbeeld om elders 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.

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. 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 in het mozaïeklandschap:



Figuur 16: kaart 'Wonen' uit Omgevingsvisie



Onderhavige locatie ligt net buiten de bebouwde kom van Wellerlooi, in het mozaïeklandschap ten oosten van de N271. Het plangebied bestaat wel al uit een bebouwingscluster en wordt daarmee gezien als een locatie met vooral ruimte voor wonen, werken en zorg. Hiermee is voor nieuw te realiseren woningen dus een locatie gevonden die passend is binnen de Omgevingsvisie.

Het project ziet op meerdere woningtypes, waarbij het merendeel 24 woningen) in het gemiddelde koopsegment zullen worden gerealiseerd; deze woningen zijn zeer geschikt voor starters op de woningmarkt of alleenstaanden en senioren. 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 het bebouwingscluster tegen de kern Wellerlooi, de juiste plek is om het woongebied uit te breiden. Door het op deze locatie saneren van een bedrijfslocatie waar een breed palet aan bedrijfsmatige activiteiten toegestaan zijn (horeca, pension, maatschappelijke en medische dienstverlening, bedrijven in de milieucategorie 1 en 2) en het hiervoor in de plaats realiseren van woningen voor diverse doelgroepen, wordt een positieve impuls gegeven aan de woon- en leefomgeving: de hinder als gevolg van horecabedrijf nabij burgerwoningen gaat tot het verleden behoren en hier komt een met veel groen ingepast wooncomplex (gestapelde woningen), met enkele grondgebonden woningen voor in de plaats, dat qua functie en mogelijke verschijningsvorm passend is tussen de bestaande woningen die het plangebied aan omsluiten. Door het groen mede te situeren langs de Rijksweg-Zuid (N271), wordt het zicht op de relatief grote bouwmassa van de gestapelde woningen gebroken. Hierdoor ontstaat een wooncluster in de overgang naar de kern Wellerlooi.

Hiermee wordt voldaan aan de Woonvisie Bergen.

3.4.3 Beeldkwaliteitsvisie N271

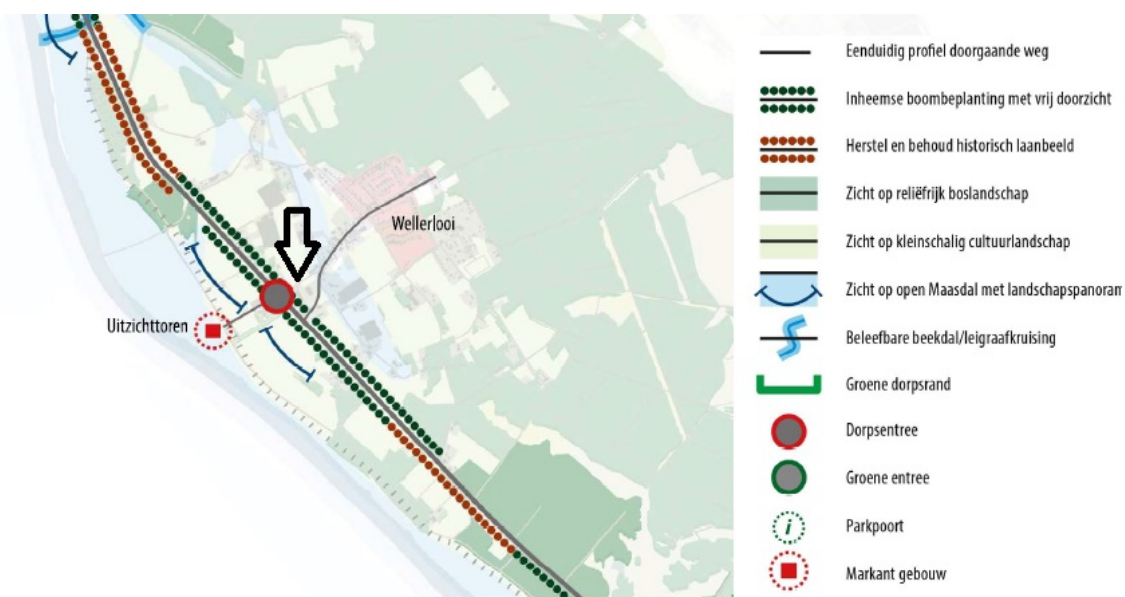
Op 16 september 2021 is het 'Beeldkwaliteitsvisie N271' vastgesteld door de gemeenteraad van Bergen. Aanleiding hiervoor was de vraag van de gemeenteraad om een integrale visie te maken voor de 'Poort van Nieuw Bergen'. Het college heeft daarop besloten een visie voor de gehele N271, het gedeelte dat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

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



Figuur 18: uitsnede kaart Beeldkwaliteitsvisie

Het punt waar het doorlopende deel van de Catharinastraat op de Rijksweg-Zuid uitkomt, wordt gezien als de dorpsentree. Vandaar dat een markant wooncomplex met gestapelde appartementen in de vorm van aaneengesloten woningen hier niet misstaat. De boombeplanting die in de visie is opgenomen en voorzover het plangebied reikt, zal in onderhavig bestemmingsplan middels een voorwaardelijke verplichting worden opgenomen.

Onderhavig bestemmingsplan zorgt er hierdoor voor dat de inrichting zoals geschetst in de



Beeldkwaliteitsvisie N271 bij deze dorpsentree tot verwezenlijking komt.



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 m ² 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 31 woningen welke in de plaats komt van een agrarisch bedrijf, 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 ligging binnen of in de nabijheid van een kwetsbaar gebied.

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

Wegverkeerslawaaï

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 zowel georiënteerd op de Rijksweg-Zuid als op het doorlopende deel van de Catharinastraat, waar een maximumsnelheid van 80 respectievelijk 30 km/uur is toegestaan. De Rijksweg-Zuid (N271) heeft een geluidzone van 250 m, waarbinnen het gehele plangebied is gelegen.

Om te beoordelen wat de gevelbelasting van de nieuw te realiseren woningen wordt, is op 21 juli 2023 een akoestisch onderzoek naar wegverkeerslawaaï uitgevoerd door K-Plus. In de rapportage is het volgende geconcludeerd:

'Gezoneerde wegen:

N271

- *De voorkeursgrenswaarde wordt wel, maar de maximale ontheffingswaarde wordt niet overschreden. De geluidbelasting ten gevolge van de N271 is maximaal 62 dB (incl. aftrek art. 110g Wgh).*
- *Bij de gemeente Bergen kan een verzoek worden ingediend voor het verlenen van een hogere waarde.*
- *In de voorliggende situatie kan als ontheffingscriterium worden aangedragen dat het nieuwbouwproject wordt gebouwd ter vervanging van een bestaand restaurant te midden van bestaande woningen.*
- *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 niet worden teruggebracht tot de voorkeursgrenswaarde of lager. Daarnaast worden de kosten voor dergelijke maatregelen geraamd op .120.000,- (300 m * 8m * .50,-) en stuiten daarmee op bezwaren van financiële aard.

- Indien een hogere waarde wordt vastgesteld, kan de gemeente aan deze ontheffing aanvullende voorwaarden stellen. Dit kan betekenen dat het bouwplan dient te 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. Volgens tabel 4.1. t/m 4.5 is zichtbaar dat het gebouw beschikt over tenminste één geluidluwe gevel, de achtergevel is een 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 4.6 is de benodigde karakteristieke geluidwering weergegeven.

Looierweg

- De geluidbelasting ten gevolge van deze weg is maximaal 34 dB, incl. aftrek artikel 110g. De waarde ligt onder de voorkeursgrenswaarde waardoor geen hogere waarde ten aanzien van deze weg hoeft te worden aangevraagd. De Wet geluidhinder legt ten gevolge van deze weg geen restricties op aan het plan.

Beekstraat

- De geluidbelasting ten gevolge van deze weg is maximaal 31 dB, incl. aftrek artikel 110g. De waarde ligt onder de voorkeursgrenswaarde waardoor geen hogere waarde ten aanzien van deze weg hoeft te worden aangevraagd. De Wet geluidhinder legt ten gevolge van deze weg geen restricties op aan het plan.

Niet gezoneerde wegen:

Catharinastraat

- Er is sprake van een 30 km/h 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 52 dB (excl. art. 110g Wgh). Zou de aftrek gehanteerd mogen worden is de belasting 47 dB (incl. art. 110g) waarmee deze waarde onder de voorkeursgrenswaarde ligt.

- Er is sprake van een goed woon- en leefklimaat.'

De rapportage is als bijlage 3 aan de plantoelichting toegevoegd.

Op basis van dit akoestisch onderzoek is het noodzakelijk om hogere grenswaarden aan te vragen. Een verzoek hiertoe zal separaat aan dit bestemmingsplan worden ingediend.



Spoorweglawaaï

In de nabijheid van het plangebied is geen spoorlijn gesitueerd. De spoorlijn, Venlo-Nijmegen bevindt zich op een afstand van ruim 5,5 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.

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 2 november 2023 heeft Aelmans het verkennend bodemonderzoek uitgevoerd. Hierin is het volgende geconstateerd:

"De bovengrond is plaatselijk licht verontreinigd. Het aangetroffen gehalte aan PAK in het mengmonster van de sporen puin-/baksteenhoudende monsters geeft aanleiding tot een nader onderzoek.

De aangetroffen bijmenging met puin, met name op het oostelijk terreindeel, geeft aanleiding tot een verkennend onderzoek naar asbest.

Wij adviseren om de bestaande grondmonsters (4x) van waaruit het mengmonster bg2 is samengesteld in het laboratorium afzonderlijk te laten onderzoeken op het gehalte aan PAK, om te bepalen of de verontreiniging zich concentreert in één of meerdere grondmonsters.

1. Op basis van het aanvullend laboratoriumonderzoek kan een nader onderzoek en nadien mogelijk een sanering noodzakelijk zijn.
2. Wanneer niet bewezen kan worden dat de verhardingslaag ter plaatse van de paardenweide en/of de zuidelijke oprit van de horecalocatie na 2005 is aangebracht, dient een onderzoek naar asbest te worden uitgevoerd.
3. Eventueel vrijkomende grond mag op de locatie worden hergebruikt. Indien grond van de locatie afgevoerd dient te worden, is de Regeling bodemkwaliteit van toepassing:
 - Op basis van dit rapport is de grond binnen het gebied van dezelfde bodemkwaliteitskaart herbruikbaar, als de ontvangende bodem dezelfde kwaliteit heeft;
 - Vrijkomende grond die elders wordt hergebruikt, dient voorafgaand aan de toepassing, als een partij gekeurd te worden conform het BRL SIKB 1000 protocol 1001;
 - Afvoer van de vrijkomende grond naar een erkende grondbank of verwerker is op basis van dit rapport eveneens mogelijk.

Voor de afvoer van de grond naar elders zal een aanvullend onderzoek naar het voorkomen van PFAS noodzakelijk kunnen zijn."

Om te voorkomen dat woningen gebouwd worden op grond die nog niet voldoende is onderzocht op bodemkwaliteit, is hiertoe een voorwaardelijke verplichting opgenomen in de planregels.



De rapportage is als bijlage 4 bij de planstukken gevoegd.

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

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 31 woningen niet onder de Regeling NIBM.

De woningen 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 PM₁₀ in Wellerlooi tussen 10 en 15 µg/m³ en de concentratie No₂ schommelt rond de 10 µg/m³. In de Wet milieubeheer is de jaargemiddelde grenswaarde voor PM₁₀ 40 µg/m³. Voor NO₂ bedraagt de jaargemiddelde grenswaarde eveneens 40 µg/m³.

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

Met een actuele waarde (d.d. 13 juni 2023) onder de $15 \mu\text{g}/\text{m}^3$ wordt bij nieuwe gevoelige ontwikkelingen, ook voor deze daggemiddelde norm voor PM_{10} , ruimschoots aan deze lagere norm voldaan.

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 ruim 470 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 $0,00 \text{ mol/ha/jaar}$ 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 is op 16 november 2023 verricht met behulp van het programma Aerius Calculator. Op basis van het uitgangspunt dat gebouwd zal worden in 2024 en de gebruiksfase start in 2025 kan geconcludeerd worden dat de geplande activiteiten ten behoeve van de realisatie van 7 woningen en 24 appartementen ter plaatse van de Catharinastraat te Wellerlooi geen belemmering vormen als gevolg van de stikstofuitstoot voor stikstof gevoelige habitattypen een leefgebieden van soorten in nabijgelegen Natura 2000-gebieden. Het projecteffect op de Natura 2000-gebieden is kleiner dan of gelijk aan 0,00 mol/ha/jaar. Bij een dergelijk projecteffect zal het beoogde plan niet voor een significante toename in stikstofdepositie zorgen en kunnen negatieve effecten worden uitgesloten. Op basis van dat onderzoek blijkt dat er geen vergunning benodigd is voor het aspect stikstof. De aeriusberekening is als bijlage toegevoegd aan de planstukken.

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 in bebouwd ten behoeve van een (voormalig) horecabedrijf (Taste & Go). De bedrijfsgebouwen hebben een gezamenlijke oppervlakte van bijna 1800 m². De gehele bebouwing zal worden gesloopt om plaats te maken voor de nieuwbouw.

Water is binnen het plangebied niet aanwezig. Wel bevindt zich buiten de rand van het plangebied een enkele boom, welke behouden zal blijven. Rondom de parkeerplaats staan (beuken)hagen en een enkel boompje; dit groen zal plaatsmaken voor de nieuwe inrichting van het plangebied met nieuw groen.

Omdat de bebouwing geheel zal worden gesloopt en er ook wat 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 29 juni 2023 een ecologisch rapport opgemaakt door M&A Omgeving BV. Er is het volgende geconstateerd:

“In de nabijheid van het perceel zijn tijdens het veldbezoek in juni 2023 geen waarnemingen gedaan van schaarse soorten. Ook rondom het perceel zijn bij de inventarisaties geen waarnemingen gedaan van beschermde soorten (waaronder jaarrond beschermde soorten, zoals bijvoorbeeld Huismussen, (nesten van) Gierzwaluwen, uilen en vleermuissoorten.

Het veldonderzoek, uitgevoerd in de dag- en avondperiode op 19 juni 2023, zijn binnen het broedvogelseizoen uitgevoerd. Desondanks is er speciale aandacht besteed aan andere kenmerken van broedende vogelsoorten. Onder andere uitwerpselen van broedvogelsoorten, achtergebleven nestmaterialen en vraatsporen zijn kenmerken waarop speciaal is gelet.

Het veldonderzoek kan daarom als vrij uitvoerig worden beschouwd. Bij de inventarisaties is ook aandacht besteed aan verblijfplaatsen van vleermuizen en nestkasten en -mogelijkheden in het gebied. Bij de inventarisatie van de vleermuizen is extra aandacht besteed aan mestsporen, keutels en vraatsporen.

De afstanden tot de ecologische verbindingzones en Natura 2000 gebieden zijn voldoende groot om te kunnen stellen dat de ontwikkelingen in het plangebied geen negatieve invloed zullen hebben op de beschermde natuurgebieden.

Door de sloop van de bebouwing op de locatie en de hierop volgende nieuwbouw van woningen, wordt het karakter van het gebied enigszins beïnvloed.

Door extra aanleg van groen bij de woningen wordt dit effect positief beïnvloed. Er verdwijnen echter geen verblijfs- of broedmogelijkheden, gezien de resultaten van de veldonderzoek.

Bij de werkzaamheden dient niettemin aandacht te worden besteed aan eventuele verstoring van natuurwaarden in het algemeen. Door extra zorg hieraan te besteden tijdens de sloop- en bouwwerkzaamheden, wordt vermeden dat de dieren hiervan teveel hinder zullen ondervinden.



Op grond van deze inventarisatie gelden er geen belemmeringen voor de plannen op grond van de natuurwaarden."

Het ecologisch onderzoek is als bijlage 6 aan de planstukken toegevoegd.

Ten overvloede wordt gewezen op de algemene zorgplicht welke in artikel 3.5 van de Wn is opgenomen.

Door sloop-, graaf- en/of verbouwingswerkzaamheden buiten de periode van maart tot augustus te starten, is de kans op verstoring van broedende vogels het kleinst. Ook buiten deze periode mogen broedende vogels niet worden verstoord en moet gewacht worden tot het broeden voorbij is en de jongen zijn uitgevlogen.

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.**

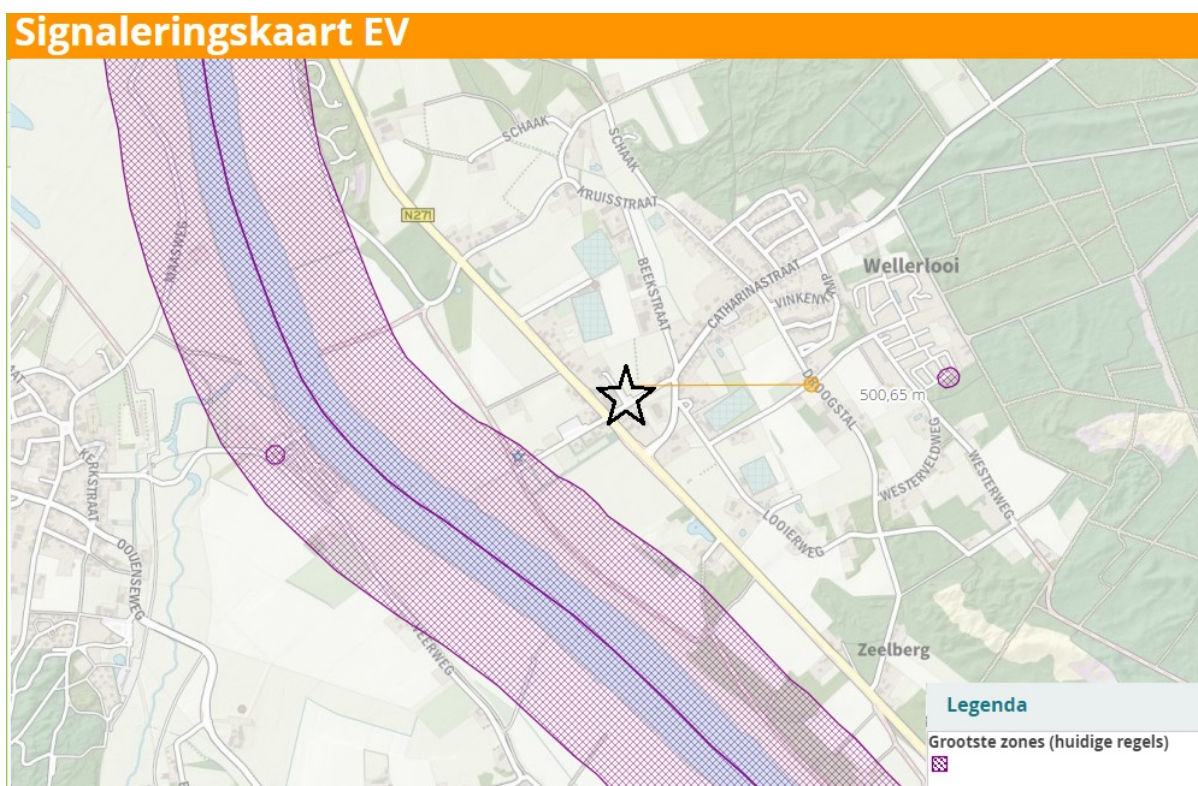
Bij het nemen van een planologische besluit (zoals de vaststelling van een bestemmingsplan of een omgevingsvergunning voor het afwijken van het bestemmingsplan) moet het bevoegd gezag deze contour in acht nemen voor kwetsbare objecten. Hierbij geldt de PR-contour 10^{-6} /jr. als grenswaarde. Voor beperkt 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 woningen zijn te kwalificeren als een kwetsbaar object. Volgens de risicokaart van de provincie Limburg ligt in de directe omgeving (in een straal van 500 m) van het plangebied slechts één risicovolle inrichting.



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 grenst aan 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).



Op 20 juni 2023 is door Kragten een verantwoording opgesteld voor de hoogte van het groepsrisico. Deze verantwoording is als bijlage 7 bij de plantoelichting gevoegd.

Hieruit blijkt dat het aspect 'externe veiligheid' geen belemmering vormt 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 tussen de kern van Wellerlooi en de N271. De woonfunctie wordt afgewisseld met enkele glastuinbouwbedrijven, niet-agrarische bedrijven, horeca en een camping. Dit maakt dat er sprake is van gemengd gebied.

Als gevolg van onderhavig plan zal de gemengde bestemming gewijzigd worden in een bestemming Wonen en zal tevens de bestemming Agrarisch met Waarden voor betreffend deel worden omgezet naar de bestemming Wonen. Als gevolg van deze bestemmingsherziening komt de het horecabedrijf Taste & Go te vervallen, hetgeen een positief effect heeft op het woon- en leefklimaat in de omgeving doordat mogelijke hinder als gevolg van onder andere geur en geluid tot het verleden behoort.

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
Catharinastraat 1a	transformatorhuisje*	0 m	aangrenzend



Rijksweg-Zuid 14	horeca	0 m	16 m
Rijksweg-Zuid 31	garagebedrijf	10 m	30 m
Rijksweg-Zuid 17-19	opslagbedrijf	10 m	85 m

* Transformatorhuisjes zijn onderdeel van het elektriciteitsnetwerk. De transformator in het huisje zet elektriciteit met middenspanning (meestal 10 kilovolt) om in laagspanning van 230 volt. Elektriciteitsdistributiebedrijven met transformatorvermogen tot 10 MVA vallen onder milieucategorie 2. 10 kilovoltampère staat gelijk aan 0,01 MVA, hetgeen betekent dat de impact van een transformatorhuisje te verwaarlozen is en de richtafstand tot 0 kan worden gereduceerd.

Hieruit kan worden geconcludeerd dat omliggende functies geen belemmering vormen voor de nieuwe woningen; er valt géén milieuzone over het plangebied.

Het aspect 'milieuzonering' vormt 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 1,5 km rondom het plangebied liggen geen intensieve veehouderijen. De afstand van het plangebied tot aan het bouwvlak van de meest nabijgelegen niet intensieve veehouderij bedraagt ruim 470 m (Kruisstraat 4 Wellerlooi); dit betreft een paardenhouderij waarvoor vaste afstanden gelden; deze vaste afstanden (100 meter binnen de bebouwde kom en 50 meter buiten de bebouwde kom) worden ruimschoots gehaald. Tegenover het plangebied worden, binnen de bestemming 'Wonen', ook paarden gehouden (Looierweg 2a); hiervoor wordt ervan uitgegaan dat dit een aan huis verbonden activiteit betreft, welke passend is tussen burgerwoningen in.

Gesteld kan worden dat intensieve veehouderijen op deze grote afstand 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 mei 2019 een voorbereidingsbesluit genomen op basis waarvan het verboden is om het direct aan de inwerkingtreding van dat voorbereidingsbesluit voorafgaande bestaande gebruik van bouwwerken of gronden binnen het gehele grondgebied van de provincie Limburg te wijzigen in gebruik ten behoeve van het houden van geiten. Onder wijzigen wordt ook verstaan een uitbreiding van het direct aan de inwerkingtreding van dit voorbereidingsbesluit voorafgaande aanwezige aantal geiten binnen een inrichting. Dit verbod is niet van toepassing op inrichtingen waar minder dan tien geiten zullen worden gehouden.

In een straal van circa 6 km rondom het plangebied bevinden zich geen geitenhouderijen.

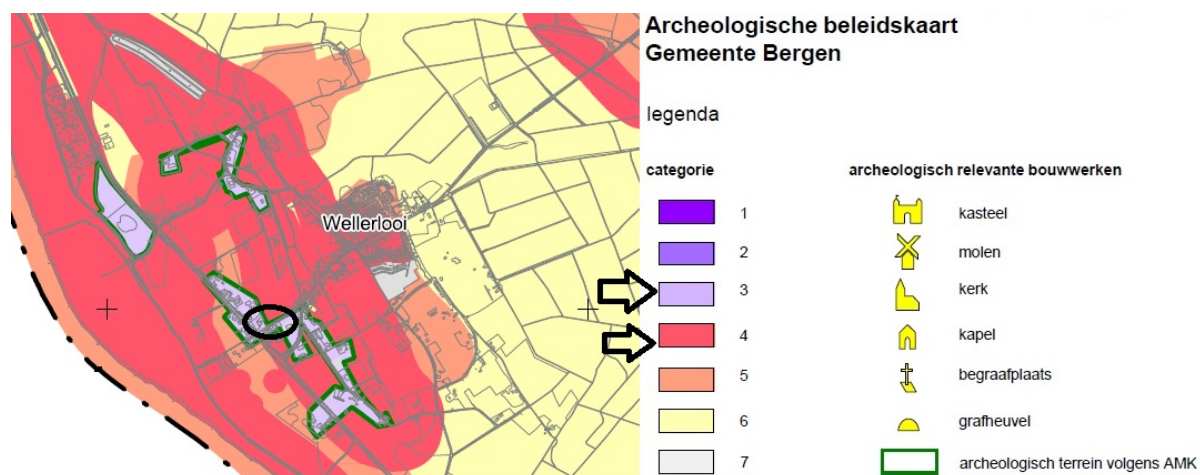
4.10 Archeologie en cultuurhistorie

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 4.



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 4-gebieden hebben een hoge archeologisch verwachting, waarbij een onderzoeksplicht geldt bij een verstoringsdiepte van meer dan 40 cm en een verstoringsoppervlakte van meer dan 250 m².

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

Op 20 juli 2023 is het archeologisch bureauonderzoek en inventariserend veldonderzoek uitgevoerd door Econsultancy BV. Hierin is het volgende geconstateerd en geadviseerd:

'Gespecificeerde archeologische verwachting bureauonderzoek:

Volgens de opgestelde gespecificeerde archeologische verwachting is er een hoge kans op het aantreffen van archeologische indicatoren uit alle archeologische perioden.

Resultaten inventariserend veldonderzoek:

De aangetroffen bodemopbouw is in boringen 2 tot en met 6 een omgewerkte bodem tot 0,70 – 1,20 m -mv met hieronder een C-horizont van dekzandafzettingen. In boring 1 is gestuit op puin, wat de aanwezigheid van resten van bebouwing uit de vroege 19e eeuw kan aangeven.

Conclusie

De gespecificeerde archeologische verwachting, zoals die is weergegeven tijdens het bureauonderzoek, is door het booronderzoek grotendeels voor de vroegere archeologische perioden ontkracht. Echter, op het historisch kaartmateriaal is te zien dat in het oostelijke gedeelte van het plangebied al in 1817 bebouwing aanwezig was. Daarom wordt geadviseerd in het oostelijke gedeelte van het plangebied een vervolgonderzoek uit te voeren. Voor het overige gedeelte kan de verwachting voor alle perioden worden bijgesteld naar laag.'

Het archeologisch onderzoek is als bijlage 8 aan de planstukken toegevoegd.

In onderhavig bestemmingsplan is de huidige dubbelbestemming ter bescherming van de archeologische waarden ter plaatse van het oostelijk deel van het plangebied overgenomen. Indien hangende de bestemmingsplanprocedure het plangebied of delen hiervan worden vrijgegeven, kan deze dubbelbestemming alsnog worden verwijderd.

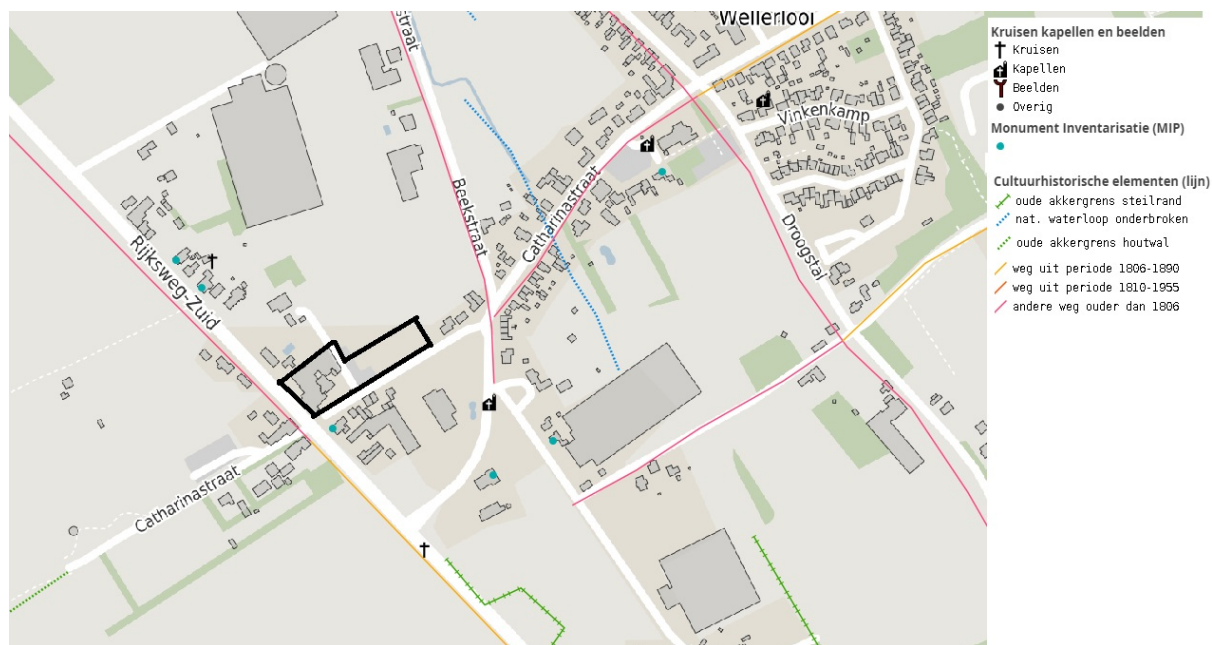
Cultuurhistorie

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 de Provinciale Omgevingsvisie 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 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 rondom het plangebied in beeld gebracht. Zowel de N271 als de Beekstraat en het doorgaande deel van de Catharinastraat zijn gekenmerkt als historisch waardevolle wegen. Het pand Rijksweg-Zuid 29 staat op de Monumenten Inventarisatielijst.

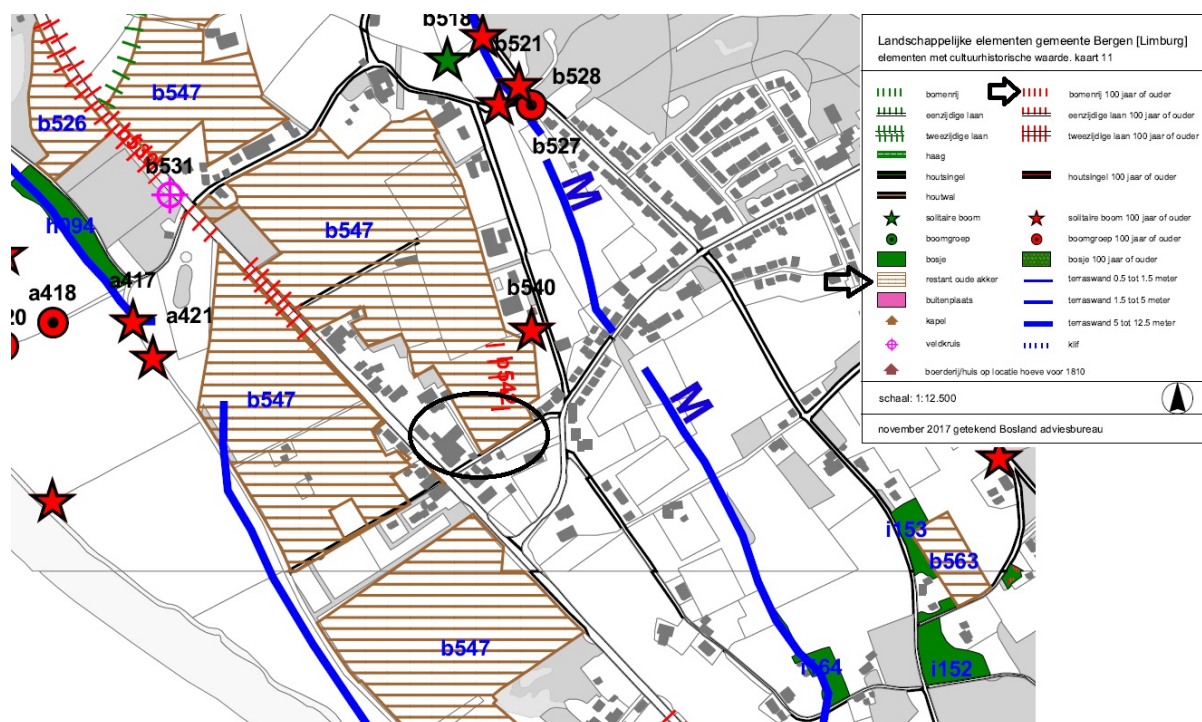


Figuur 22: Cultuurhistorischewaardenkaart

In het Landschapsplan 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 deels is gelegen op een oude akker en dat de bomenrij welke haaks op het plangebied staat, meer dan 100 jaar oud is..



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

Op deze restanten van de oude akker rust op basis van het vigerende bestemmingsplan deels de bestemming Gemengd met de aanduiding 'parkeerterrein'.

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

Wel zou het de voorkeur hebben om, indien mogelijk, in de bouwplannen een zichtlijn aan te brengen op de cultuurhistorisch waardevolle bomenrij.

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 leidingen die impact kunnen hebben op het plangebied.

Volgens de Klic-melding lopen er wel diverse kabels en leidingen in het plangebied zonder planologische bescherming maar waar wel rekening mee dient te worden gehouden; het betreft



met name een gasleiding aan de Rijksweg. Initiatiefnemer dient hiermee rekening te houden bij graaf- en bouwwerkzaamheden.

4.11.2 Obstakelbeheer- en radarverstoringsgebied

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



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 voorgeeft 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 7160 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).
1. Doelmatig beheer en een goed gebruik van de riolering.
 2. 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 transportkosten (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 en een bedrijfswoning met tuin. De oppervlakte van de bestaande erfverharding met gebouwen bedraagt ongeveer de helft van het plangebied. De te slopen bebouwing heeft een omvang van circa 1800 m².



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

5.2.2 Ligging van beschermingszones, reserveringsgebieden.

Nagenoeg het gehele oostelijke deel van het plangebied (ten oosten van de ontsluitingsweg naar de Rijksweg-Zuid 21) heeft de dubbelbestemming 'Waterstaat - Waterbergend rivierbed' gekregen.

Dit betekent dat er slechts medewerking aan bouwplannen kan worden verleend indien:

- de bebouwing zodanig wordt gesitueerd en uitgevoerd dat het veilig functioneren van het waterstaatswerk is gewaarborgd;
- geen sprake is van een feitelijke belemmering van de vergroting van de afvoercapaciteit van de rivier (de Maas);
- de bebouwing zodanig wordt gesitueerd en uitgevoerd dat de waterstandsverhoging dan wel de afname van het bergend vermogen zo gering mogelijk is;
- de resterende waterstandseffecten dan wel de afname van het bergend vermogen duurzaam worden gecompenseerd, waarbij de financiering en tijdige realisering van de maatregelen moet zijn verzekerd;
- sprake is van een zodanige situering en uitvoering van de activiteit dat de ecologische toestand van het oppervlaktewater niet verslechtert.
- alvorens te beslissen over een aanvraag voor een omgevingsvergunning wordt de rivierbeheerder gehoord.

Met het waterstaatswerk wordt bedoeld op de Maas. Ingeval van een overstroming dient er voldoende ruimte te zijn om overtollig water te kunnen laten bergen (bergend vermogen mag niet afnemen). Binnen deze dubbelbestemming zullen 7 woningen worden gerealiseerd; hierbij wordt uitgegaan van een verhard oppervlak (woning, bijgebouwen) van in totaal circa 590 m².



De Maatgevende Hoogwaterstand is gesteld op 16,4 m boven NAP. Bij een bebouwd oppervlak van circa 590 m² heeft dit tot gevolg dat 590 m² x (16,4-15,4 m) 1 m = 590 m³ gecompenseerd dient te worden.

Deze compensatie wordt gezocht op perceel kadastraal bekend als gemeente Bergen sectie S nummer 748 en plaatselijk bekend als Catharinastraat ongenummerd. Hier wordt het perceel verlaagd zodat er 590 m³ extra water geborgen kan worden.

Verder valt, op een afstand van meer dan 450 m, niet in te zien op welke wijze de uitvoering van de activiteit (woningbouw) de ecologische toestand van het oppervlaktewater zou kunnen doen verslechteren.

Gelet hierop kunnen en zullen de belangen van waterberging in relatie tot de Maas gewaarborgd zijn. De dubbelbestemming 'Waterstaat - Waterbergend rivierbed' is ter waarborging in onderhavig plan ook overgenomen.

Omtrent onderhavig plan zal het Waterschap Limburg en Rijkswaterstaat om advies dienen te worden gevraagd.

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.

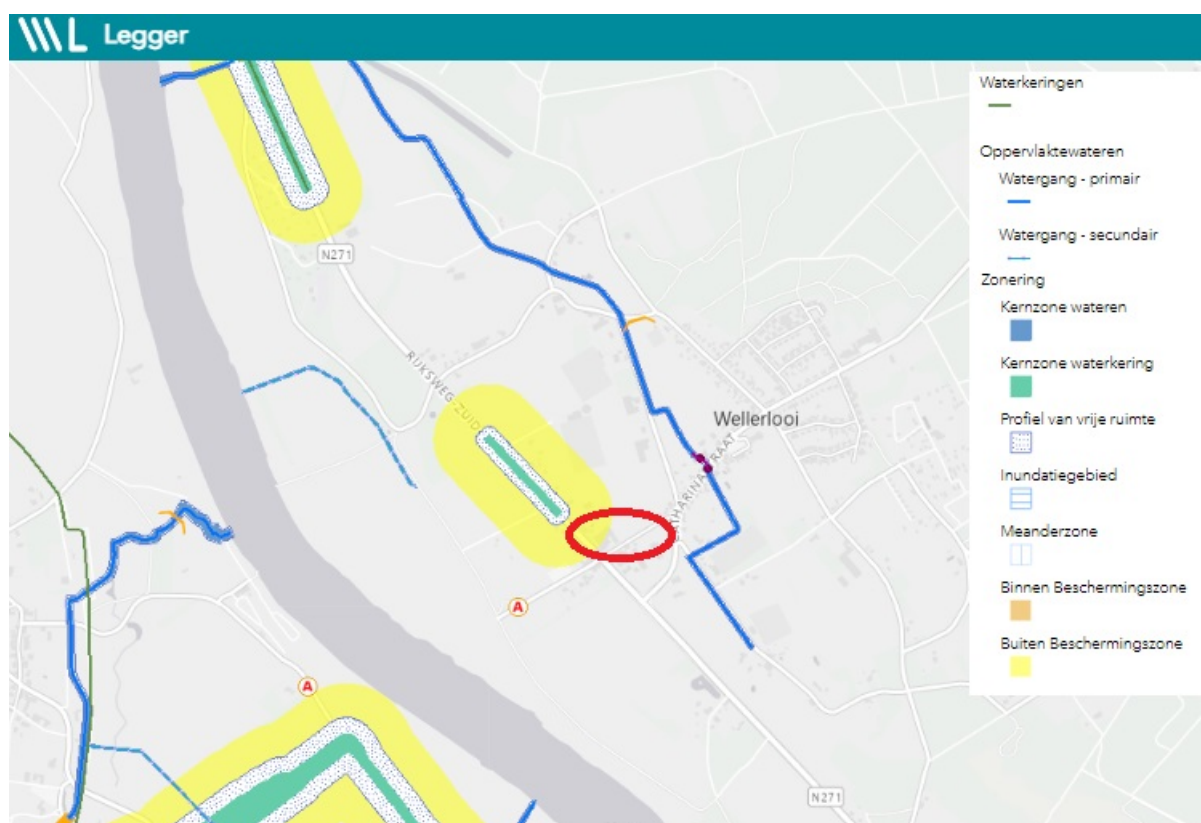
5.2.4 Huidige verwerking afvalwater en waterkwaliteit

Op dit moment wordt afvalwater afgevoerd via de gemeentelijke riolering.

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

5.2.5 Aanwezig oppervlaktewater

In de omgeving van het plangebied bevindt zich een primaire waterloop in de vorm van de Looisegraaf en de Zwartbroeksegraaf, zoals ook uit onderstaande uitsnede van de legger van het waterschap blijkt:



Figuur 24: uitsnede legger waterschap

De afstand tot deze waterlopen is dusdanig ruim dat het toevoegen van 31 woningen binnen het plangebied geen impact heeft op deze waterlopen.

Verder ligt een deel van de te slopen bebouwing in de buitenbeschermingszone van een waterkering. De buitenbeschermingszone grenst aan beschermingszone en biedt een lichte bescherming voor de waterkering volgens de keur, maar is voldoende om bijvoorbeeld aanvullende eisen aan ontgrondingen te stellen, aldus het Beheerplan Waterkeringen van het Waterschap Limburg. De waterkering is op de legger geprojecteerd op een locatie waar bestaande woningen zijn gelegen, waardoor het aanbrengen van een dijk illusoir is.

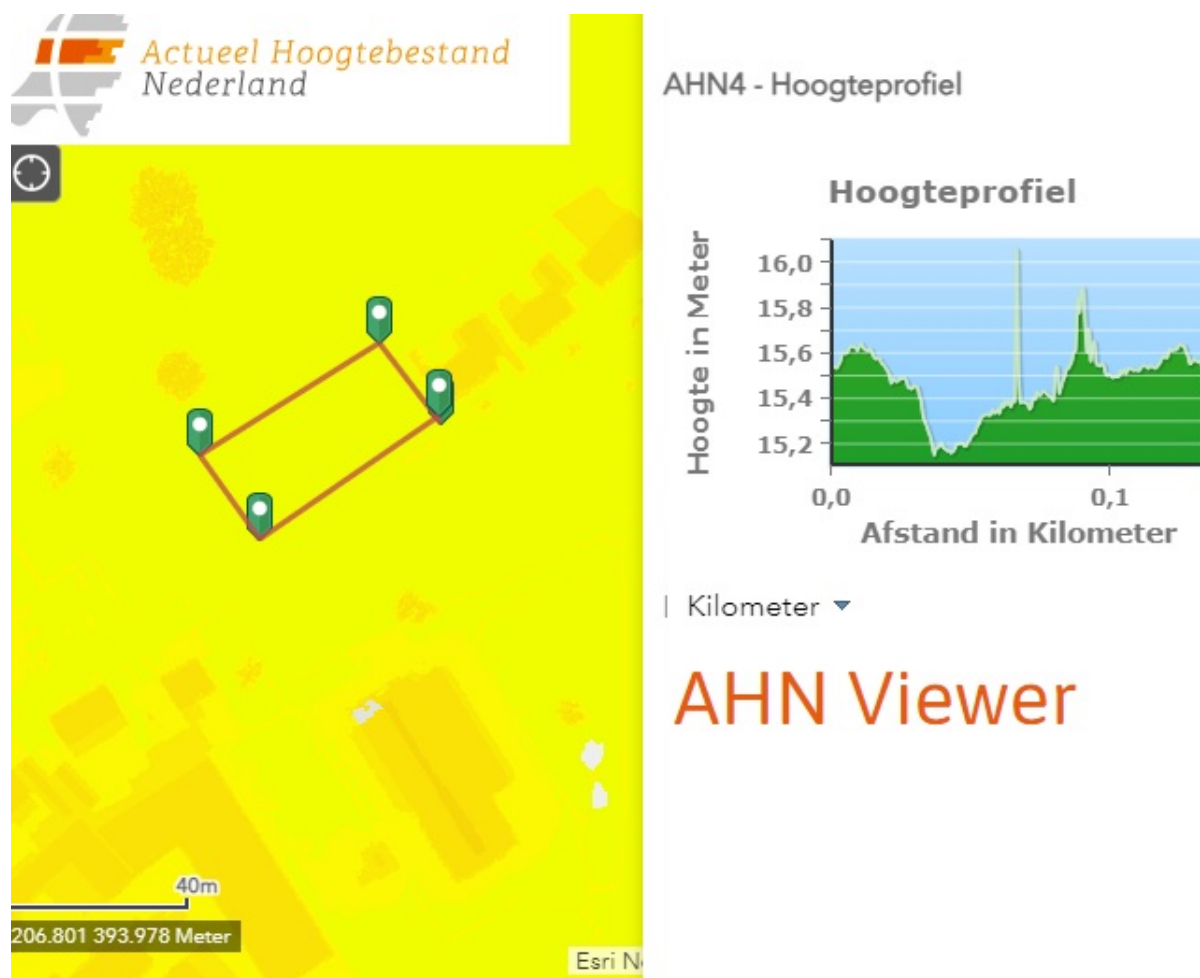
5.2.6 Grondwaterstanden en maaiveldhoogte

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 ligt tussen de 1,85 en 2,8 m -mv.

5.2.6.2 Maaiveldhoogte

Het maaiveld ligt op een hoogte van gemiddeld circa 15,4 m boven NAP.



Figuur 24a: uitsnede algemeen hoogtebestand Nederland

5.3 Toekomstige situatie en waterbergingsopgave

5.3.1 Beschrijving plan

Toekomstige uitbreiding totale verharding (bebouwing):

- Nieuw verhard dakoppervlak (vlak): 770 m²
- Nieuw verhard dakoppervlak (schuin): 830 m²

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

- Nieuwe verharding t.p.v. ontsluitingsstructuur en parkeren: 1950 m² (waarvan een deel waterdoorlatend zal worden uitgevoerd)
- Nieuwe verharding tuinen: 200 m²

De grootte van het totale plangebied bedraagt 7160 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 1800 m². Hiervoor zullen 31 grondgebonden en gestapelde woningen in de plaats komen, inclusief een interne ontsluitingsstructuur.

Binnen het plangebied vindt (na sloop) een toename van het afvoerend verhard oppervlak plaats van circa 3750 m² aan nieuwe bebouwing en erfverhardingen. Gelet op het feit dat het gaat om nieuwbouw zal deze geheel afgekoppeld dienen te worden.

Tevens zal een substantieel deel van de gronden worden verhard ten behoeve van een ontsluitingsweg en parkeergelegenheid; bij voorkeur wordt ter plaatse van de parkeergelegenheid een waterdoorlatende verhardingslaag (grasklinkers) aangebracht, waaronder zal worden voorzien in een hemelwaterabsorberende laag. Het aanbrengen van infiltratieriolen 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 (op basis van de Verordening fysieke leefomgeving 2022 gemeente Bergen) te worden uitgegaan van een neerslaggebeurtenis van 60 mm neerslag/m² verhard oppervlak.

Bij een bebouwd en verhard oppervlak van gemiddeld 200 m² per grondgebonden woning (circa 60 m² woning, 18 m² bijgebouw, 80 m² oprit en 40 m² terras in achtertuin) betekent dit een gemiddeld volume van $200 \times 0,06 \text{ m} = 12 \text{ m}^3$ aan hemelwateropvang per woonperceel. Ter plaatse van de gestapelde woningen zal een gezamenlijke hemelwaterwaterinfiltratievoorziening worden gerealiseerd.

Op welke wijze dit precies gaat plaatsvinden, kan in dit stadium nog niet worden opgenomen. Voor elke hemelwaterberging geldt op basis van de Verordening fysieke leefomgeving dat deze binnen een termijn van twee dagen weer voor 90% beschikbaar moet zijn. Ingeval van een infiltratievoorziening kan hieraan worden voldaan omdat het opgevangen water langzaam in de bodem zakt.

De verplichting om op eigen perceel te voorzien in voldoende capaciteit voor de infiltratie van hemelwater is opgenomen in artikel 8.3 van de planregels.

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



5.3.2.2 Afvalwater

Het afvalwater afkomstig van het plangebied betreft puur huishoudelijk afvalwater dat via de gemeentelijke riolering zal worden afgevoerd. In Nederland wordt per inwoner gemiddeld 125 liter water per dag gebruik, waarvan bijna 100% al afvalwater ook weer in de riolering terecht komt. Binnen het plangebied worden 31 woningen gerealiseerd. Uitgaande van een gemiddeld aantal bewoners per woning van 2,2 (gebaseerd op de meest recente cijfers van het CBS), zullen er binnen het plangebied $31 \times 2,2 = 68,2$ personen woonachtig zijn, die samen $68,2 \times 125 \text{ liter} = 8525$ liter afvalwater produceren. Hierop dient de riolering binnen het plangebied te worden uitgerust en er dient nagaan te worden of het gemeentelijke hoofdriool deze extra hoeveelheid afvalwater kan verwerken. Echter, gezien het afkoppelen van het huidige dakoppervlak en een kleine toevoeging van de droogweerafvoer, zou dit geen belemmeringen moeten geven op de capaciteit van de huidige riolering.

5.3.3 Grondwater

Het plan is te kleinschalig om van invloed te zijn op grondwater de grondwaterstand; de huidige, niet afgekoppelde bebouwing en erfverharding maakt plaats voor een meer verspreid liggend nieuw afvoerend verhard oppervlak dat geheel infiltreert in de bodem, waardoor, ook al wordt er per saldo extra verharding toegevoegd, de grondwaterstand niet beïnvloed wordt.

5.3.4 Waterkwaliteit & beheer

In tegenstelling tot het huidige gebruik (horeca) komt er bij woningen geen bedrijfsafvalwater vrij. Het water dat in de bodem infiltreert is afkomstig van een schoon oppervlak, waardoor dit niets afdoet aan de kwaliteit van het grondwater.

5.4 Conclusie

Samengevat zal de oppervlakte aan bebouwing en erfverharding binnen het plangebied vergelijkbaar blijven, maar zowel voor de bebouwing als voor het overig verhard terrein zal in de nieuwe situatie een voorziening worden 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 overangsrecht 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

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 en 4 (dubbelbestemming)

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

Artikel 7 Waterstaat - Waterbergend rivierbed (dubbelbestemming)

Deze gronden zijn, behalve voor de andere daar voorkomende bestemming(en), in eerste instantie bestemd voor de berging van rivierwater.

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, 'Catharinastraat Wellerlooi'.



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 op 13 december 2022 via een plenaire bijeenkomst 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.

