



RUIMTELIJKE ONDERBOUWING

“Vlammertsehof ong. Nieuw-Bergen”

NL.IMRO.0893.OV2200|VL62NBG-VA01

Definitief

Document: Ruimtelijke onderbouwing “Vlammertsehof ong. Nieuw-Bergen”

Datum: 14 juni 2022

Auteur: Ing. R.M.M.R.G. Keiren



Bureau Leefomgeving B.V.
Schoolstraat 7
5961 EE HORST
077 – 208 60 99
contact@bureauleefomgeving.nl
www.bureauleefomgeving.nl

INHOUDSOPGAVE

I	INLEIDING.....	2
1.1	Aanleiding en doel van het project	2
1.2	Ligging van het projectgebied	3
1.3	Het vigerende bestemmingsplan.....	3
2	BESCHRIJVING BESTAANDE SITUATIE.....	6
3	PROJECTBESCHRIJVING	7
4	BELEIDSKADER	9
4.1	Inleiding.....	9
4.2	Rijksbeleid.....	9
4.3	Provinciaal beleid.....	11
4.4	Gemeentelijk beleid	16
5	RANDVOORWAARDEN / RESULTATEN ONDERZOEKEN.....	19
5.1	Inleiding.....	19
5.2	Milieuaspecten.....	19
5.3	Waterparagraaf.....	26
5.4	Kabels en leidingen.....	28
5.5	Natuur	29
5.6	Archeologie en cultuurhistorie.....	30
5.7	Verkeer en parkeren.....	31
6	UITVOERBAARHEID.....	33
6.1	Economische uitvoerbaarheid.....	33
6.2	Maatschappelijke uitvoerbaarheid	33
7	PROCEDURE.....	34

BIJLAGEN

SEPARATE BIJLAGEN:

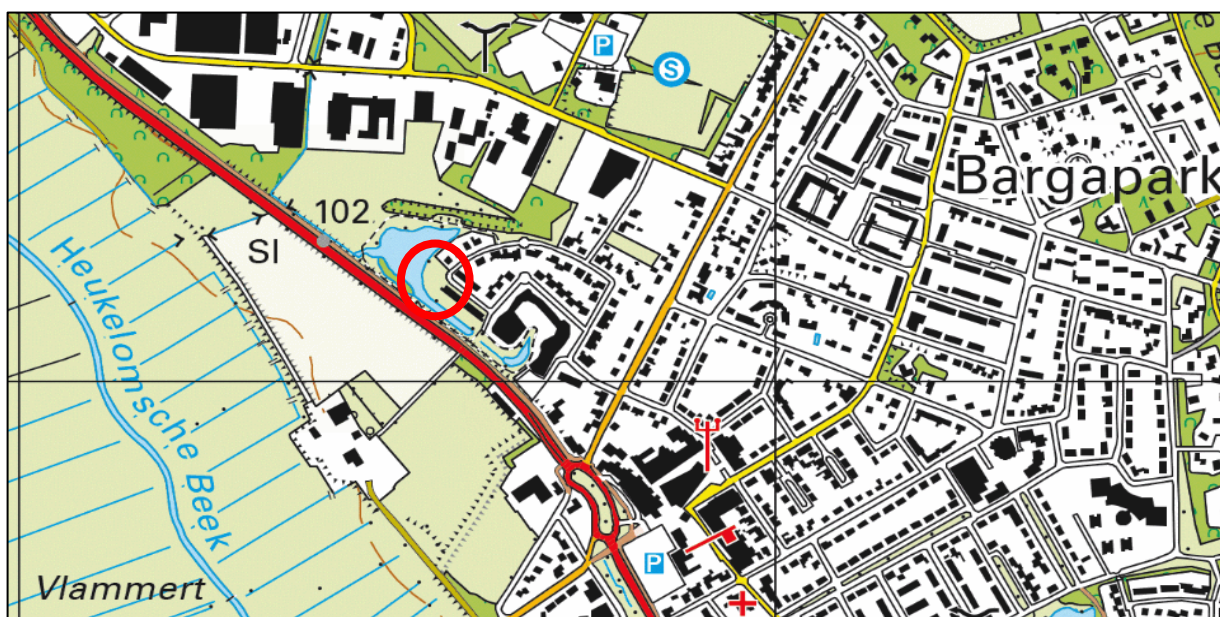
- Akoestisch onderzoek, HMB Groep (d.d. 27 september 2021, kenmerk: 21297001N)
- Stikstofdepositieberekening, Stammen projectadvies (d.d. 16 juli 2021, kenmerk: 14210716-R1-14210715)
- Advisering Veiligheidsregio Limburg-Noord (d.d. 24 november 2021, kenmerk: 2021-024833)

I INLEIDING

I.1 Aanleiding en doel van het project

De initiatiefnemer heeft een verzoek ingediend voor het realiseren van vier levensloopbestendige woningen aan de Vlammertsehof in Bergen. Het college van burgemeester en wethouders heeft op 16 maart besloten hier onder voorwaarden medewerking aan te verlenen. De nieuwe woningen zijn beoogd tussen de woningen Vlammertsehof 60 en 64. De percelen waarop de nieuwe woningen zijn beoogd (in het vervolg aangeduid als “het projectgebied”) betreffen thans onbebouwde en braakliggende percelen. Dit betreffen de twee laatste onbebouwde percelen van de woningbouwontwikkeling “Siebengewaldseweg Noord”, welke sinds 2003 in ontwikkeling is. Met het realiseren van de vier beoogde woningen zal de woningbouwontwikkeling dan ook worden voltooid c.q. afgerond.

Beide percelen liggen in de bocht van de Vlammertsehof. Op basis van het vigerende bestemmingsplan “Nieuw-Bergen” is op het noordelijke perceel (513) een vrijstaande woning toegestaan en op het zuidelijke perceel een aaneengebouwde woning. In de praktijk is gebleken dat de beide woningbouwkwavels lastig te bebouwen zijn en daardoor moeilijk verkoopbaar. Door de vergrijzing en de groei van eenpersoonshuishoudens is daarnaast de vraag naar met name kleinere en levensloopbestendige woningen gestegen. Om hierop in te spelen is initiatiefnemer voornemens om in de plaats van de twee grotere woningbouwkwavels, vier kleinere woningbouwkwavels te realiseren voor evenveel levensloopbestendige woningen. Naar deze kleinere woningen is meer vraag en deze sluiten derhalve ook beter aan bij het huidige volkshuisvestelijke beleid.



Afbeelding I Ligging en locatie projectgebied

Met het realiseren van de vier beoogde woningen wordt enerzijds de woningbouwontwikkeling “Siebengewaldseweg Noord” na jaren eindelijk afgerond en anderzijds wordt een belangrijke bijdrage geleverd aan de grote vraag naar levensloopbestendige woningen in de gemeente Bergen.

De locatie waar de woningen zijn beoogd maakt onderdeel uit van het bestemmingsplan “Nieuw-Bergen” en is daarin bestemd als ‘Wonen’. De locatie is weliswaar al bestemd voor woondoeleinden, maar conform het vigerende bestemmingsplan mogen binnen het projectgebied nog maximaal twee woningen worden gerealiseerd. Derhalve is het op basis van het vigerende bestemmingsplan niet mogelijk om hier vier woningen te realiseren.

Door middel van het bepaalde in artikel 2.1, lid 1, sub c, in combinatie met artikel 2.12, lid 1 van de Wabo (Wet algemene bepalingen omgevingsrecht) kan in dat geval worden afgeweken van het bestemmingsplan.

Middels het verlenen van een omgevingsvergunning voor het afwijken van het bestemmingsplan, kan van het vigerende bestemmingsplan worden afgeweken indien het initiatief niet in strijd is met een goede ruimtelijke ordening (artikel 2.12, lid 2 van de Wabo). Door middel van deze ruimtelijke onderbouwing wordt onderbouwd waarom in het geval van de vier beoogde woningen sprake is van een goede ruimtelijke ordening.

I.2 Ligging van het projectgebied

Het projectgebied is gelegen in de kern van Nieuw-Bergen. De kern van Nieuw-Bergen ligt ingeklemd tussen de Rijksweg N271 en het oostelijk gelegen Nationaal Park de Maasduinen. Ten noordwesten van de kern bevindt zich het bedrijventerrein “de Flammert”. Tussen dit bedrijventerrein en de Siebengewaldseweg (de verbindingsweg van de N271 naar Siebengewald) is sinds 2003 de woningbouwontwikkeling “Siebengewaldseweg Noord” in ontwikkeling.

Richting het bedrijventerrein, aan de westelijke zijde van het projectgebied, is een park met grote vijver gelegen. Dit park vormt een groene scheiding tussen de woonwijk en het bedrijventerrein.



Afbeelding 2 Begrenzing projectgebied aangegeven in de huidige woonwijk

I.3 Het vigerende bestemmingsplan

De locatie maakt onderdeel uit van het bestemmingsplan “Nieuw-Bergen” (vastgesteld d.d. 19 februari 2013). Voor het gehele projectgebied geldt de bestemming ‘Wonen’.

De voor ‘Wonen’ aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- a. wonen, al dan niet in combinatie met de uitoefening van een aan-huis-verbonden beroep in hoofd- en bijbehorende bouwwerken, met dien verstande dat maximaal 40% van de vloeroppervlakte van de begane grond van het

hoofdgebouw en bijbehorende bouwwerken mag worden gebruikt ten behoeve van het aan-huis-verbonden beroep, met een maximum van 60 m²;

- b. waterhuishoudkundige voorzieningen, waterlopen en waterpartijen, alsmede (ondergrondse) waterberging- en infiltratievoorzieningen;

met de daarbijbehorende:

- c. tuinen en erven;
- d. parkeervoorzieningen en erfonthuizing;
- e. voorzieningen van algemeen nut.



Afbeelding 3 Uitsnede vigerend bestemmingsplan

Het noordelijke perceel (513) is deels voorzien van een bouwvlak, welke onderdeel uitmaakt van hetzelfde bouwvlak waar inmiddels vier vrijstaande woningen zijn gerealiseerd. Dit bouwvlak is voorzien van de bouwaanduiding 'vrijstaand' en de maatvoeringsaanduidingen 'maximum bouwhoogte: 10 m', 'maximum goothoogte: 6,5 m' en 'maximaal aantal wooneenheden: 5'. Concreet betekent dit dat op dit bouwvlak (met een oppervlakte van 225 m² en een breedte van 7,5 m) nog één nieuwe woning kan worden gerealiseerd. Dit mag alleen een vrijstaande woning zijn. Een hoofdgebouw voor een vrijstaande woning dient daarnaast 2,5 m van de zijdelingse perceelsgrens te worden gepositioneerd waardoor in dit specifieke geval alleen ruimte is voor een hoofdgebouw met een voorgevel met een breedte van 5 m. Dit is voor een vrijstaande woning erg smal en daarmee ook een stuk smaller dan de bestaande vrijstaande woningen aan deze zijde van de Vlamertsehof. Het bestemmingsplan schrijft dan ook voor dat de voorgevel van een vrijstaande woning minimaal 6 meter breed moet zijn.

Het zuidelijke perceel (514) is eveneens deels voorzien van een bouwvlak, welke onderdeel uitmaakt van hetzelfde bouwvlak waar inmiddels 2 * 5 aaneengebouwde woningen zijn gerealiseerd. Dit bouwvlak is echter voorzien van de bouwaanduiding 'aaneengebouwd' en de maatvoeringsaanduidingen 'maximum bouwhoogte: 10 m', 'maximum

goothoogte: 6,5 m' en 'maximaal aantal wooneenheden: 11'. Concreet betekent dit dat op dit bouwvlak (met een oppervlakte van 400 m² en een breedte van 20 m) nog één nieuwe woning kan worden gerealiseerd. Dit mag alleen een aaneengebouwde woning zijn. De naastgelegen aaneengebouwde woningen zijn afgerond, dus is het niet voordehand liggend dat een nieuwe woning nog tegen deze woningen aan wordt gerealiseerd.

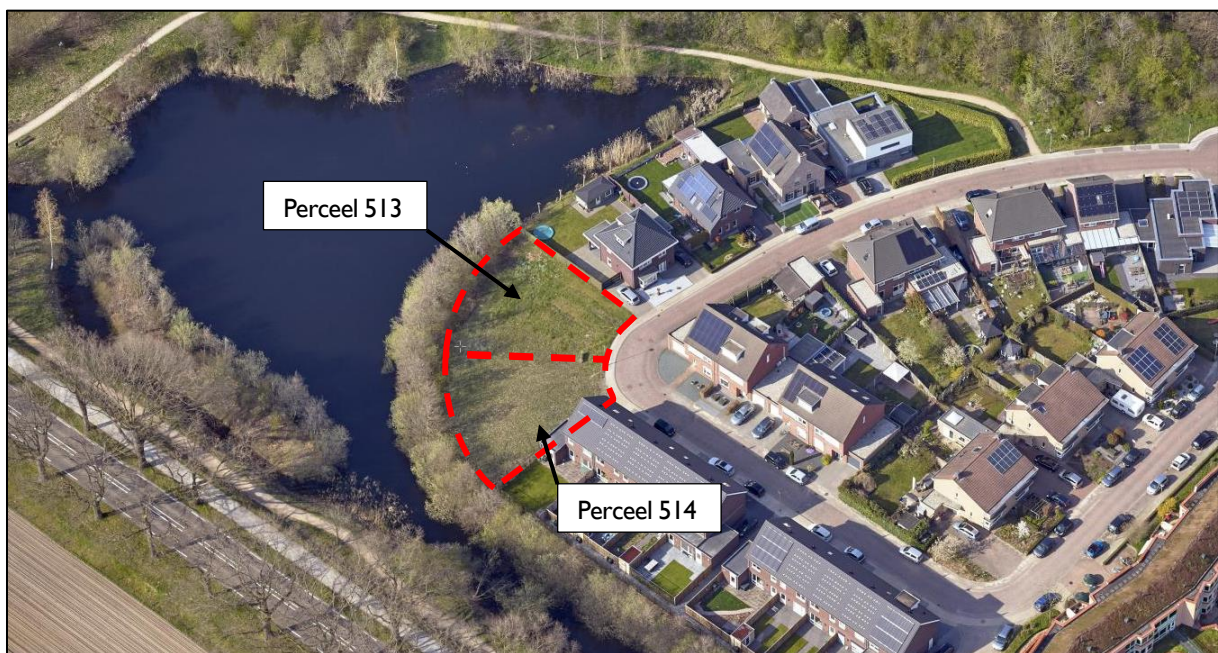
Ondanks dat het bestemmingsplan theoretisch gezien nog de bouw van twee woningen mogelijk maakt is het in de praktijk dus niet goed mogelijk de destijds beoogde type woningen ter plaatse nog te realiseren. Hierdoor is nog altijd sprake van onbebouwde gronden. Het braakliggende terrein aan de rand van de woonwijk vormt een doorn in het oog en vraagt om een passende inrichting zodat de totale woningbouwontwikkeling "Siebengewaldseweg Noord" kan worden afgerond.

2 BESCHRIJVING BESTAANDE SITUATIE

Het projectgebied is gelegen in de noordwestelijke deel van de kern Nieuw-Bergen, aan de rand van de woningbouwontwikkeling “Siebengewaldseweg Noord”. De kern Nieuw-Bergen maakt onderdeel uit van de gemeente Bergen. Circa 5.500 inwoners bevolken de kern.

Het projectgebied ligt aan c.q. ontsluit op de Vlammertsehof, die is aangelegd als de wijkontsluitingsweg van de woningbouwontwikkeling “Siebengewaldseweg Noord”. Deze woningbouwontwikkeling is sinds 2003 in ontwikkeling als woonuitbreiding van Nieuw-Bergen. De omgeving van het projectgebied bestaat dan ook uit jonge woningen, bestaande uit één of twee bouwlagen, veelal afgewerkt met een kap. Ten noorden van het projectgebied staan grote vrijstaande woningen, ten zuiden juist kleinere aaneengebouwde woningen. Aan de overzijde van de Vlammertsehof staan twee-aaneengebouwde woningen.

Onderdeel van de nieuwe woonwijk is het woonzorgcomplex “Maasduinen Staete” welke, op korte afstand, ten zuidoosten van het projectgebied, ligt. In tegenstelling tot de omliggende woningen bestaat dit complex uit vier bouwlagen. Door de architectonische vormgeving loopt de bouwhoogte van dit hogere complex toch geleidelijk over ten opzichte van de bouwhoogte van de lagere woningen.



Afbeelding 4 Huidige situatie en begrenzing projectgebied

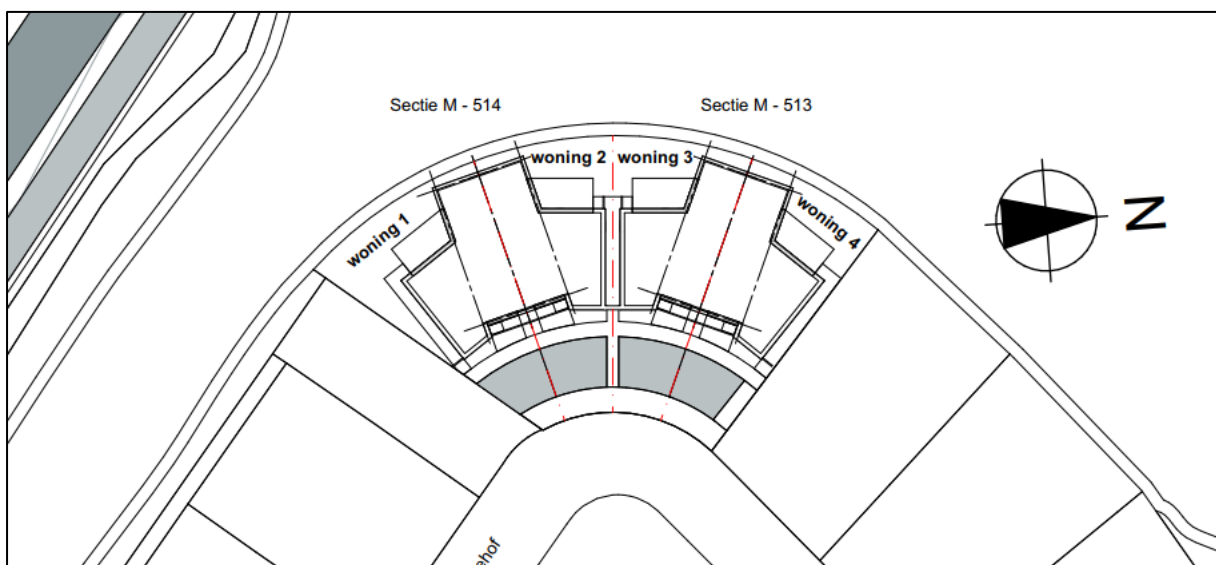
Aan de achterzijde van het projectgebied is een park met vijver gelegen. Dit park vormt de afscheiding tussen de woningen en industrieterrein De Flammert. Ten zuiden van het projectgebied, aan de overzijde van de vijver, ligt de Rijksweg N271. Deze doorgaande weg verbindt Nijmegen met Venlo en ligt evenwijdig aan de Maas.

Aan de overzijde van de Rijksweg begint het buitengebied van Bergen. Kenmerkend is de Maas die ten westen van de Rijksweg is gelegen. Het buitengebied van Bergen kenmerkt zich ter plaatse als een rivierdal. Op een afstand van 350 meter ten zuiden van het projectgebied ligt het dorpscentrum van Nieuw-Bergen met enkele winkel- en horecavoorzieningen. Het centrum van Nieuw-Bergen heeft een regionale verzorgingsfunctie. Omliggende dorpen zijn voor hun voorzieningen aangewezen op Nieuw-Bergen. In het centrum is dan ook een redelijk aantal voorzieningen aanwezig.

3 PROJECTBESCHRIJVING

Initiatiefnemer wil op de plek waar thans de laatste twee woningen van de woningbouwontwikkeling “Siebengewaldseweg Noord” zijn toegestaan vier levensloopbestendige woningen oprichten.

Het vigerende bestemmingsplan laat de bouw van twee woningen toe, maar praktisch is het niet goed mogelijk deze twee woningen nog te realiseren. Daarnaast blijkt in Nieuw-Bergen, door vergrijzing en de groei van eenpersoonshuishoudens, behoefte te zijn aan levensloopbestendige en kleinere woningen. Derhalve is initiatiefnemer dan ook voornemens om ter plaatse van het projectgebied vier levensloopbestendige woningen te realiseren. Enerzijds worden hiermee de laatste twee bouwkavels van de woningbouwontwikkeling ingevuld zodat deze eindelijk afgerond kan worden. Anderzijds wordt er een bijdrage geleverd aan de heersende vraag naar dit type woningen in de kern van Nieuw-Bergen. Twee van de woningen zijn bestemd voor de verhuur (midden/dure segment). De andere twee woningen zijn bestemd voor de verkoop.



Afbeelding 5 Beoogde ontwikkeling

De ligging van het projectgebied in de bocht van de Vlammertsehof vraagt om een specifieke positionering van de vier nieuwe woningen. De vier woningen zijn als twee twee-aangebouwde woningen ontworpen, waarbij vanaf de straat de illusie wordt gewekt dat er sprake van aaneengebouwde woningen; er is sprake van één gezamenlijk bouwvolume. Woning 2 en 3 worden van elkaar gescheiden door een gang die naar de beide achtertuinten leidt. Deze gang is aan de voorzijde van de woningen afgesloten met een deur waardoor deze doorgang niet zichtbaar is vanuit de straatzijde. De voorgevellijn blijft de weg volgen. De symmetrische opbouw en de meebewegende voorgevellijn zorgt voor een rustig straatbeeld en eenheid, ondanks de grote diversiteit aan woningtypen in de omgeving.

De beoogde woningen worden levensloopbestendig uitgevoerd, bestaande uit één bouwlaag zonder kap. Dit in tegenstelling tot de omliggende bebouwing die veelal bestaat uit twee bouwlagen afgewerkt met een kap. Door de minimale bouwhoogte van de nieuwe woningen blijft sprake van een luchtige aanblik en kan het open zicht vanuit de verdiepingen van de woningen aan de overzijde van de weg naar het achterliggende landschap behouden blijven.



Afbeelding 6 Aanzicht beoogde woningen



Afbeelding 7 Indeling beoogde woningen

4 BELEIDSKADER

4.1 Inleiding

In dit hoofdstuk worden de op het projectgebied van toepassing zijnde beleidskaders behandeld. Gemeenten zijn immers niet geheel vrij in het voeren van hun eigen beleid. Rijk en provincie geven met het door hen gevoerde beleid de kaders aan waarbinnen gemeenten kunnen opereren. In de volgende paragraaf wordt ingegaan op het van toepassing zijnde Rijksbeleid. In de daarop volgende paragraaf komt het provinciaal beleid aan bod. In paragraaf 4.4 volgt ten slotte het van toepassing zijnde beleid van de gemeente Bergen.

4.2 Rijksbeleid

4.2.1 Nationale omgevingsvisie

In het kader van de invoering van de Omgevingswet, die nu gepland staat voor 1 juli 2022, heeft het Rijk de Nationale Omgevingsvisie (NOVI) opgesteld. Op die manier wordt invulling gegeven aan de verplichting tot het opstellen van zo'n visie die is vastgelegd in artikel 3.1, lid 3 Ow. Tot de invoering van de Omgevingswet heeft dit document de status van structuurvisie in de zin van artikel 2.3 Wro.

Inhoudelijk gezien bevat de NOVI een langetermijnvisie op de toekomstige ontwikkeling van de leefomgeving in Nederland. De intentie van het Rijk is om met de NOVI een perspectief te bieden om grote maatschappelijke opgaven aan te pakken. Bij die opgaven kan worden gedacht aan grote en complexe opgaven met betrekking tot klimaatverandering, energietransitie, circulaire economie, bereikbaarheid en woningbouw.

Een centraal aspect van de NOVI is de focus op een nieuwe aanpak van vraagstukken in de fysieke leefomgeving. Werken op basis van integraliteit met betrekking tot verschillende vraagstukken in plaats van sectorale aanpakken voor individuele vraagstukken vormt de kern van deze nieuwe aanpak.

Het streven naar integraliteit dat onderdeel is van de NOVI valt samen in vier verschillende prioriteiten waartussen een onderscheid wordt gemaakt in de NOVI, te weten:

- Ruimte voor klimaatadaptatie en energietransitie;
- Duurzaam economisch groeipotentieel;
- Sterke en gezonde steden en regio's;
- Toekomstbestendige ontwikkeling van het landelijk gebied.

Binnen de NOVI worden drie afwegingsprincipes gehanteerd om te komen tot weloverwogen beleidskeuzen. Die zouden moeten helpen bij het afwegen en prioriteiten van verschillende belangen en opgaven:

1. Combinaties van functies gaan voor enkelvoudige functies;
2. Kenmerken en identiteit van een gebied staan centraal;
3. Afwentelen wordt voorkomen.

Op basis van de vier verschillende prioriteiten en de drie afwegingsprincipes zijn 21 nationale belangen geformuleerd, waarmee het Rijk aangeeft waarvoor het verantwoordelijk is en waarop het resultaten wil boeken.

Relevante nationale belangen voor onderhavig initiatief zijn als volgt:

- Bevorderen van een duurzame ontwikkeling van Nederland als geheel en van alle onderdelen van de fysieke leefomgeving;
- Realiseren van een goede leefomgevingskwaliteit;

- Waarborgen en bevorderen van een gezonde en veilige fysieke leefomgeving;
- Zorgdragen voor een woningvoorraad die aansluit op de woonbehoeften.

Met het initiatief wordt ingespeeld op de geformuleerde nationale belangen. Bovendien geldt voor de projectlocatie dat er geen nationale belangen uit de NOVI in het geding in het geding zijn, mede gezien de kleinschaligheid en de aard van het initiatief.

4.2.2 Besluit algemene regels ruimtelijke ordening (Barro)

Op 30 december 2011 is het Besluit algemene regels ruimtelijke ordening (Barro) in werking getreden. Op 1 oktober 2012 zijn enkele wijzigingen daarvan in werking getreden.

Voor de nationale belangen die kaderstellend zijn voor besluiten van gemeenten zijn in het Barro regels opgenomen die direct het bestemmingsplan en daarmee gelijk te stellen besluiten betreffen. Zij strekken ertoe dat de nationale ruimtelijke afweging, die door het kabinet in samenspraak met de Tweede en Eerste Kamer der Staten-Generaal is gemaakt, bij besluitvorming over bestemmingsplannen wordt gerespecteerd.

Onderwerpen waarvoor het Rijk ruimte vraagt zijn de mainportontwikkeling van Rotterdam, bescherming van de waterveiligheid in het kustfundament en in en rond de grote rivieren, bescherming en behoud van de Waddenzee en enkele werelderfgoederen, zoals de Beemster, de Nieuwe Hollandse Waterlinie en de Stelling van Amsterdam en de uitoefening van defensietaken.

In oktober 2012 is het besluit aangevuld met de ruimtevraag voor de onderwerpen veiligheid op Rijkswaagen, toekomstige uitbreiding van infrastructuur, de elektriciteitsvoorziening, het Nationaal Natuurnetwerk, de veiligheid van primaire waterkeringen, reserveringsgebieden voor hoogwater langs de Maas en maximering van de verstedelijkingsruimte in het IJsselmeer.

Met het oprichten van vier woningen worden geen van de genoemde belangen geschaad. In het projectgebied is verder geen sprake van een gebiedsreservering voor de lange termijn. Kortom, het bouwplan is niet in strijd met de beleidsregels zoals deze zijn opgenomen in het Barro.

4.2.3 Ladder voor duurzame verstedelijking

De “Ladder voor duurzame verstedelijking” ondersteunt gemeenten en provincies in vraaggerichte programmering van hun grondgebied, het voorkomen van overprogrammering en de keuzes die daaruit volgen. De ladder is juridisch vastgelegd in het Besluit ruimtelijke ontwikkeling (Bro).

Sinds invoering van de ladder is er veel jurisprudentie ontstaan en is er veel over geschreven. De ladder werd als te ingewikkeld ervaren en zorgde voor veel onderzoekskosten. Per 1 juli 2017 is de regeling daarom gewijzigd. De drie treden uit de oorspronkelijke tekst worden losgelaten en vervangen door de volgende tekst:

“De toelichting bij een bestemmingsplan dat een nieuwe stedelijke ontwikkeling mogelijk maakt, bevat een beschrijving van de behoefte aan die ontwikkeling, en, indien het bestemmingsplan die ontwikkeling mogelijk maakt buiten het bestaand stedelijk gebied, een motivering waarom niet binnen het bestaand stedelijk gebied in die behoefte kan worden voorzien”.

De Afdeling is in een eerdere zaak van oordeel geweest dat een aantal van 11 toe te voegen woningen in de bebouwde kom, een ontwikkeling is die niet voorziet in een woningbouwlocatie of een andere stedelijke ontwikkeling als bedoeld in artikel 1.1.1, eerste lid, aanhef en onder i, van het Bro. Artikel 3.1.6, tweede lid, van het Bro is dan ook niet van toepassing (ABRvS 16 september 2015, ECLI: NL:RVS:2015:2921, r.o. 4.3).

Gelet hierop kan zeker geconcludeerd worden dat het oprichten van slechts vier woningen binnen stedelijk gebied, waarvan feitelijk twee nieuwe woningen en twee reeds toegestane woningen, evenmin een stedelijke ontwikkeling betreft als bedoeld in artikel 1.1.1, eerste lid Bro. Er hoeft dan ook niet aan de ladder getoetst te worden.

4.3 Provinciaal beleid

4.3.1 Provinciale omgevingsvisie Limburg

Met de komst en invoering van de Omgevingswet dient elke provincie haar eigen provinciale omgevingsvisie op te tellen. In de periode 7 september 2020 tot en met 18 oktober 2020 heeft de provincie Limburg een ontwerp provinciale omgevingsvisie ter inzage gelegd: 'de Provinciale omgevingsvisie Limburg.' Dit document is een lange termijnvisie, met als doelstelling invulling geven over hoe de provincie Limburg in de periode 2030-2050 op een integrale en toekomstbestendige manier kan door ontwikkelen. De Provinciale Omgevingsvisie Limburg vervangt het huidige POL2014.

De omgevingsvisie is dynamisch en flexibel, aangezien dit mogelijkheden biedt om het document te actualiseren met het oog op toekomstige veranderingen. In de omgevingsvisie wordt de richting voor de periode 2021 tot 2030-2050 geschetst. Na een uitgebreid participatief proces is de omgevingsvisie 15 december 2020 vastgesteld door Gedupeerde Staten. Vervolgens vindt volgens de huidige planning besluitvorming over de omgevingsvisie plaats in oktober 2021 (Provinciale Staten).

In de omgevingsvisie zijn een aantal hoofdpunten te onderscheiden, namelijk:

1. Een aantrekkelijke, sociale, gezonde en veilige leefomgeving;

- a. *In stedelijk c.q. bebouwd gebied;* Zowel in de stedelijke centra als in de landelijke kernen liggen er diverse uitdagingen. In stedelijke centra heeft dit met name te maken met de versterking van de stedelijkheid, in de landelijke kernen met het behoud van de leefbaarheid. Limburg is rijk aan volkscultuur en tradities en heeft een rijk verenigingsleven. Hoewel sociale verbanden zoals verenigingen vroeger vanzelfsprekend waren, staan deze nu steeds meer onder druk. Er zijn daarnaast uitdagingen op het gebied van de verbetering en verduurzaming van de woningvoorraad, de toegankelijkheid, beschikbaarheid en bereikbaarheid van voorzieningen en het klimaatbestendig maken van de bebouwde omgeving. Ook kent het bebouwd gebied opgaven met betrekking tot de arbeidsmarkt en ruimte voor bedrijvigheid.
- b. *In landelijk gebied;* Limburg kent een uniek landschap en prachtige natuurgebieden. Dit is niet vanzelfsprekend. In het landelijk gebied ligt de nadruk op uitdagingen die te maken hebben met onder meer klimaatadaptatie, de transitie van de landbouw, de inpassing van energie en het zoeken van de balans tussen natuur(behoud), ruimtelijke kwaliteit en het mogelijk maken van ontwikkelingen. Daarnaast zijn schaalvergroting en leegstand van agrarische bebouwing, toeristisch-recreatief (mede)gebruik, biodiversiteit, stikstof en (grond)waterkwaliteit belangrijke thema's.

2. Een toekomstbestendige, innovatieve en duurzame economie; inclusief landbouwtransitie;

Tot 2020 groeit het aantal banen in Limburg. De welvaart en het gemiddelde opleidingsniveau nemen toe, maar niet voor iedereen. Hoewel de werkloosheid gelijk is aan het landelijk gemiddelde (peildatum 2019, 3^e kwartaal), is de bruto participatiegraad in Limburg relatief laag. In sectoren als de bouw, horeca en toerisme, zorg en ICT wordt een krapte op de arbeidsmarkt ervaren. Demografische ontwikkelingen maken dat de beroepsbevolking slinkt en het aantal ouderen toeneemt. Een bijzonder punt van zorg is de groeiende maatschappelijke tweedeling die zich ook fysiek uit in de vorm van de ruimtelijke concentratie van kwetsbare groepen. Samen met het verhogen van de arbeidsparticipatiegraad en het aantrekken van internationale werknemers kunnen ontwikkelingen als digitalisering, robotisering en automatisering het tekort aan arbeidskrachten – onder meer als gevolg van demografische ontwikkelingen – tegengaan.

3. Klimaatadaptatie en energietransitie;

Klimaatverandering vergroot de kans op overstromingen en wateroverlast, hittegolven en hittestress en langdurige perioden van droogte. Dit brengt uitdagingen en veiligheidsoverwegingen, maar ook kansen met zich mee.

Bijvoorbeeld het koppelen van thema's. Deze klimaatontwikkelingen hebben invloed op onze voedselvoorziening, de leefbaarheid, gezondheid en de natuur. Ook verandert de komende jaren de energievoorziening in Nederland fors. Deze energietransitie zal ook een grote impact hebben op de woon- en leefomgeving in Limburg. Energiebesparing in industrie, landbouw, woningen en mobiliteit én het accommoderen van de ruimtevrage voor de opwekking van duurzame energie, zoals zonne- en windenergie, zijn hierbij uitdagingen met impact op de omgeving.

De omgevingsvisie bestaat uit twee delen:

- Een thematisch deel waarin gedetailleerd wordt ingegaan op de provinciale ambities en opgaven voor de diverse thema's;
- Een gebiedsgericht deel waarin de thema's op hoofdlijnen verbonden worden op regionale schaal voor de drie regio's Noord-, Midden- en Zuid-Limburg.

De POVI houdt vast aan een dynamisch en flexibel woonbeleid, de woonbehoeften van de Limburger zijn daarbij leidend. Verder liggen hierin ook mogelijkheden bij te dragen aan klimaat-, energie-, en duurzaamheidsdoelstellingen. Vanuit de wetgeving is de rol van de provincie op dit terrein beperkt. Daarom opereert de provincie, met betrekking tot dit thema, vanuit een agenderende, stimulerende, meesturende en verbindende rol. De POVI is hierbij een op hoofdlijnen richtinggevend kader. Aangezien de toekomst onderhevig zal zijn aan veranderingen, en elke specifieke regio om een andere aanpak vraagt zijn meer gerichte uitwerkingen in provinciale, regionale en/of gemeentelijke programma's, agenda's en instrumenten noodzakelijk.

Op het gebied van wonen wordt er specifiek gekeken naar welke behoeften er zijn. De grootste opgave op korte- en middellange termijn zit in het toekomstgeschikt maken van de verouderde en niet-courante bestaande woningvoorraad. Uitgangspunten zijn dat deze woningen in eerste instantie levensloopbestendig dienen te worden gemaakt, en daarna ook verduurzaamd. Getalsmatig zijn er voldoende woningen, kwalitatief gezien zijn dit echter niet overal de juiste woningen en de juiste plannen. Met name in de middenhuur en sociale huur is er een steeds diverser wordende groep mensen aangewezen op nieuwe woon(zorg)concepten. Verder is er ook speciale aandacht voor de betaalbaarheid van woningen, aangezien kansen voor sommige doelgroepen afnemen door de stijgende prijzen. Een belangrijk instrument om de kwaliteit van het bebouwde gebied op orde te maken is de ladder voor duurzame verstedelijking. Hierdoor wordt de ruimte in bebouwd gebied optimaal benut. Uitgangspunt hierbij is dat leegstaand vastgoed wordt hergebruikt en herbestemd wordt. Wonen is in principe alleen toegestaan in daarvoor bestemde woongebieden, hierop kunnen – tijdelijke – uitzonderingen worden gemaakt in de vorm van een flexibele schil.

Samen met hun partners wil de provincie een voortreffelijk woon- en leefomgeving realiseren; een leefomgeving waar mensen zich prettig voelen. Het is belangrijk dat mensen kunnen wonen in een zelf gekozen woning en woonomgeving (die past bij hun mogelijkheden en levensfase) waar ze zich thuis voelen. Dit doet de provincie door toe te werken naar een toekomstbestendige Limburgse woningmarkt met voldoende woningen van de juiste kwaliteit op de juiste plek, die waar mogelijk op het juiste moment beschikbaar én betaalbaar zijn.

De provincie faciliteert daarbij flexibiliteit op de woningmarkt én stimuleert flexibele woonvormen waardoor aan de veranderende woonwensen en –behoeften van een diversere groep mensen tegemoet gekomen kan worden, in zowel de bestaande bouw als nieuwbouw.

In de POVI geeft de provincie aan dat ze alle woonwensen willen vervullen, waarbij een voortreffelijke woon- en leefomgeving leidend zijn. Door middel van onderhavig initiatief wordt het mogelijk gemaakt vier levensloopbestendige woningen te realiseren in de bebouwde kom van Nieuw-Bergen. Twee woningen zijn bestemd voor de verhuur in het midden/dure segment en twee woningen zijn bestemd voor de verkoop. Hiermee wordt een bijdrage geleverd aan de actuele marktvrage naar beter passende woningen. Derhalve is er sprake van woningen van de juiste kwaliteit op de juiste plek. Het initiatief voldoet daarmee aan de provinciale beleidskaders, zoals gesteld in het POVI.

4.3.2 Omgevingsverordening Limburg 2014

Tot het moment dat de Omgevingsverordening Limburg in werking treedt (verwachte inwerkingtreding: 1 juli 2022) geldt de Omgevingsverordening Limburg 2014 nog. Deze omgevingsverordening bevat de juridische doorwerking van het omgevingsbeleid. Naast bepalingen die voor iedereen gelden (gedragsregels), bevat de Omgevingsverordening ook een hoofdstuk "Ruimte", waarin instructieregels naar gemeenten zijn opgenomen. De te maken regionale bestuursafspraken worden in de Omgevingsverordening Limburg geborgd. De Omgevingsverordening Limburg 2014 is op 12 december 2014 vastgesteld door Provinciale Staten en is per 16 januari 2015 in werking getreden.

Sindsdien hebben allerlei wijzigingen van de Omgevingsverordening Limburg 2014 plaatsgevonden. In het kader van dit initiatief is de meest recente geconsolideerde versie geraadpleegd van december 2019.

In artikel 2.2.2 van de verordening is bepaald dat een ruimtelijk plan dat een nieuwe stedelijke ontwikkeling mogelijk maakt, rekening moet houden met het bepaalde in artikel 3.1.6, tweede lid van het Bro (ladder duurzame verstedelijking). Onderhavig initiatief is getoetst aan de Ladder voor duurzame verstedelijking, zie paragraaf 4.2.3.

In artikel 2.4.2 van de verordening is bepaald dat een ruimtelijk plan gelegen in de regio Noord-Limburg niet voorziet in de toevoeging van woningen aan de bestaande voorraad woningen anders dan op de wijze zoals beschreven in de Regionale Structuurvisie Wonen Noord-Limburg. Zoals in paragraaf 4.3.5 van onderhavige toelichting is vermeld, is de Regionale Structuurvisie Wonen Noord-Limburg inmiddels vervangen door de Regionale Woonvisie Noord-Limburg 2020-2024. Geconcludeerd wordt dat het initiatief voldoet aan de uitgangspunten voor deze woonvisie.

Uit de kaarten behorende bij de Omgevingsverordening Limburg 2014 blijkt overigens dat het projectgebied niet ligt binnen (milieu)beschermingsgebieden of beschermingszones ten behoeve van natuur en landschap. Tevens is het plangebied gelegen binnen bestaand stedelijk gebied.



Afbeelding 8 Uitsnede kaart 2: Duurzame verstedelijking

4.3.3 Ontwerp Omgevingsverordening

In de Omgevingsverordening Limburg staan regels op het gebied van milieu, wegen, water, grond, landbouw, natuur, wonen en ruimte.

Alle regels die betrekking hebben op het omgevingsbeleid zijn ondergebracht in één verordening, die grofweg twee typen regels bevat:

- Instructieregels gericht tot gemeenten of het waterschap;
- Regels voor activiteiten die rechtstreeks voor eenieder gelden of voor specifieke doelgroepen.

Op dit moment geldt de Omgevingsverordening Limburg 2014. Met de komst van de Omgevingswet (verwachte inwerkingtreding: 1 juli 2022) is een nieuwe omgevingsverordening nodig die de huidige gaat vervangen. Tot het moment dat de Omgevingswet en de nieuwe Omgevingsverordening Limburg in werking treden, blijft de huidige verordening gelden.

De volgende regels uit de Ontwerp Omgevingsverordening zijn in dit geval relevant:

- Omgevingswaarden wateroverlast
- Wonen, werken en recreëren

Omgevingswaarden wateroverlast

Vanuit de provincie gelden voor regionale oppervlaktewateren omgevingswaarden, ofwel “normen” voor wateroverlast. De omgevingswaarden geven de maximaal toelaatbare kans op overstroming per jaar van aangewezen gebieden aan. Ze zijn gericht op extreme situaties: neerslag- en afvoersituaties die niet vaak voorkomen. In totaal zijn vijf gebieden opgenomen met de specificatie voor dat gebied en de gemiddelde overstromingskans per jaar.

Wonen, werken en recreëren

In de Ontwerp Omgevingsverordening is opgenomen dat de motivering bij een plan dat betrekking heeft op de realisatie van een of meerdere woningen beschrijft dat:

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

In de Ontwerp Omgevingsverordening is tevens een realisatietermijn opgenomen voor de zogenoemde ‘papierplannen’. Dit ter voorkoming dat dergelijke plannen nimmer meer tot ontwikkeling komen en maar blijven liggen.

Als het gaat om onherroepelijke, maar nog niet gerealiseerde plannen geldt dan het volgende:

- Plannen van vóór 2015, dienen uiterlijk 2025 gerealiseerd te zijn;
- Plannen van 2015 – 2021, dienen uiterlijk 2029 gerealiseerd te zijn;
- Plannen vanaf 2022 krijgen een realisatietermijn van 5 jaar.

Indien een plan niet binnen de realisatietermijn worden ontwikkeld, vindt een heroverweging van het plan plaats door de gemeente en wordt een afweging gemaakt op basis van de dan geldende kwantitatieve en kwalitatieve behoefte én regionale afspraken.

Conclusie

De ontwerp Omgevingsverordening is momenteel nog niet in werking getreden. Tot het moment dat de Omgevingswet en de nieuwe Omgevingsverordening Limburg in werking treden, blijft de huidige verordening gelden. De bovengenoemde regels komen in grote lijnen overeen met de regels uit de Omgevingsverordening Limburg 2014. Hiervoor is het initiatief getoetst aan de huidige verordening.

4.3.4 Regionale Woonvisie Noord-Limburg 2020-2024

De gemeente Bergen heeft samen met de gemeenten in Noord-Limburg (Beesel, Gennep, Horst aan de Maas, Mook en Middelaar, Venlo, Venray en Peel en Maas en de provincie Limburg) afspraken gemaakt over de regionale woningmarkt. In 2016 resulteerde dit in de 'Regionale Structuurvisie wonen Noord-Limburg'. Ondertussen is op 22 september 2020 de geactualiseerde 'Regionale Woonvisie Noord-Limburg 2020 – 2024' vastgesteld. Op grond van artikel 2.1, lid 3 Wet ruimtelijke ordening (Wro) heeft de 'Regionale Woonvisie Noord-Limburg 2020 – 2024' de status van een intergemeentelijke structuurvisie. Hierdoor heeft het document een juridische status en een zelfbindend karakter.

Voor de gemeente Bergen gold in het kader van de 'Regionale Structuurvisie wonen Noord-Limburg' een reductieopgave van 109 woningbouwplannen in de periode 2016-2020. Uit de recent vastgestelde Regionale Woonvisie Noord-Limburg 2020-2024 blijkt dat de gemeente Bergen de gestelde opgave heeft overtroffen. Een van de centrale opgaven in de Regionale Woonvisie is de kwalitatieve mismatch tussen de (toekomstige) woningbehoefte en de bestaande woningvoorraad. Hierover staat aangegeven dat bij nieuwbouw bij voorkeur ingezet wordt op de realisatie van toekomstbestendige en flexibele woonsegmenten.

Hierbij dienen de huishoudprognose van E'til (Progneff) als referentieprognose ten aanzien van het aantal nog toe te voegen nieuwbouwwoningen. Echter, de kwalitatieve toets is leidend. Progneff wordt daardoor als basis gehanteerd, maar er is (indien kwalitatief wenselijk) ruimte om 'goede dingen' te blijven realiseren. Daarvoor gelden de volgende regionale uitgangspunten:

- Toevoegen van woningen in principe alleen in de kernen;
- Gekeken dient te worden naar 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;
- De regio streeft sociale en duurzame woonconcepten na;
- Er wordt gezocht naar aansluiting op de landelijk, regionale en lokale duurzaamheidsdoelen.

Aanvullend is daarnaast in de Regionale Woonvisie tevens opgenomen dat:

- Naast nieuwbouw dient er ook gekeken te worden naar de potentie van de bestaande voorraad en hoe deze zich verhoudt tot de veranderende (kwalitatieve) behoefte.
- Ook dient er aandacht te zijn voor de huisvesting van specifieke doelgroepen, zoals starters en ouderen. Ten aanzien van deze doelgroepen wordt vooral ingezet op het realiseren van geschikte woningen voor ouderen, daar op deze manier de doorstroming wordt bevorderd. Zo ontstaat er tevens ruimte voor de starter op de woningmarkt.
- Vraag en aanbod dienen in de regio beter met elkaar in evenwicht te zijn. De oplossing hiervoor ligt grotendeels binnen de bestaande woningvoorraad.
- Leefbaarheid in kleine kernen staat onder druk. Toevoegen van woningen (in kleine mate) kan helpen om de leefbaarheid te verbeteren, maar vooral om de doorstroming te bevorderen.

Belangrijk is dat de vier gemeenten Beesel, Bergen, Mook en Middelaar en Gennep naar verwachting in de periode 2027-2030 als eerste met krimp van huishoudens in Noord-Limburg te maken krijgen. Daarnaast groeit de groep huishoudens van 65 jaar tot 75 met 35% in Noord-Limburg en doet zich dit verschijnsel in de noordelijkste gemeenten bovengemiddeld voor. Hierdoor groeit de behoefte aan nultredenwoningen en appartementen. De huidige plancapaciteit is te ruim in relatie tot de woningbehoefte en de woningbehoefte veranderd. Dit leidt onder meer tot de beleidskeuzes om nieuwe woningbouw hoofdzakelijk te concentreren in de hoofdkernen. Daarnaast wordt bij nieuw woningbouw primair gekozen voor inbreidingslocaties in plaats van uitbreiding.

Door in te zetten op de juiste kwaliteit woningen wordt de langste keten op het gebied van doorstroming bewerkstelligd. Ouderen stromen van grote gezinswoningen naar nultredenwoningen en gezinnen kunnen hierdoor de volgende stap in hun wooncarrière maken waardoor er weer starterswoningen vrijkomen voor de nieuwe starters. Hierbij is het ook van belang de balans tussen de koop- en huursector te herstellen. In Noord-Limburg ligt de nadruk sterk op de koopsector. Er is gebleken dat, in de kleinere gemeentes van Noord-Limburg er steeds meer behoefte is aan woningen in de vrijehuursector, met de nadruk op het middensegment huur. Daarnaast dient er ook aandacht te zijn voor de prijs-kwaliteitverhouding in het middensegment.

In onderhavig initiatief is er sprake van het realiseren van vier levensloopbestendige woningen in plaats van twee woningen. Hiervan zullen twee woningen worden verhuurd (midden/duur segment) worden en twee woningen worden verkocht. Deze levensloopbestendige woningen sluiten beter aan bij de kwalitatieve behoefte van de gemeente Bergen en de woningen dragen bij aan het bieden van passende woonruimten aan senioren in kleine kernen en zorgen tevens voor doorstroming in de woningmarkt. Het initiatief sluit daarmee aan op de visie van de gemeente binnen Noord-Limburg om de juiste woning op de juiste plek te realiseren.

4.4 Gemeentelijk beleid

4.4.1 Omgevingsvisie Bergen 2030

In de afgelopen jaren is ook in de gemeente Bergen veel veranderd op het gebied van onder andere bevolkingsopbouw, duurzaamheid en economie. Daarom heeft de gemeenteraad op 23 april 2019 de Omgevingsvisie Bergen 2030 vastgesteld. Deze visie bepaald in welke richting de gemeente zich wil ontwikkelen.

De omgevingsvisie heeft betrekking op het hele grondgebied van de gemeente Bergen, met uitzondering van het gebied Wells Meer. Concrete aanvragen van overheden, organisaties, ondernemers en burgers toetst gemeente Bergen voortaan aan de tien navolgende uitgangspunten van deze visie:

- Waterbeheer op maat;
- Voorzieningen bereikbaar houden;
- Verder bouwen aan een gezonde leefomgeving;
- Energie onafhankelijkheid in 2030;
- Woningvoorraad op maat;
- Versterken natuurwaarden en biodiversiteit;
- De meest toekomstbestendige gemeente;
- Leefklimaat in de dorpen verbeteren;
- Landschap en landbouw in balans;
- Kwaliteitsslag en zonering recreatievoorzieningen.

Conform de kaart behorende bij de Omgevingsvisie Bergen is de projectlocatie aangemerkt als 'centraal voorzieningen centrum Nieuw-Bergen'. Het doel binnen de omgevingsvisie is om dit voorzieningencentrum te behouden en te versterken waar mogelijk.

Op het gebied van wonen wil de gemeente Bergen inzetten op het realiseren van andere woonmilieus dan alleen ruime woningen binnen de kernen. Hierbij wil de gemeente ruimte bieden voor kleine ontwikkelingen tussen de N271 en het Nationaal Park de Maasduinen waarbij eerst de bestaande voorraad afgestemd dient te worden op de heersende vraag. Alle ontwikkelingen dienen afgestemd te worden op de vraag. Er zijn diverse lopende projecten binnen de gemeente met betrekking tot gezinswoningen en tweekappers. Terwijl tegelijkertijd er steeds meer behoefte aan relatief kleine woningen voor ouderen en jongeren ontstaat.

In onderhavig initiatief is er sprake van bouwen naar behoefte. De reeds bestaande bouwkavels staan al enkele jaren te koop, er is dan ook gebleken dat er geen behoefte is aan deze kavels. Derhalve wordt met onderhavige ontwikkeling mogelijk gemaakt dat er ter plaatse vier levensloopbestendige woningen gerealiseerd kunnen worden. Aan deze levensloopbestendige woningen blijkt wel behoefte te zijn. Dit sluit aan bij de gemeentelijke uitgangspunten c.q. ambities uit de omgevingsvisie.

4.4.2 Woonvisie Bergen

Op 20 december 2017 heeft de gemeenteraad de woonvisie Bergen vastgesteld. De Woonvisie vormt de basis voor het woningbouwprogramma in de komende jaren, afstemming met de buurgemeenten en prestatieafspraken met Destion. Het vertrekpunt voor de woonvisie Bergen zijn de vijf inhoudelijke pijlers voortkomend uit de Regionale Woonvisie Noord-Limburg. Vanuit dit vertrekpunt is de woonvisie voor de gemeente Bergen opgesteld.

De visie voor 2030 is het creëren van dorpen in een landelijke omgeving, waarin mensen graag willen verblijven en wonen ongeacht hun leeftijd, mobiliteit of gezondheid. Hierbij worden bijzondere woonvormen (zoals (tijdelijke) woonvoorzieningen voor 1- of 2-persoonshuishoudens en exclusieve/gebiedseigen woonmilieus) gerealiseerd, zowel geschikt voor jongeren als voor ouderen. Belangrijk punt hierbij is om ervoor te zorgen dat er woningen beschikbaar zijn voor jongeren die in eigen dorp willen blijven wonen maar ook woningen voor gezinnen die de stad willen verruilen voor rust en ruimte binnen gemeente Bergen. Er dienen ook voorzieningen te worden gefaciliteerd voor ouderen die graag zo lang mogelijk thuis willen blijven wonen, echter dienen er ook alternatieven te zijn voor hen die daar niet meer toe in staat zijn. Daarnaast is het van belang oog te blijven houden op het behouden en versterken van de ruimtelijke kwaliteit en de cruciale plekken te verbeteren.

Daarnaast is het ook van belang ontmoetingsplaatsen te creëren waar bewoners elkaar kunnen treffen om zo vereenzaming tegen te gaan en samenhang te creëren. Het doel is dan ook dat in 2030 er sprake is van eigen kracht en verantwoordelijkheid van inwoners. Inwoners zorgen voor elkaar en hun woonomgeving waarbij verschillende samenwerkingsverbanden ontstaan op het gebied van zorginkoop, energiebesparing, gezamenlijk tuinonderhoud en het realiseren van kleinschalige (CPO) woningbouwprojecten.

Centraal staat in de woonvisie de doelstelling: *'Aantrekkelijke woon- en leefklimaat passend bij veranderende vraag van de consument nu en straks'*. Om deze doelstelling te bereiken zijn er 3 pijlers opgesteld waarin het woonbeleid verder is uitgewerkt:

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

De gemeente Bergen zit, samen met vele andere gemeenten, al enige tijd in een demografische transitie. Er is enerzijds sprake van een afname van het aantal bewoners terwijl het aantal huishoudens juist stijgt. Deze stijging zit vooral in de steeds ouder wordende populatie waardoor de groep oudere (65+) 1- of 2-persoonshuishoudens steeds groter wordt. De gemeente wil deze groep in staat stellen om zo lang mogelijk zelfstandig te blijven wonen in hun eigen woning en woonomgeving. Maar als dit niet meer mogelijk is dient er gekeken te worden naar een passende kleine woning zoals een nultredenwoning of appartement met lift. Door dat de woningvoorraad overwegend uit gezinswoningen bestaat, ontstaat er een mismatch tussen de woningbehoefte en de woningvoorraad. Het is daarom van belang in te spelen op deze veranderende vraag en het blijven aanpassen van nieuwbouwprogrammering in zowel kwantitatief als kwalitatief opzicht.

De gemeente vraagt aan haar partners om een bijdragen te leveren aan de doelstellingen van de woonvisie. Hierbij dient optimaal rekening gehouden te worden met de wensen en ambities van de verschillende partijen. Het consument- en vraaggericht ontwikkelen staat hierbij voorop. De gemeente daagt de inwoners uit hun wensen en ideeën kenbaar te maken en actief te participeren in consumentgerichte projectontwikkeling. Denk hierbij aan mogelijkheden zoals collectief particulier opdrachtgeverschap.

De gemeente wil flexibel inspelen op deze veranderende omstandigheden door de visie en het geldende beleid 'open' te houden. Door het niet volledig dicht te timmeren kan er flexibel omgegaan worden met het beleid waarmee ingespeeld kan worden op de veranderingen indien nodig.

Conclusie

Met onderhavig bouwplan worden er vier levensloopbestendige woningen gerealiseerd aan de Vlammertsehof. Ter plaatse is de bouw van twee woningen reeds toegestaan. Echter is in de praktijk is gebleken dat de beide woningbouwkavels lastig te bebouwen zijn en daardoor moeilijk verkoopbaar zijn. Hierdoor is er sprake van onbebouwde en braakliggende percelen te midden van een reeds ontwikkelde woonwijk. Door het realiseren van vier woningen worden de percelen optimaal benut en wordt een kwantitatieve bijdrage geleverd aan de nieuwbouwprogrammering. Daarnaast sluiten deze levensloopbestendige woningen, waarvan twee huurwoningen en twee koopwoningen, goed aan bij de kwalitatieve behoefte van de gemeente Bergen. De beoogde ontwikkeling is daarmee passend binnen de gemeentelijke woonvisie.

5 RANDVOORWAARDEN / RESULTATEN ONDERZOEKEN

5.1 Inleiding

Voordat de woningen binnen het projectgebied kunnen worden gerealiseerd dient rekening gehouden te worden met (milieu)aspecten vanuit de omgeving en op de omgeving. Het onderzoek naar de milieuaspecten bodem, geluid, lucht, externe veiligheid en milieuzonering voor het projectgebied wordt in de navolgende paragrafen beschreven. Eveneens is gekeken naar de gevolgen van het initiatief voor de aspecten archeologie, leidingen en infrastructuur, natuur, flora en fauna, waterhuishouding en verkeer. De hieruit voortkomende bevindingen worden in onderstaande paragrafen toegelicht.

5.2 Milieuaspecten

5.2.1 Bedrijven en milieuzonering

Milieuzonering is het aanbrengen van een noodzakelijke ruimtelijke scheiding tussen milieubelastende en milieugevoelige functies ter bescherming of vergroting van de kwaliteit van de leefomgeving. Als hulpmiddel voor de inpassing van bedrijvigheid in haar fysieke omgeving of van gevoelige functies nabij bedrijven, heeft de Vereniging van Nederlandse Gemeenten (VNG), in samenwerking met de Ministeries van Volkshuisvesting, Ruimtelijke Ordening en Milieubeheer en Economische zaken, in 2009 een indicatieve bedrijvenlijst opgesteld.

Om een milieuzonering in een concrete situatie te kunnen uitwerken bevat de VNG-publicatie bouwstenen. De drie belangrijkste bouwstenen zijn:

1. de richtafstandenlijst;
2. twee omgevingstypen;
3. een lijst van toelaatbare activiteiten in gemengd gebied met het oog op functiemenging.

De belangrijkste bouwstenen voor milieuzonering zijn de twee richtafstandenlijsten die zijn opgenomen in bijlage I van de VNG publicatie. Dit zijn afstanden ten opzichte van een rustige woonwijk (of een vergelijkbaar omgevingstype). In de bijlagen wordt onderscheid gemaakt naar richtafstanden voor de ruimtelijke relevante milieuaspecten geur, stof, geluid en gevaar. De grootste van deze vier richtafstanden is bepalend voor de indeling van een activiteit in een milieucategorie.

Om tot een optimale invulling van de ruimte te komen worden diverse omgevingstypen onderscheiden. Het achterliggende idee is dat de gevoeligheid van een gebied mede afhankelijk is van het omgevingstype. De gevoeligheid van een gebied kan daarom aanleiding zijn om af te wijken van de standaardafstanden in de bedrijvenlijst die uitgaan van de ligging in een rustige woonwijk. Afhankelijk van het type gebied kan een correctie worden toegepast op de afstanden die zijn genoemd in de standaardlijst en wel per hinderaspect (geluid, stof, stank en dergelijke) dat in de lijst is genoemd.

De projectlocatie is te typeren als het omgevingstype 'rustige woonwijk'.

Woningen betreffen een functie welke geen milieuhinder veroorzaakt voor de omgeving. De nieuwe woningen die gerealiseerd worden kunnen wel milieuhinder ondervinden van functies gelegen in de omgeving. Ter plaatse van de projectlocatie dient daarom aangetoond te worden dat er sprake is van een aanvaardbaar woon- en leefklimaat ten gevolge van bestaande milieubelastende functies.

De milieuruimte van de milieubelastende functies in de omgeving is geïnventariseerd aan de hand van de grootste bijbehorende richtafstand voor geur, stof, geluid en gevaar. Binnen een straal van 300 meter rondom de projectlocatie zijn de volgende milieubelastende functies gelegen:

Bedrijf	Adres	SBI-2008 codering	Aan te houden afstanden	Afstand tot projectgebied
<i>Woonzorgcentrum</i>	Vlammertsehof 1-191	871	▪ Geur 10 meter ▪ Stof 0 meter ▪ Geluid 30 meter ▪ Gevaar 0 meter	80 meter
<i>Detailhandel</i>	Rijksweg 2	47	▪ Geur 0 meter ▪ Stof 0 meter ▪ Geluid 10 meter ▪ Gevaar 0 meter	140 meter
<i>Zorgboerderij (Melkveehouderij)</i>	Daem van Kekenstraat 10	0141, 0142	▪ Geur 100 meter ▪ Stof 0 meter ▪ Geluid 10 meter ▪ Gevaar 0 meter	180 meter
<i>Woonzorgcentrum</i>	Lindenlaan 4-4a	871	▪ Geur 10 meter ▪ Stof 0 meter ▪ Geluid 30 meter ▪ Gevaar 0 meter	250 meter
<i>Restaurant</i>	Siebangewaldseweg 1	561	▪ Geur 10 meter ▪ Stof 0 meter ▪ Geluid 10 meter ▪ Gevaar 10 meter	260 meter
<i>Autogarage</i>	Siebangewaldseweg 45	451, 452, 454	▪ Geur 0 meter ▪ Stof 0 meter ▪ Geluid 30 meter ▪ Gevaar 10 meter	260 meter
<i>Sportvelden</i>	De Flammert 1041	931	▪ Geur 0 meter ▪ Stof 0 meter ▪ Geluid 50 meter ▪ Gevaar 0 meter	300 meter

Onderzocht is of de hindercontouren de projectlocatie overlappen. Er is géén hindercontour die de projectlocatie overlapt.

Bedrijventerrein de Flammert

Tevens is binnen een straal van 300 meter een gedeelte van bedrijventerrein de Flammert gelegen. Voor bedrijventerrein de Flammert geldt het bestemmingsplan “Bedrijventerrein de Flammert” (vastgesteld d.d. 18 december 2012). Conform dit bestemmingsplan zijn bedrijven tot en met milieucategorie 3 toegestaan op het bedrijventerrein. Voor functies van milieucategorie 3 (3.1 en 3.2) geldt een grootste richtafstand van 100 meter tot een rustige woonwijk.

De afstand tussen het projectgebied en het bouwvlak binnen de bestemming ‘Bedrijf’ op het bedrijventerrein bedraagt minimaal 100 meter. Aan de minimale richtafstand van 100 meter wordt dan ook voldaan. De aanwezigheid van het bedrijventerrein heeft dan ook geen effect op het woon- en leefklimaat in de beoogde woningen. Andersom betekent dit dat de nieuwe woningen geen belemmering vormen voor de bedrijven op het bedrijventerrein, mede doordat andere (bestaande) woningen reeds dichterbij het bedrijventerrein zijn gelegen.

Derhalve vormen omliggende bedrijven geen belemmering voor het waarborgen van een goed woon- en leefklimaat in de nieuwe woningen.

5.2.2 Bodem- en grondwaterkwaliteit

Uitgangspunt van een goede ruimtelijke ordening is dat de bodemkwaliteit geschikt is voor de beoogde bestemming en de daarin toegestane gebruiksvormen. Dit betekent dat het aspect bodemkwaliteit voor vrijwel alle ruimtelijke plannen relevant is en daarom onderzocht, beoordeeld en beschreven moet worden. De mate waarin beoordeling van de bodemkwaliteit aan de orde is, is met name afhankelijk van aard en omvang van het initiatief.

Aangezien in dit geval reeds een woonbestemming aanwezig is en daarmee de gevoeligheid van de bodemfunctie in de nieuwe situatie gelijk blijft, is het uitvoeren van een bodemonderzoek niet noodzakelijk.

5.2.3 Wegverkeerslawaaï

Een ruimtelijke ontwikkeling, waarbij sprake is van de realisatie van een geluidsgevoelig object, dient te worden getoetst aan de Wet geluidhinder. Per 1 januari 2007 is de Wijzigingswet Wet geluidhinder (modernisering instrumentarium geluidsbeleid, eerste fase) in werking getreden. In deze wet wordt aangegeven hoe voor een gebied waar een ruimtelijke ontwikkeling plaatsvindt, dient te worden omgegaan met geluidhinder als gevolg van wegverkeer en spoorwegen.

In de Wet geluidhinder (Wgv) is bepaald dat elke weg een geluidszone heeft (zie onderstaande tabel), met uitzondering van woonerven en wegen waar een maximumsnelheid van 30 km/u voor geldt. Bij een ruimtelijke ontwikkeling waarbij sprake is van de ontwikkeling van geluidsgevoelige objecten binnen een geluidszone, dient een onderzoek te worden uitgevoerd naar de geluidsbelasting op deze gebouwen of terreinen.

Aantal rijstroken	Breedte van de geluidszone (in meters)	
	Buitenstedelijk	Stedelijk
5 of meer	600	350
3 of 4	400	350
1 of 2	250	200

Woningen betreffen geluidsgevoelige objecten. Dit houdt in dat er moet worden aangetoond dat (weg)verkeerslawaaï ter plaatse geen negatieve effecten teweegbrengt voor de toekomstige bewoners van de woningen. In feite mogen nieuwe woningen, niet worden gerealiseerd, wanneer er een geluidsbelasting van wegverkeer optreedt van 48 dB of hoger, tenzij ontheffing is verleend door het College van burgemeester en wethouders (tot maximaal 63 dB). Hiervoor dient tegelijkertijd met de bestemmingsplanprocedure een hogere waarden procedure op grond van de Wvgh te worden gevoerd. Als een nog hogere geluidsbelasting wordt ondervonden is woningbouw alleen mogelijk als de woningen worden uitgevoerd met een dove gevel op de gevel(s) waar de geluidsbelasting meer bedraagt dan 63 dB.

De nieuwe woningen worden aangemerkt als geluidsgevoelige objecten. De woningen zijn gelegen in de bebouwde kom van Nieuw-Bergen aan de Vlamertsehof. Voor de Vlamertsehof geldt een maximum snelheid van 30 km/uur. Aan de achterzijde van het projectgebied is ook de Rijksweg (N271) gelegen. Voor de Rijksweg geldt een maximum snelheid van 80 km/u.

Om de geluidbelasting van de Rijksweg op de gevels van de nieuwe woningen te bepalen is op een akoestisch onderzoek¹ uitgevoerd. Aangezien op de Vlamertsehof een maximale snelheid van 30 km/uur geldt is deze weg buiten beschouwing gelaten.

Gevelbelasting

Uit onderzoek is gebleken dat de gecorrigeerde gevelbelasting ten gevolge van de Rijksweg hoger is dan de voorkeursgrenswaarde, maar wel voldoet aan de maximale ontheffingswaarde. Maatregelen om de geluidsbelasting tot

¹ Akoestisch onderzoek, HMB Groep (d.d. 27 september 2021, kenmerk: 21297001N)

beneden de voorkeursgrenswaarde te krijgen lijken niet reëel. Het is derhalve noodzakelijk om bij College van B&W ontheffing aan te vragen voor een hogere grenswaarde.

Binnengeluidniveau

Uit onderzoek volgt dat de ongecorrigeerde gevelgeluidbelasting als gevolg van wegverkeer hoger ligt dan 53 dB. Aangezien het bouwbesluit een minimale gevelgeluidwering eist van 20 dB en een maximaal toelaatbaar binnengeluidniveau van 33 dB in de woningen, is aanvullend onderzoek verricht naar de nodige akoestische voorzieningen om aan de regelgeving te voldoen.

Door toepassing van de in het akoestisch onderzoeksrapport aangegeven bouwmaterialen is een zodanige geluidsreductie te verwachten dat:

- De karakteristieke geluidwering van een verblijfsgebied (Ga;k) ten minste gelijk is aan de geluidbelasting op de gevel minus 33 dB;
- De karakteristieke geluidwering van een verblijfsgebied (Ga;k) ten minste gelijk is aan de geluidbelasting op de gevel minus 35 dB.

Mogelijk dat uit meetrapport van fabrikanten blijkt dat zij materialen kunnen leveren met dezelfde reductiewaarde, doch bij een andere samenstelling. Er zal op gelet moeten worden dat te allen tijde aan de in het rapport omschreven akoestische isolatiewaarden (spectrumafhankelijke RA-waarden) moet worden voldaan.

5.2.4 Luchtkwaliteit

Effect op luchtkwaliteit

Op basis van de Wet luchtkwaliteit, als onderdeel van de Wet milieubeheer, gelden kwaliteitseisen voor de luchtkwaliteit. Deze kwaliteitseisen zijn door middel van grenswaarden voor de diverse luchtverontreinigingscomponenten vastgelegd. Deze grenswaarden gelden overal in de buitenlucht. Er wordt onderscheid gemaakt tussen projecten die 'Niet in betekende mate' (NIBM) en 'In betekende mate' (IBM) bijdragen. Projecten die NIBM bijdragen aan de luchtkwaliteit kunnen zonder verdere toetsing aan de grenswaarden uitgevoerd worden.

Als een project ervoor zorgt dat de concentratie PM_{10} of NO_2 met meer dan 3% van de grenswaarde verhoogd (oftewel meer dan $1,20 \mu g/m^3$ bijdraagt), draagt het project IBM bij aan de luchtkwaliteit en dient een luchtkwaliteitsonderzoek uitgevoerd te worden om de precieze effecten op de luchtkwaliteit in beeld te brengen.

Woningbouw draagt pas IBM bij aan de luchtkwaliteit als er meer dan 1.500 woningen gebouwd worden. Met onderhavig project worden er slecht vier woningen gerealiseerd (waarvan twee woningen reeds planologisch mogelijk waren). Met het project wordt derhalve ruimschoots onder het 3% criterium gebleven. Derhalve draagt onderhavig initiatief NIBM bij aan de verslechtering van de luchtkwaliteit.

Achtergrondwaarden

In het kader van een goede ruimtelijke ordening dient te worden bezien of de luchtkwaliteit ter plaatse voldoende is voor de realisatie van het project.

Rondom het projectgebied bevinden zich diverse wegen als emissiebronnen van luchtverontreinigende stoffen (uitlaatgassen van verkeer). Deze bronnen zijn opgenomen in de achtergrondconcentraties, zoals die door het RIVM jaarlijks in kaart worden gebracht. Normaal gesproken zijn er in het oosten en zuiden van Nederland geen knelpunten op het gebied van de luchtkwaliteit met betrekking tot fijn stof en stikstofdioxide te verwachten. De grootschalige concentratiekaart Nederland (GCN) geeft per km-vak de huidige achtergrondconcentraties weer.

Volgens de kaarten van het RIVM bedraagt momenteel de concentratie fijn stof ($PM_{2,5}$) ter plaatse $8,1 \mu g/m^3$, de concentratie fijn stof (PM_{10}) $14,9 \mu g/m^3$ en de concentratie stikstofdioxide (NO_2) $10,7 \mu g/m^3$. In de Wet milieubeheer is

de jaargemiddelde grenswaarde voor PM_{2,5} 25 µg/m³, terwijl de jaargemiddelde grenswaarde voor PM₁₀ 40 µg/m³ bedraagt. Voor NO₂ bedraagt de jaargemiddelde grenswaarde eveneens 40 µg/m³.

Volgens de kaarten van het RIVM is de luchtkwaliteit ter plaatse voldoende.

5.2.5 Geur

Geur kan hinder veroorzaken in de leefomgeving. Wanneer deze hinder inderdaad ondervonden wordt, kan dit zelfs invloed hebben op de gezondheid. Geurhinder dient daarom zoveel mogelijk beperkt te worden door regels te stellen aan de uitstoot van geuremissies en bepaalde afstanden aan te houden ten opzichte van geurgevoelige objecten. 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. Woningen betreffen zodoende geurgevoelige objecten.

Bij het beoordelen van het aspect geur zijn twee vragen van belang:

- Is en blijft er sprake van een goed woon- en leefklimaat binnen het projectgebied?
- Worden omliggende agrarische bedrijven (veehouderijen) als gevolg van de ruimtelijke ontwikkeling gehinderd in hun bedrijfsvoering?

Op 27 november 2007 heeft de gemeenteraad van Bergen de aangepaste 'Verordening geurhinder en veehouderij' vastgesteld. Hierin zijn aangepaste geurnormen opgenomen:

Deelgebied	Geurnorm (Ou/m ³)
Bebouwde kom stedelijk	2,0
Cluster Groote Horst	3,0
Overige buurtschappen en clusters buitengebied	7,0
Uitbreiding Jozefstraat	5,0
Uitbreiden Siebengewald Zuid	9,0
Ruimte voor ruimte locatie Ericaweg	6,0
Grote campings	14,0
LOG deelgebied I	20,0

Woningen worden aangemerkt als een geurgevoelig object, in de woningen dient dan ook te worden aangetoond dat er sprake is van een goed woon- en leefklimaat.

Voorgrondbelasting

Het grondgebied van de gemeente is opgedeeld in diverse gebieden en per gebied is een geurnorm bepaald. Op basis van het gemeentelijke beleid is het projectgebied gelegen in het gebied 'bebouwde kom stedelijk' waardoor er een geurnorm van 2,0 Ou/m³ geldt voor het projectgebied. Dit betekent dat iedere individuele veehouderij 2,0 Ou/m³ mag emitteren op een geurgevoelig object binnen dit gebied. De geurbelasting op een geurgevoelig object kan uitsluitend berekend worden bij een veehouderij waar dieren met een geuremissiefactor worden gehouden (dit betreffen doorgaans de intensieve veehouderijen). Bij een veehouderij waar dieren zonder geuremissiefactor worden gehouden geldt een minimale vaste onderlinge afstand van 50 meter (gevel stal) en 100 meter (emissiepunt stal) voor objecten binnen de bebouwde kom.

Woningen betreffen geurgevoelige objecten, derhalve kunnen de nieuwe woningen geurhinder ondervinden van (intensieve) veehouderijen in de omgeving. Binnen een straal van 500 meter rondom het projectgebied zijn twee veehouderijen gelegen:

- Een melkveehouderij aan de Daem van Kekenstraat 10, op een afstand van 180 meter van het projectgebied;
- Een paardenhouderij aan De Flammert ong., op een afstand van 460 meter van het projectgebied.

Beide veehouderijen betreffen veehouderijen waar dieren zonder geuremissiefactoren worden gehouden (melkrundvee en paarden). De afstand van de veehouderijen tot het projectgebied bedraagt ruimschoots meer dan 100 meter. Aan de geureisen uit de Wgv voor wat betreft deze inrichtingen wordt ruimschoots voldaan. Hierdoor kan gesteld worden dat de veehouderijen geen nadelige effecten hebben op het woon- en leefklimaat ter plaatse van het projectgebied voor wat betreft voorgrondbelasting.

Achtergrondbelasting

Bovenstaande onderbouwing heeft betrekking op geurbelasting van individuele veehouderijen. Echter dient er ook gekeken te worden naar de cumulatie van geurhinder van andere, verder af gelegen, veehouderijen. In de wijde omgeving nabij het plangebied zijn geen andere veehouderijen gelegen. Derhalve is het aannemelijk dat ter plaatse van het plangebied sprake is van een goed woon- en leefklimaat.

5.2.6 Externe veiligheid

Bij ruimtelijke ontwikkelingen moet rekening gehouden te worden met het aspect externe veiligheid. Het beleid voor externe veiligheid is gericht op het beperken en beheersen van risico's voor de omgeving vanwege handelingen met gevaarlijke stoffen. De handelingen kunnen zowel betrekking hebben op het gebruik, de opslag en de productie, als op het transport van gevaarlijke stoffen. Omdat de gevolgen van een ongeluk met gevaarlijke stoffen groot kunnen zijn, zijn de aanvaardbare risico's vastgelegd in diverse besluiten. De belangrijkste zijn:

- Besluit externe veiligheid inrichtingen (Bevi);
- Besluit externe veiligheid buisleidingen (Bevb);
- Besluit externe veiligheid transportroutes (Bevt).

Binnen de beleidskaders voor deze drie typen risicobronnen staan altijd twee kernbegrippen centraal: het plaatsgebonden risico en het groepsrisico. Hoewel beide begrippen onderlinge samenhang vertonen zijn er belangrijke verschillen. Hieronder worden beide begrippen verder uitgewerkt.

Plaatsgebonden risico (PR)

Het plaatsgebonden risico geeft de kans, op een bepaalde plaats, om te overlijden ten gevolge van een ongeval bij een risicovolle activiteit. Het PR kan op de kaart van het gebied worden weergegeven met zogeheten risicocontouren: lijnen die punten verbinden met eenzelfde PR. Binnen de 10⁻⁶ contour (welke als wettelijke harde norm fungeert) mogen geen kwetsbare objecten geprojecteerd worden. Voor beperkt kwetsbare objecten geldt de 10⁻⁶ contour niet als grenswaarde, maar als een richtwaarde.

Groepsrisico (GR)

Het groepsrisico is een maat voor de kans dat bij een ongeval een groep slachtoffers valt met een bepaalde omvang (10 personen of meer). Het GR is daarmee een maat voor de maatschappelijke ontwrichting. Het GR wordt bepaald binnen het invloedsgebied van een risicovolle activiteit. Voor het groepsrisico geldt een verantwoordingsplicht. Dit houdt in dat iedere wijziging met betrekking tot planologische keuzes moet worden onderbouwd én verantwoord door het bevoegd gezag.

Verantwoordingsplicht groepsrisico

Met het invullen van de verantwoordingsplicht wordt antwoord gegeven op de vraag in hoeverre externe veiligheidsrisico's in de projectlocatie worden geaccepteerd en welke maatregelen getroffen zijn om het risico zoveel mogelijk te beperken. Het invullen van de verantwoordingsplicht is een taak van het bevoegd gezag (veelal bij de gemeente). Door de verantwoordingsplicht worden gemeenten gedwongen het externe veiligheidsaspect mee te laten wegen bij het maken van ruimtelijke keuzes. Deze verantwoording is kwalitatief en bevat verschillende onderdelen die aan bod kunnen of moeten komen. Ook bestaat er een adviesplicht voor de regionale brandweer. In de Handreiking verantwoordingsplicht groepsrisico zijn de onderdelen van de verantwoording nader uitgewerkt en toegelicht.

Tabel 1. Wanneer verantwoord?

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

Indien de verantwoordingsplicht niet juist is uitgewerkt terwijl dit wel verplicht is, kan dit tot vernietiging van het ruimtelijk besluit door de Raad van State leiden. Door het uitwerken van de verantwoordingsplicht neemt het bevoegd gezag de verantwoordelijkheid voor het 'restrisico' dat overblijft nadat de benodigde veiligheidsverhogende maatregelen genomen zijn.

Inventarisatie risicobronnen

Op basis van de risicokaart van de provincie Limburg is het plangebied gelegen binnen het invloedsgebied van de Rijksweg N271, waarover transport van gevaarlijke stoffen plaatsvindt. Het plangebied is gelegen op een afstand van circa 60 meter van de Rijksweg N271. Op grond van artikel 7 van het Besluit externe veiligheid transportroutes (Bevt) is derhalve advies uitgebracht door Veiligheidsregio Limburg-Noord².

Gezien het feit dat in plaats van twee, vier woningen worden toegevoegd, is het aannemelijk dat het groepsrisico vrijwel niet zal toenemen. Derhalve weegt het toepassen van zware beheersmaatregelen niet op tegen de geringe ontwikkeling binnen het plangebied, derhalve richt de advisering van de Veiligheidsregio Limburg-Noord zich alleen op de bestrijdbaarheid en zelfredzaamheid.

Bestrijdbaarheid

De bestrijdbaarheid van de nieuwe ontwikkeling is in orde. Er zijn voldoende bluswatervoorzieningen (brandkranen) aanwezig en het initiatief is voldoende bereikbaar, zodat incidenten te bestrijden zijn, ter bescherming van de gebruikers van het plangebied.

Opkomsttijd

In het Besluit Veiligheidsregio's zijn opkomsttijden voor de brandweer vastgesteld. Conform dit besluit geldt voor het wonen een opkomsttijd van 8 minuten. Gezien de ligging van de brandweerkazerne Bergen kan gesteld worden dat de opkomsttijd voor de brandweer binnen de normtijden is, er is geen overschrijding van de opkomsttijd van de brandweer.

Zelfredzaamheid

Personen in een woonfunctie zijn naar verwachting overwegend zelfredzaam. Personen in het plangebied kunnen schuilen in hun eigen woning, indien dit gebouw voldoende bescherming biedt. Er zijn daarnaast voldoende vluchtmogelijkheden aanwezig om bij een incident van de risicobron af te kunnen vluchten.

Advies

- Situeer, indien mogelijk, een uitgang van de nieuwe woning van de risicobronnen af;
- Aangezien een toxisch scenario zich kan ontwikkelen vanuit de N271 wordt geadviseerd de mechanische ventilatie binnen het gebouw (indien aanwezig) centraal afsluitbaar uit te voeren door middel van een gemakkelijk te bereiken noodschakelaar (bij voorkeur in de meterkast). Hierdoor kunnen de bewoners deze noodschakelaar in geval van een calamiteit bedienen en daardoor veiliger schuilen. Deze afschakelbare ventilatie kan uiteraard ook van toegevoegde waarde zijn bij een brand in de nabijheid, waarbij het gebouw in de rook komt te liggen. (Tevens vooruitlopend op wetgeving omtrent afsluitbare ventilatie in artikel 4.124 van het Besluit bouwwerken leefomgeving);

² Advisering Veiligheidsregio Limburg-Noord (d.d. 24 november 2021, kenmerk: 2021-024833)

- Communiceer actief over de risico's van het transport van gevaarlijke stoffen met bewoners binnen het plangebied. Daarbij geldt als handelingsperspectief: schuil in het gebouw of vlucht indien de overheid dit aangeeft (o.a. via NL-alert of WAS procedure) van het risico vandaan rekening houdend met de wind. Indien schuilen nodig is dan dienen ramen en deuren te worden gesloten en mechanische ventilatie te worden uitgezet.

Conclusie

Het aspect externe veiligheid vormt derhalve geen belemmering voor onderhavige ontwikkeling.

5.3 Waterparagraaf

In deze paragraaf wordt beschreven op welke wijze het waterhuishoudkundig systeem in het projectgebied opgebouwd is en hoe rekening is gehouden met de (ruimtelijk) relevante aspecten van (duurzaam) waterbeheer. Een beknopte beschrijving van de kenmerken van het watersysteem kan het benodigde inzicht geven in het functioneren van dit systeem.

Het projectgebied ligt binnen het beheersgebied van Waterschap Limburg. In het kader van het beleid van zowel de gemeente Bergen als het waterschap dient binnen het projectgebied een duurzaam waterhuishoudkundig systeem gerealiseerd te worden.

5.3.1 Beleidskader

Relevante beleidstukken op het gebied van water zijn het Waterbeheerplan 2016-2021 van het waterschap, het Provinciale Omgevingsvisie Limburg (POVI), het Nationaal Waterplan, WB21, Nationaal Bestuursakkoord Water en de Europese Kaderrichtlijn Water. Belangrijkste gezamenlijke punt uit deze beleidsstukken is dat water een belangrijk sturend element is in de ruimtelijke ordening. Water legt een ruimteclaim op het landschap waaraan voldaan moet worden. De bekende drietrapsstrategieën zijn leidend:

- Vasthouden-bergen-afvoeren (waterkwantiteit);
- Voorkomen-scheiden-zuiveren (waterkwaliteit).

Tevens wordt thans gewerkt met de trits, hergebruik-bergen-infiltreren-afvoeren.

Daarnaast is de Beleidsbrief regenwater en riolering nog relevant. Hierin staat hoe het best omgegaan kan worden met het hemelwater en het afkoppelen daarvan. Ook hier gelden de driestapsstrategieën.

Het waterbeleid in het POVI sluit aan op de Europese Kaderrichtlijn Water en het Nationaal Waterplan. Het provinciaal waterbeleid omvat de volgende strategische doelen:

- Herstel sponswerking: het voorkomen van wateroverlast en watertekort in het regionale watersysteem, anticiperend op veranderde klimatologische omstandigheden;
- Herstel van de natte natuur: het bereiken van ecologisch gezonde watersystemen en grondwaterafhankelijke natuur;
- Schoon water: het bereiken van een goede chemische kwaliteit voor water en sediment;
- Duurzame watervoorziening: het beschermen van water voor menselijke consumptie, zodanig dat voldoende water van de vereiste kwaliteit via eenvoudige zuiveringstechnieken beschikbaar is;
- Een veilige Maas: het streven naar een acceptabel risico voor overstromingen in het rivierbed van de Maas.

Conform de Provinciale Omgevingsvisiekaart liggen in het projectgebied geen specifieke waterkundige waarden. De locatie is niet gelegen in een waterwingebied of een grondwaterbeschermingsgebied volgens de Provinciale Omgevingsvisie. Het projectgebied ligt ver buiten het stroomvoerend of bergend regime van de Maas.

Conform de algemene beleidsregels van het Rijk, de provincie, de gemeente en Waterschap Limburg dient bij het realiseren van een nieuwe verharding sprake te zijn van een hydrologisch neutrale ontwikkeling. Hydrologisch neutraal

ontwikkelen houdt onder andere in dat het versneld afvloeiende hemelwater (als gevolg van extra verhardingen) dient te worden gecompenseerd door middel van extra waterberging. Via deze (tijdelijke) berging kan water vertraagd de bodem worden ingebracht, of vertraagd worden afgevoerd naar het bestaande watersysteem of geheel worden geïnfiltreerd in de bodem. Bij een hydrologisch neutrale ontwikkeling wordt dus geborgd dat extra afvloeiend hemelwater niet wordt afgewenteld op de omgeving.

5.3.2 Waterhuishoudkundige situatie (huidige situatie)

Oppervlaktewater

Op de leggerkaarten van Waterschap Limburg is te zien dat binnen het projectgebied geen oppervlaktewater ligt. Aan de achterzijde van het projectgebied is een vijver aangelegd ten behoeve van het aldaar gelegen park. Op een afstand van 230 meter stroomt de Vlammertse Leigraaf en op een afstand van 440 meter stroomt de Heukelomsebeek. Beide watergangen betreffen primaire watergangen van het waterschap. De Keur van het waterschap is hierop van toepassing.

Op basis van de Keur mag binnen een zone van 5 meter van de insteek van deze watergangen niet zonder vergunning van het waterschap worden gebouwd. Het projectgebied bevindt zich ruimschoots buiten deze zone. Een vergunning van het waterschap is derhalve niet benodigd ter realisatie van het bouwplan.

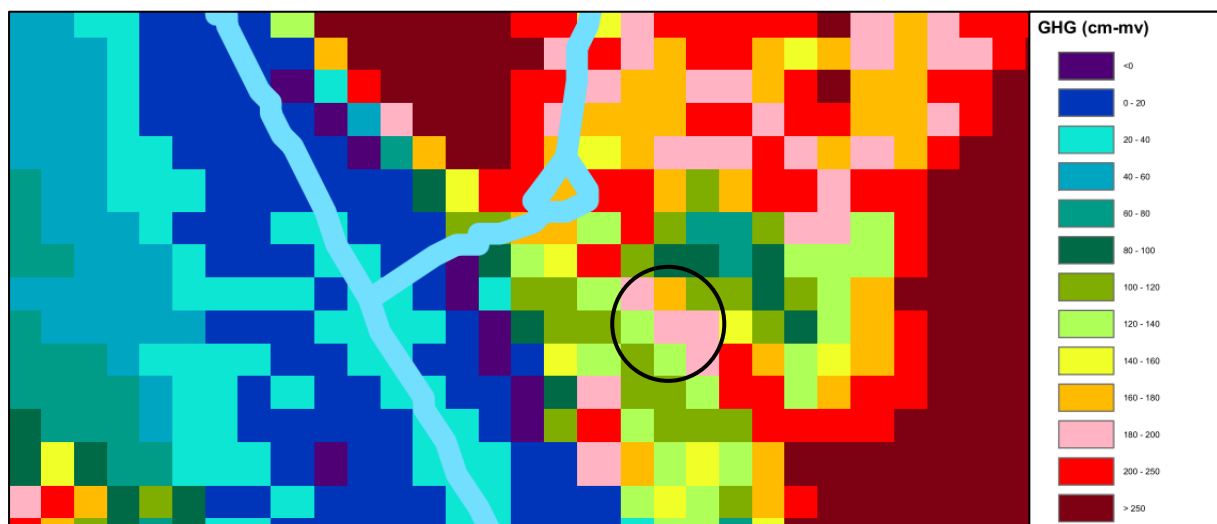
Tevens is op een afstand van 60 meter een waterkering gelegen (soort: dijk). Het projectgebied is gelegen binnen de 'buitenbeschermingszone' van de waterkering. Een buitenbeschermingszone is gericht op bescherming van de stabiliteit van de waterkering tegen zeer ingrijpende ontwikkelingen als (grootschalige) ontgroningen en de aanleg en aanwezigheid van hogedrukleidingen.

In het kader van onderhavige ontwikkeling vinden er geen zeer ingrijpende ontwikkelingen zoals ontgronden of aanleg van hogedrukleidingen plaats. Tevens wordt in het kader van de "Ontwerp Projectplan Waterwet" worden de waterkeringen in Nieuw-Bergen aangepast. Hiermee kunnen waardevolle landschapselementen behouden blijven. Derhalve is de buitenbeschermingszone van de betreffende watergang voorzien van de status: 'te verwijderen' in het kader van deze dijkontwikkelingen. Derhalve vormt de waterkering geen belemmering voor onderhavig initiatief.

Bodemgesteldheid en grondwater

De bodem van het projectgebied is tamelijk vlak. De maaiveldhoogte ter plaatse bedraagt circa 14,4+NAP. De bodem van het gebied bestaat uit hoge bruine enkeerdgronden, bestaande uit grof zand.

Conform de algemene gegevens van het Waterschap Limburg blijkt de omgeving van het projectgebied een zeer goede bodemdoorlatendheid te hebben van 1,5 - 10 m/dag. Op basis van de kaarten behorende bij het Nieuw Limburgs Peil blijkt dat de gemiddelde hoogste grondwaterstand op 160 – 180 cm-mv is gelegen.



Grondwaterbescherming

Het projectgebied is niet gelegen in een grondwaterbeschermingsgebied, zoals vastgelegd in de Omgevingsverordening Limburg 2014.

5.3.3 Water in relatie tot de ontwikkeling (nieuwe situatie)

Afvalwater / riolering

Voor de afvoer van huishoudelijk afvalwater zal voor de woningen een aansluiting gemaakt worden op het bestaand gemeentelijk rioleringsstelsel.

Onderhavige ontwikkeling voorziet in het realiseren van vier nieuwe woningen. Ter plaatse zijn, conform het vigerende bestemmingsplan, twee woningen toegestaan. Per saldo worden er feitelijk twee woningen toegevoegd. Het te lozen afvalwater neemt hierdoor maar beperkt toe. De belasting op het bestaande riool van het huishoudelijk afvalwater met onderhavig initiatief zal gering zijn. Er zijn derhalve geen aanpassingen noodzakelijk aan het bestaande rioleringsstelsel.

Hemelwater

Het beleid voor hemelwater afkomstig van nieuwbouw in de gemeente Bergen is als volgt: hemelwater afkomstig van daken en verhardingen dient conform de watertoets op particulier terrein in de bodem te worden geïnfiltreerd of –als niet mogelijk- worden gebufferd en vertraagd worden afgevoerd naar een hemelwaterriool of oppervlaktewater.

Conform gemeentelijke beleid dient indien mogelijk moeten de voorzieningen op particulier terrein gedimensioneerd worden op de verwerking van een bui van T=2 met een berging van 20 mm, voor het gehele projectgebied dienen de voorzieningen te worden gedimensioneerd op een bui van T=10 met een berging van 35 mm. Ook dienen de risico's van een bui van T=100 in beeld te worden gebracht. Conform de keur van het waterschap dient minimaal gedimensioneerd te worden op een bui van T=100, waarbij voor Noord- en Midden-Limburg een bergenseis van 100 mm geldt. Derhalve wordt enkel de infiltratiecapaciteit bij een bui van T=100 berekend.

In het kader van onderhavige ontwikkeling wordt er 843 m² (4 * 116,5 m² woningen + 377 m² overige terreinverharding) aan verhard oppervlakte gerealiseerd. Conform de algemene gegevens van het Waterschap Limburg blijkt de omgeving van het projectgebied een zeer goede bodemdoorlatendheid te hebben van 1,5 - 10 m/dag. Deze gronden zijn zeer geschikt voor hemelwaterinfiltratie. Voor nieuwe bebouwing en/of verharding geldt dat de vuistregel dat voor elke 1 m² aan verhard oppervlakte 0,1 m³ (gelijk aan een bui van T=100) hemelwaterinfiltratievoorziening moet worden aangebracht.

Dit betekent dat bij een verhard oppervlakte van 843 m² een infiltratievoorziening van minimaal (843 * 0,1) 84,3 m³ moet worden gerealiseerd. In het kader van onderhavige ontwikkeling zal een infiltratiekrattensysteem worden gerealiseerd op eigen terrein. Dit infiltratiekrattensysteem heeft een minimale capaciteit van 84,3 m³.

5.4 Kabels en leidingen

Grotere kabels en leidingen krijgen in een bestemmingsplan veelal een planologische beschermingszone door middel van een dubbelbestemming. Hiermee wordt de bedrijfszekerheid en de veiligheid van de betreffende leiding gewaarborgd.

Op basis van het vigerende bestemmingsplan is er geen sprake van een dergelijke dubbelbestemming in of in de nabijheid van het projectgebied. Blijkens kaarten van Gasunie, TenneT en Waterschapsbedrijf Limburg bevinden er zich in of in de nabijheid van het projectgebied geen belangrijke (ondergrondse) leidingen.

5.5 Natuur

De Europese natuurwetgeving is in Nederland, op het gebied van soort- en gebiedsbescherming, uitgewerkt in de Wet natuurbescherming (Wn). Deze wet heeft tot doel alle in Nederland in het wild voorkomende planten- en diersoorten en natuurgebieden (Natura2000-gebieden) te beschermen en in stand te houden.

Soortenbescherming

Gezien de huidige situatie van het projectgebied als braakliggend grasveld, in combinatie met de ligging in de bebouwde kom en de beperkte oppervlakte worden bijzondere dier- en / of plantensoorten ter plaatse niet verwacht.

Het terrein vormt hoogstens een incidenteel verblijfsgebied voor grondgebonden zoogdieren zoals egel, mol en konijn. Tevens kunnen er algemene amfibieënsoorten incidenteel verblijven zoals bruine kikker en gewone pad. Dit betreffen zogenaamde A-soorten in de Wn, waarvoor in Limburg een vrijstelling geldt in geval van een ruimtelijke ontwikkeling of beheer en onderhoud.

Dit houdt in dat deze soorten verstoord mogen worden, zonder dat daar vooraf een ontheffing voor is verkregen. Wel geldt altijd de Zorgplicht (artikel 1.11 Wn): deze houdt in dat nadelige gevolgen voor dieren en planten altijd zoveel mogelijk moeten worden voorkomen. Om aan de algemene zorgplicht te voldoen, moeten dieren die tijdens de daadwerkelijke bouw worden aangetroffen, zo snel mogelijk naar een aangrenzende locatie buiten het projectgebied moeten worden verplaatst.

Natura2000

Het dichtstbijzijnde wettelijk beschermde natuurgebied, het Natura 2000-gebied Maasduinen, ligt op 1 kilometer afstand van het projectgebied. In de Wnb is voorgeschreven dat voor alle activiteiten die mogelijk een negatief effect hebben op Natura2000-gebieden een Wnb-vergunning vereist is. Over een afstand van 1 km of meer zijn negatieve effecten vanuit het projectgebied op de Natura2000-gebieden uit te sluiten, behoudens wat betreft verzuring en/of vermisting. Verzuring en vermisting zijn een van de mogelijk negatieve effecten van een initiatief op een Natura2000-gebied en kan een groot bereik hebben daar stikstof (in de vorm van NO_x of NH_3), welke verzuring en vermisting veroorzaakt, door de atmosfeer kan neerslaan in een Natura2000-gebied.

Voor ieder habitatype binnen een Natura2000-gebied dat gevoelig is voor verzuring en/of vermisting is een kritische depositiewaarde (KDW) vastgesteld. De KDW geeft de grens aan waarboven het risico bestaat dat de kwaliteit van het habitat significant wordt aangetast door de verzurende en/of vermestende invloed van atmosferische stikstofdepositie.

Op 1 juli 2021 is tevens de Wet stikstofreductie en natuurverbetering (Wsn) in werking getreden. In de Wsn wordt een programma van maatregelen opgesteld om stikstofreductie te bereiken en eveneens natuurverbetering mogelijk te maken. In de Wsn zijn drie resultaatsverplichtingen opgenomen:

1. In 2025 moet minimaal 40% van het areaal van de stikstofgevoelige natuur in de beschermde Natura2000-gebieden een gezond stikstofniveau hebben;
2. In 2030 moet minimaal 50% van het areaal van de stikstofgevoelige natuur in de beschermde Natura2000-gebieden een gezond stikstofniveau hebben;
3. In 2035 moet minimaal 74% van het areaal van de stikstofgevoelige natuur in de beschermde Natura2000-gebieden een gezond stikstofniveau hebben.

De Wsn wordt verder uitgewerkt in het Besluit stikstofreductie en natuurverbetering (Bsn), waaronder de bouwvrijstelling. De bouwvrijstelling betreft een vrijstelling van de natuurvergunningplicht van het aspect stikstofdepositie voor tijdelijke (bouw)werkzaamheden. Deze vrijstelling geldt voor bouw-, aanleg- en slooptactiviteiten, waar tijdelijke emissies voorkomen. Derhalve is het enkel nog noodzakelijk om in de nieuwe, beoogde, situatie (gebruiksfase) de uitstoot van NO_x te bepalen.

Met onderhavig initiatief worden de bouw van nieuwe woningen mogelijk gemaakt. Conform de Bsn dient enkel voor de het gebruik van de nieuwe woningen de uitstoot van NO_x te worden bepaald. Er is uitgegaan van een worst-case scenario voor alle vier de woningen. Omdat de woningen gasloos worden uitgevoerd, vindt de uitstoot van NO_x uitsluitend plaats door verkeer van en naar de woningen. Derhalve is er een stikstofdepositieberekening³ uitgevoerd.

Op basis van de uitgevoerde berekening kan geconcludeerd worden dat het gebruik van 4 woningen ter plaatse geen belemmering vormt als gevolg van de stikstofuitstoot voor stikstofgevoelige habitattypen en leefgebieden van soorten in nabijgelegen Natura2000-gebieden.

5.6 Archeologie en cultuurhistorie

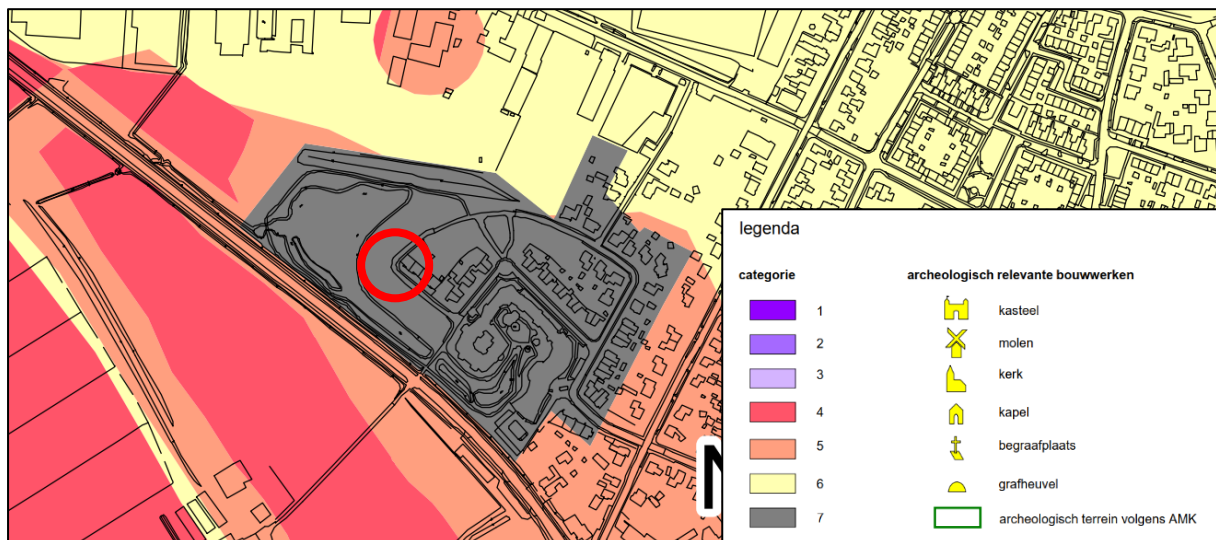
Archeologie

Sinds 1 september 2007 is de Wet op de Archeologische Monumentenzorg in werking getreden. De Wet op de Archeologische Monumentenzorg is de Nederlandse uitwerking van het Verdrag van Malta (1992). De wet is een raamwet die regelt hoe Rijk, provincie en gemeente bij hun ruimtelijke plannen rekening moeten houden met het erfgoed in de bodem.

Om te kunnen voldoen aan het gestelde in de Wet op de Archeologische Monumentenzorg dienen de gemeenten te beschikken over een archeologiebeleid en een archeologische beleidskaart.

Op 13 november 2012 heeft de gemeenteraad van de gemeente Bergen de 'Nota Archeologiebeleid Bergen' vastgesteld. Hiermee is de Wet op de Archeologische Monumentenzorg geïmplementeerd in het gemeentelijk beleid. Op basis van de inventarisaties is een archeologisch en cultuurhistorisch verwachtingsmodel opgesteld.

Op basis van de beleidskaart is het projectgebied gelegen in categorie 7: gebieden zonder archeologische verwachten (verstoord, opgegraven, dan wel op een andere wijze vrij van archeologie). Voor deze gebieden geldt geen onderzoeksplicht. Derhalve vormt het aspect archeologie geen belemmering voor onderhavige ontwikkeling.



Afbeelding 10 Uitsnede archeologische beleidskaart gemeente Bergen

³ Stikstofdepositieberekening, Stammen projectadvies (d.d. 16 juli 2021, kenmerk: 14210716-R1-14210715)

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. Conform paragraaf 7.3 van de POVI en artikel 11.1 van de Omgevingsverordening 2021 is het behoud en (her)gebruik van cultureel erfgoed en monumenten in hun omgeving (erfgoedensembles) een provinciaal belang.

Het beleid ten aanzien van cultuurhistorie zoals dit in het POVI is weergegeven, is gestoeld op de Nota Belvédère. Het POVI schrijft dan ook voor een beschrijving in het bestemmingsplan mee te nemen, betreffende de omgang met de cultuurhistorische elementen in relatie tot de hiervoor geldende wettelijke bepalingen.

Volgens de provinciale kaart 'Cultuurhistorische Waardenkaart Limburg' liggen er binnen of nabijheid het projectgebied geen cultuurhistorische waarden. Het aspect cultuurhistorie vormt geen belemmering voor onderhavig project.

5.7 Verkeer en parkeren

5.7.1 Verkeer

Het toevoegen van woningen heeft een effect op het aantal verkeersbewegingen. Het is daarom van belang om te kijken welke veranderingen er optreden en of dit effect heeft op het wegverkeer en het parkeren. De projectlocatie wordt ontsloten via de Vlamertsehof. In de huidige situatie is het planologisch toegestaan twee woningen op te richten. Derhalve worden de huidige toegestane situatie en nieuwe situatie met elkaar vergeleken. Voor het berekenen van de verkeersgeneratie en de parkeerbehoefte wordt gebruik gemaakt van de CROW-publicatie 381 'Toekomstbestendig parkeren'.

Huidige situatie

Binnen het projectgebied zijn conform het vigerende bestemmingsplan twee woningen toegestaan, zijnde één vrijstaande woning en één aaneengebouwde woning. Bij het berekenen van de huidige toegestane verkeersgeneratie is uitgegaan van de volgende gegevens:

- Functie: koop, huis, tussen/hoek;
- Functie: koop, huis, vrijstaand;
- Gebiedstype: rest bebouwde kom, weinig stedelijk gebied.

Tabel 2 Huidige situatie verkeersgeneratie

Huidige situatie	Aantal	Minimaal (per woning)	Maximaal (per woning)
Vrijstaande woning (koop)	1	7,8	8,6
Tussen/hoek woning (koop)	1	7,0	7,8
Totaal aantal verkeersbewegingen	2	14,8	16,4

Nieuwe situatie

In de beoogde situatie zijn er vier twee-onder-een-kap woningen toegestaan. Twee van deze woningen zullen worden verhuurd en twee woningen verkocht. Bij het berekenen van de nieuwe verkeersgeneratie is uitgegaan van de volgende gegevens:

- Functie: koop, huis, twee-onder-een-kap;
- Functie: huur, huis, vrije sector;
- Gebiedstype: rest bebouwde kom, weinig stedelijk gebied.

Tabel 3 Nieuwe situatie verkeersgeneratie

Nieuwe situatie	Aantal	Minimaal (per woning)	Maximaal (per woning)
Twee-onder-een kapwoning (huur)	2	7,0	7,8
Twee-onder-een kapwoning (koop)	2	7,0	7,8
Totaal aantal verkeersbewegingen	4	28,0	31,2

Uitgaande van een worst-case benadering genereert de huidige situatie dagelijks 16,4 verkeersbewegingen, veroorzaakt door 8,2 voertuigen (elk arriverend voertuig vertrekt weer en genereert dus per saldo 2 verkeersbewegingen). De nieuwe situatie genereert, uitgaande van een worst-case benadering dagelijks 31,2 verkeersbewegingen, veroorzaakt door 16,1 voertuigen. Vanwege het karakter van het initiatief wordt verondersteld dat de voertuigen van en naar de locatie lichte voertuigen betreffen (personenauto's).

Conclusie

Derhalve is er sprake van een toename van 14 verkeersbewegingen per dag. Gezien het profiel van de weg zal deze de geringe toename van het aantal verkeersbewegingen goed kunnen verwerken.

5.7.2 Parkeren

Om de nieuwe parkeerbehoefte te berekenen is er eveneens gebruik gemaakt van de CROW-publicatie 381 'Toekomstbestendig parkeren'. Er is uitgegaan van de volgende gegevens:

- Functie: koop, huis, twee-onder-een-kap;
- Functie: huur, huis, vrije sector;
- Gebiedstype: rest bebouwde kom, weinig stedelijk gebied.

Tabel 4 Parkeerbehoefte

	Minimaal (per woning)	Maximaal(per woning)
Twee-onder-een kapwoning (huur)	1,8	2,6
Twee-onder-een kapwoning (koop)	1,6	2,4

Voor één koopwoning zijn gemiddeld $(1,8 + 2,6) / 2 = 2,2$ parkeerplaatsen per woning benodigd, waarvan 0,3 parkeerplaatsen voor bezoekers. Zodoende zijn er voor de twee koopwoningen 4,4 parkeerplaatsen benodigd. Voor één huurwoning zijn gemiddeld $(1,6 + 2,4) / 2 = 2,0$ parkeerplaatsen benodigd, waarvan 0,3 parkeerplaatsen voor bezoekers. Zodoende zijn er voor de twee huurwoningen 4,0 parkeerplaatsen benodigd. In totaal zijn dat 8,4 parkeerplaatsen. Echter, gelet op de aanwezigheidspercentages voor a) bewoners van woningen en b) bezoekers van woningen, zoals gesteld in de CROW-publicatie 381 'Toekomstbestendig parkeren', kan voor een deel van de parkeerbehoefte dubbelgebruik plaatsvinden. Op basis van dit dubbelgebruik zijn, naar boven afgerond, 8,0 parkeerplaatsen benodigd. Aan de voorzijde van de woningen worden 8 parkeerplaatsen gerealiseerd. Daarmee wordt aan de parkeerbehoefte voldaan.

Gezien het bovenstaande leidt de bouw van de nieuwe woningen niet tot problemen in het kader van verkeer en parkeren.

6 UITVOERBAARHEID

6.1 Economische uitvoerbaarheid

De realisatie van de vier woningen geschiedt geheel voor rekening van de initiatiefnemers. De gemeentelijke financiën zijn hierbij niet in het geding. De gronden zijn eigendom van de initiatiefnemers. Deze gronden zijn niet belast met beperkt zakelijke rechten van derden.

Planschade is geregeld in een tussen de gemeente Bergen en de initiatiefnemers afgesloten overeenkomst. Hiermee wordt gewaarborgd dat eventueel te vergoeden planschade niet voor rekening van de gemeente Bergen komt maar voor rekening van de initiatiefnemers.

6.2 Maatschappelijke uitvoerbaarheid

6.2.1 Vooroverleg

Op de voorbereiding van een omgevingsvergunning waarbij sprake is van strijd met het bestemmingsplan, dient ten behoeve van het voldoen aan het criterium van een goede ruimtelijke ordening, vooroverleg te worden gevoerd conform artikel 3.1.1 van het Besluit ruimtelijke ordening (Bro).

6.2.2 Zienswijzen

De ontwerp omgevingsvergunning heeft vanaf gedurende 6 weken ter inzage gelegen. Gedurende deze periode zijn er geen zienswijzen ingediend.

PM

7 PROCEDURE

Voor het verlenen van een omgevingsvergunning voor het afwijken van het bestemmingsplan dient de uitgebreide procedure zoals beschreven in de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht (Wabo) te worden gevolgd.

Voor de uitgebreide procedure geldt afdeling 3.4 van de Awb. De Wabo geeft hierop enkele aanvullingen. Dit zijn onder andere:

- Aanvraag, ontwerpbesluit en/of het definitieve besluit moeten op grond van zowel de Wabo als het Besluit omgevingsrecht (Bor) in bepaalde specifieke gevallen aan specifieke personen of instanties worden toegestuurd. Te denken valt aan het orgaan dat de verklaring van geen bedenkingen afgeeft, de Inspectie, een ander bestuursorgaan dan het aangewezen bevoegd gezag, etc.
- Iedereen kan zienswijzen op het ontwerpbesluit indienen (art. 3.12 lid 5 Wabo).
- De beslistermijn van zes maanden begint te lopen op de dag ná de dag van ontvangst van de aanvraag (art. 3.12 lid 7 Wabo).
- De beslistermijn van zes maanden mag éénmaal verlengd worden, met ten hoogste zes weken (art. 3.12 lid 8 Wabo).
- Indien er sprake is van een geval als bedoeld in artikel 2.12, eerste lid, aanhef en onder a, onder 3°, van de Wabo (de toestemming uit de Wabo die in de plaats komt van het projectbesluit) wordt de kennisgeving van het ontwerpbesluit en de mededeling van het definitieve besluit in de Staatscourant geplaatst en gezonden aan de eigenaar van en eventuele beperkt gerechtigden op de in het ontwerpbesluit begrepen gronden, voor zover dat nodig is met het oog op de toepassing van artikel 85 van de onteigeningswet (art. 3.12 lid 2 Wabo jo. art. 6.14 lid 2 Regeling omgevingsrecht). De mededeling van het definitieve besluit wordt tevens langs elektronische weg gedaan en beschikbaar gesteld (art. 6.14 Bor jo. Regeling standaarden ruimtelijke ordening 2008).

RUIMTELIJKE ONDERBOUWING

“Vlammertsehof ong. Bergen”

NL.IMRO.0893.OV2200|VL62NBG-VA01

Definitief