



Ruimtelijke onderbouwing

‘Lindenlaan 19 Nieuw Bergen’

Gemeente Bergen



Colofon

Ruimtelijke onderbouwing: Lindenlaan 19 Nieuw Bergen

Rapportnummer: 2021.1981

Status: Definitief

Datum: 28 februari 2023

Projectlocatie

Lindenlaan 19

5854 AM Nieuw-Bergen

Opdrachtnemer

Reland

Bezoekadres:

Burg. Verdijkplein 1

5835 AR Beugen

Correspondentieadres:

Postbus 186

5830 AD Boxmeer

www.reland.nl

© februari 2023 Reland

Alle rechten voorbehouden. Niets uit deze uitgave mag worden verveelvoudigd door middel van druk, fotokopie, microfilm, geluidsband, elektronisch of op welke andere wijze dan ook, en evenmin in een geautomatiseerd gegevensbestand worden opgeslagen, zonder voorafgaande schriftelijke toestemming van Reland. Aan de inhoud van dit rapport kunnen geen rechten worden ontleend. Reland verwerpt elke aansprakelijkheid voor een ander gebruik van deze tekst dan voor de situatie waarvoor deze wordt uitgebracht. De informatie in deze tekst is onder voorbehoud en kan worden veranderd zonder voorafgaande kennisgeving

Inhoud

HOOFDSTUK 1 Inleiding	5
1.1 Aanleiding.....	5
1.2 Doel.....	5
1.3 Besluitgebied	5
1.4 Leeswijzer	6
HOOFDSTUK 2 Gebieds- en projectprofiel.....	7
2.1 Inleiding.....	7
2.2 Gebiedsprofiel	7
2.3 Huidige situatie besluitgebied.....	7
2.4 Geldend bestemmingsplan	7
HOOFDSTUK 3 Beoogde situatie	9
3.1 Inleiding.....	9
3.2 Ontwikkeling	9
HOOFDSTUK 4 Beleidskader	10
4.1 Inleiding.....	10
4.2 Rijksbeleid.....	10
4.2.1 Nationale Omgevingsvisie (NOVI).....	10
4.2.3 Besluit algemene regels ruimtelijke ordening.....	10
4.2.4 Ladder voor duurzame ontwikkeling	11
4.3 Provinciaal beleid.....	11
4.3.1 Provinciale Omgevingsvisie Limburg	11
4.3.2 Omgevingsverordening Limburg 2014.....	12
4.5 Gemeentelijk beleid	12
4.5.1 Omgevingsvisie Bergen 2030	12
4.5.2 Woonvisie Bergen 2017-2021 'Perspectief op goed wonen in Bergen'.....	13
HOOFDSTUK 5 Omgevingsaspecten.....	15
5.1 Milieu.....	15
5.1.1 M.e.r. plicht.....	15
5.1.2 Bodem.....	16
5.1.3 Lucht	16
5.1.4 Geluid.....	17
5.1.5 Externe veiligheid	18
5.1.6 Bedrijven en milieuzonering	22

5.1.7	Kabels, leidingen en hoogspanningslijnen	23
5.2	Water	23
5.2.1	Beleid	23
5.2.2	Toekomstige waterhuishoudkundige situatie	24
5.3	Natuur	25
5.3.1	Gebiedsbescherming	25
5.3.2	Soortenbescherming	26
5.4	Archeologie	26
5.5	Landschap en cultuurhistorie	27
5.6	Verkeer en parkeren	27
5.6.1	Mobiliteit	27
5.6.2	Parkeren	28
HOOFDSTUK 6 Uitvoerbaarheid		32
6.1	Kostenverhaal	32
6.2	Maatschappelijke uitvoerbaarheid	32
HOOFDSTUK 7 Afweging belangen		33
HOOFDSTUK 8 Procedure		34
8.1	De uitgebreide afwijkingsprocedure	34
8.2	Beroep en hoger beroep	34
Bijlage I	Plattegronden	
Bijlage II	Akoestisch onderzoek wegverkeerslawaaï	
Bijlage III	Rapportage stikstofdepositieberekening	
Bijlage IV	Quickscan flora en fauna	
Bijlage V	Omgevingsdialoog	

HOOFDSTUK 1 Inleiding

1.1 Aanleiding

De initiatiefnemer is eigenaar van het kantoorpand aan de Lindenlaan 19 te Nieuw-Bergen en is voornemens om dit pand te slopen en ter plaatse een nieuw complex met 8 levensloopbestendige appartementen te realiseren. Conform het vigerende bestemmingsplan heeft de planlocatie de bestemming 'Dienstverlening' waardoor deze gewenste ontwikkeling niet rechtstreeks is toegestaan. Daarnaast bevat het vigerende bestemmingsplan geen wijzigings- of afwijkingsbevoegdheden die in het planvoornemen kunnen voorzien. Om de beoogde appartementen te kunnen realiseren dient een planologische procedure te worden doorlopen in de vorm van een afwijking van het bestemmingsplan.

Om de plannen kenbaar te maken heeft de initiatiefnemer op 21 juli 2021 een principeverzoek ingediend bij de gemeente Bergen. Op 15 maart 2022 heeft het College van Burgemeester en Wethouders besloten om, onder voorwaarden medewerking te verlenen aan de realisatie van 8 appartementen op de locatie Lindenlaan 19 te Nieuw-Bergen.

Om de realisatie van het appartementencomplex mogelijk te maken, dient (ten behoeve van het verkrijgen van een omgevingsvergunning) een bouwplan te worden ingediend en op basis daarvan een zogeheten uitgebreide afwijkingsprocedure te worden doorlopen. Onderhavige ruimtelijke onderbouwing maakt hier deel van uit.

1.2 Doel

Onderhavige ruimtelijke onderbouwing dient als motivatie dat met het oprichten van het appartementencomplex ter plaatse van de Lindenlaan 19 te Nieuw-Bergen sprake is van een goede ruimtelijke ordening.

1.3 Besluitgebied

Het besluitgebied bestaat uit het perceel dat kadastraal bekend staat als gemeente Bergen (L), sectie D, nummer 6084 en heeft een oppervlakte van circa 872 m² (figuur 1).



Figuur 1. Kadastrale situatie. Plangebied rood omkaderd.

1.4

Leeswijzer

Deze ruimtelijke onderbouwing bestaat uit acht hoofdstukken. Na dit inleidende hoofdstuk volgt in hoofdstuk 2 het gebieds- en projectprofiel waarin de huidige situatie van de besluitlocatie en de omgeving wordt beschreven. Hoofdstuk 3 betreft de omschrijving van de ontwikkeling. Hierdoor wordt een goed beeld verkregen met betrekking tot de beoogde afwijking. Hoofdstuk 4 betreft het beleidskader op Rijks-, provinciaal en gemeentelijk niveau. In hoofdstuk 5 wordt getoetst of de ontwikkeling al dan niet effect heeft op de omgevingsaspecten. Ten slotte wordt in hoofdstuk 6 de economische en maatschappelijke uitvoerbaarheid van het plan getoetst, vindt in hoofdstuk 7 de belangenafweging plaats en geeft hoofdstuk 8 een beschrijving van de procedure.

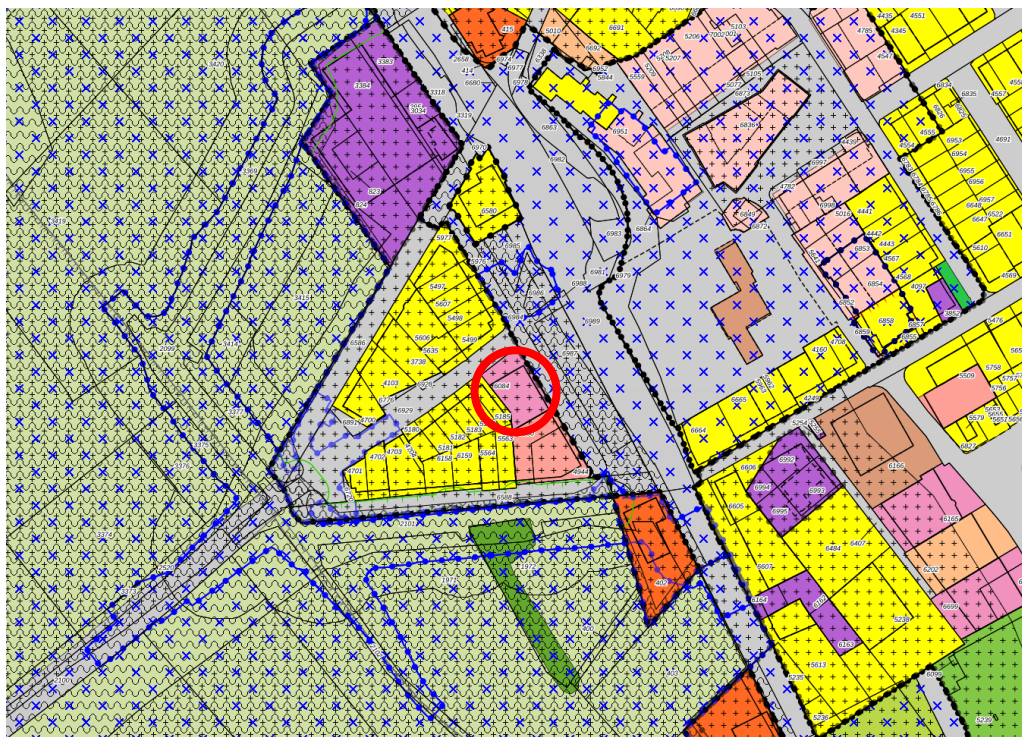
HOOFDSTUK 2 Gebieds- en projectprofiel

2.1 Inleiding

In dit hoofdstuk is een beschrijving gegeven van de huidige situatie van het besluitgebied en de omgeving waarin het zich bevindt.

2.2 Gebiedsprofiel

Het besluitgebied is gelegen aan de Lindenlaan 19 en maakt onderdeel uit van de bebouwde kom van Nieuw-Bergen. Op een afstand van 35 meter ten oosten van de besluitlocatie is de Rijksweg N271 gelegen. Deze weg vormt de zuidwestelijke afronding van de bebouwde kom van Nieuw-Bergen. Direct aan de overzijde van de N271 is het centrum van Nieuw-Bergen gelegen. Hierdoor zijn er op relatief korte afstand van de besluitlocatie verschillende horeca-, detailhandel- en maatschappelijke functies aanwezig. Aangrenzend aan het besluitgebied, met uitzondering van de kringloopwinkel ten zuiden van de besluitlocatie, zijn woningen gelegen (figuur 2).



Figuur 2. Gebiedsprofiel. Besluitlocatie rood omcirkeld.

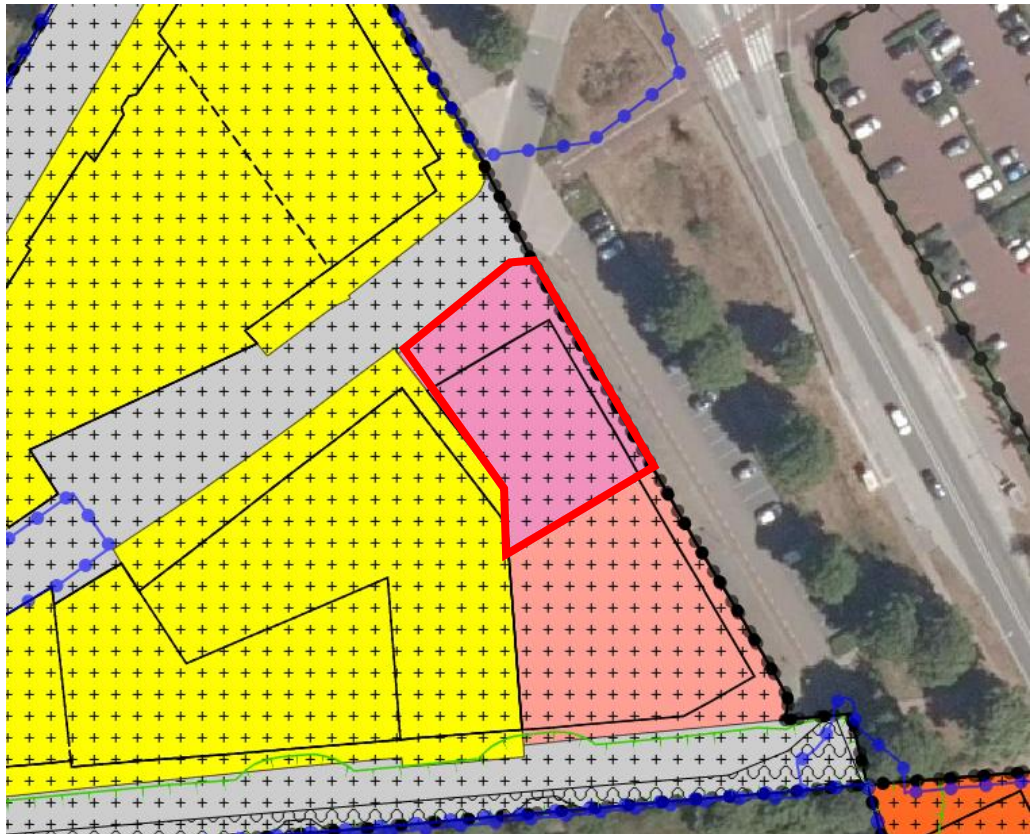
2.3 Huidige situatie besluitgebied

In de huidige situatie is binnen het besluitgebied een verouderd kantoorpand met twee bouwlagen aanwezig. Dit kantoorpand staat op dit moment leeg en heeft een bruto vloeroppervlakte van circa 830 m². Het resterende deel van het besluitgebied is ingericht als verharding en tuin.

2.4 Geldend bestemmingsplan

Voor het besluitgebied is het bestemmingsplan 'Nieuw Bergen' zoals vastgesteld op 19 februari 2013 vigerend. Conform dit bestemmingsplan heeft het besluitgebied de enkelbestemming 'Dienstverlening' en de dubbelbestemming 'Waarde – Archeologie 5'.

Daarnaast is er een bouwvlak opgenomen en zijn de maatvoeringen 'maximum bouwhoogte: 9 m' en 'maximum goothoogte: 9 m' van toepassing (figuur 3). De realisatie van de beoogde appartementen is binnen de bestemming 'Dienstverlening' niet rechtstreeks toegestaan. Middels een omgevingsvergunning zal worden afgeweken van het bestemmingsplan om de realisatie van het appartementencomplex op deze locatie mogelijk te maken.



Figuur 3. Uitsnede bestemmingsplan 'Nieuw Bergen'. Besluitgebied rood omkaderd.

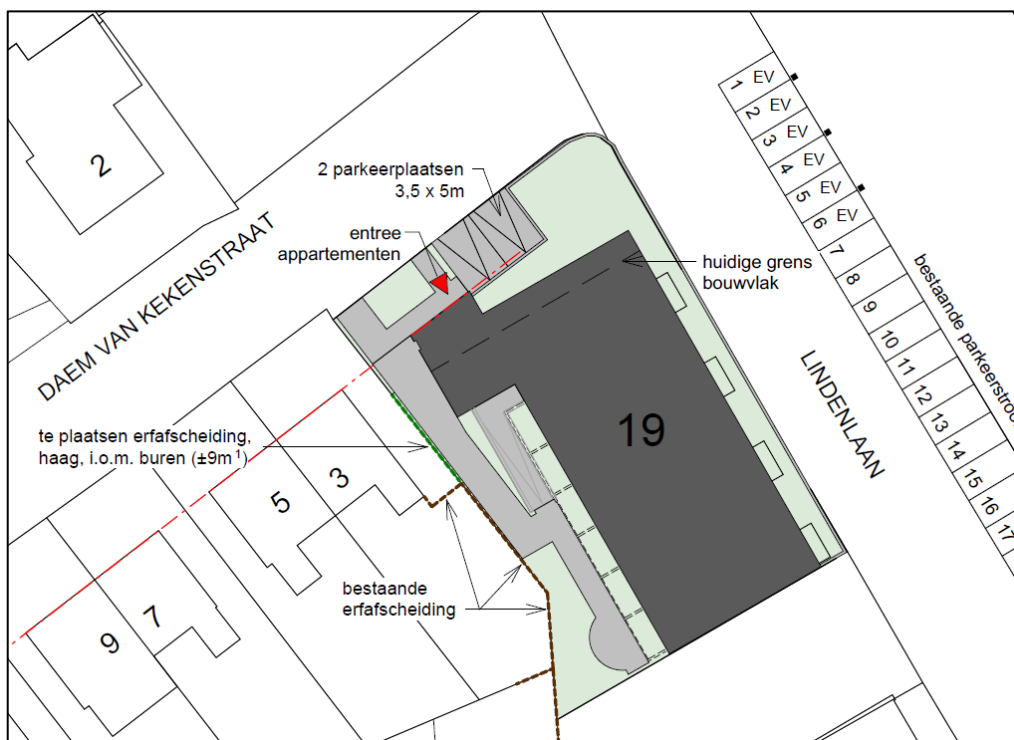
HOOFDSTUK 3 Beoogde situatie

3.1 Inleiding

In dit hoofdstuk wordt het initiatief in onderhavig plan toegelicht. In zowel functionele als ruimtelijke zin wordt beschreven wat de ontwikkeling inhoudt, hoe deze gevormd is en zich verhoudt tot de omgeving.

3.2 Ontwikkeling

De initiatiefnemer is voornemens om het bestaande pand aan de Lindenlaan 19 Nieuw-Bergen te slopen en ter plaatse een nieuw complex met 8 appartementen te realiseren. Het beoogde appartementencomplex heeft twee bouwlagen en een bouwhoogte van circa 7,4 meter. De ingang van de appartementen en de bergingen is gericht op de Daem van Kekenstraat. Het parkeren ten behoeve van de appartementen vindt plaats op de bestaande parkeerstrook aan de Lindenlaan. De gronden op de achterzijde van het perceel zullen een groene invulling krijgen en aan de noordzijde van het perceel, aan de Daem van Kekenstraat, zullen twee parkeervoorzieningen voor mindervaliden op eigen terrein gerealiseerd worden. In figuur 4 is de beoogde situering van het appartementencomplex weergegeven. Voor de gedetailleerde plattegronden wordt verwezen naar bijlage I.



Figuur 4. Overzicht beoogde situatie.

HOOFDSTUK 4 Beleidskader

4.1 Inleiding

In dit hoofdstuk wordt onderhavige ontwikkeling getoetst aan het algemene Rijks-, provinciaal en gemeentelijk beleid en de wet- en regelgeving. Aan het eind van iedere paragraaf is een conclusie dan wel doorwerking opgenomen van het specifieke beleid en wet- en regelgeving voor het besluitgebied. Het sectorale beleid is in hoofdstuk 5 per aspect beschreven.

4.2 Rijksbeleid

4.2.1 Nationale Omgevingsvisie (NOVI)

Op 11 september 2020 is de Nationale Omgevingsvisie (NOVI) naar de Tweede Kamer gestuurd. Met de NOVI geeft het kabinet richting aan grote opgaven waardoor Nederland de komende 30 jaar verandert. Nederland staat voor een aantal urgente maatschappelijke opgaven, die zowel lokaal als regionaal, nationaal en internationaal spelen. Grote en complexe opgaven zoals klimaatverandering, energietransitie, circulaire economie, bereikbaarheid en woningbouw zullen Nederland flink veranderen. Nederland heeft een lange traditie van aanpassen. Deze opgaven worden benut om vooruit te komen en tegelijkertijd het mooie van Nederland te behouden voor de toekomstige generaties. De NOVI biedt perspectief om deze grote opgaven aan te pakken, om samen Nederland mooier en sterker te maken en daarbij voort te bouwen op het bestaande landschap en de (historische) steden. Omgevingskwaliteit is het kernbegrip: dat wil zeggen ruimtelijke kwaliteit én milieukwaliteit. Met inachtneming van maatschappelijke waarden en inhoudelijke normen voor bijvoorbeeld gezondheid, veiligheid en milieu. In dat samenspel van normen, waarden en collectieve ambities, stuurt de NOVI op samenwerking tussen alle betrokken partijen.

Bij kleinschalige ontwikkelingen op lokaal niveau dient rekening gehouden te worden met een gezonde bodem, schoon water, behoud van biodiversiteit en een aantrekkelijke leefomgeving. Wanneer aan deze voorwaarden wordt voldaan is een kleinschalig initiatief passend binnen de nationale omgevingsvisie NOVI. Uit hoofdstuk 5 blijkt dat de genoemde milieuaspecten geen belemmering vormen voor het planvoornemen. Daarnaast speelt de realisatie van 8 levensloopbestendige woningen in op de actuele behoefte in Nieuw-Bergen en draagt de sloop van het verouderde kantoorpand bij aan een aantrekkelijker leefomgeving. Er bestaan vanuit de Nationale omgevingsvisie NOVI geen belemmeringen voor het initiatief.

4.2.3 Besluit algemene regels ruimtelijke ordening

Het Besluit algemene regels ruimtelijke ordening (Barro) geeft richtlijnen voor de inhoud van bestemmingsplannen voor zover het gaat om ruimtelijke ontwikkelingen van nationaal belang. In het SVIR wordt bepaald welke kaderstellende uitspraken zodanig zijn geformuleerd dat deze bedoeld zijn om beperkingen te stellen aan de ruimtelijke besluitvormingsmogelijkheden op lokaal niveau. Het Barro bevestigt in juridische zin die kaderstellende uitspraken. De normering uit het Barro werkt zoveel mogelijk direct door op het niveau van de lokale besluitvorming. Bij besluitvorming over bestemmingsplannen of andere ruimtelijke plannen moeten de regels worden

gerespecteerd. Het merendeel van de regels legt beperkingen op, daarin is een gradatie te onderkennen. Deze zijn geformuleerd als een 'ja-mits', een 'ja, voor zover', een 'nee-tenzij', een 'nee-als' of een stringente 'nee' bepaling.

In dit geval wordt geen gebruik gemaakt van kaderstellende uitspraken ten behoeve van nieuwe ontwikkelingen waarbij Nationale belangen gemoeid zijn. Het Barro heeft dan ook geen invloed op dit initiatief.

4.2.4 Ladder voor duurzame ontwikkeling

De Ladder voor duurzame verstedelijking is een instrument voor efficiënt ruimtegebruik, met een motiveringsvereiste voor het bevoegd gezag als nieuwe stedelijke ontwikkelingen planologisch mogelijk worden gemaakt. Op 1 juli 2017 is het Besluit ruimtelijke ordening (Bro) gewijzigd, waarbij een nieuwe Laddersystematiek geldt. Deze systematiek is opgenomen in artikel 3.1.6 Bro.

De Ladder voor duurzame verstedelijking is in principe een uitwerking van Nationaal belang 4, efficiënt gebruik van de ondergrond, oftewel zorgvuldig ruimtegebruik. De Ladder is er voor bedoeld dat zorgvuldig wordt nagedacht over nieuwe ontwikkelingen en de plek van de nieuwe ontwikkeling. Zo gaat bijvoorbeeld inbreiding voor uitbreiding. Voor nieuwe stedelijke functies geldt daarom dat de Ladder doorlopen dient te worden om te bepalen of sprake is van zorgvuldig ruimtegebruik. De realisatie van het appartementencomplex vindt plaats op een reeds bebouwd perceel binnen bestaand stedelijk gebied waardoor gesproken kan worden van een inbreidingslocatie.

In eerste instantie is het van belang om te bepalen of sprake is van een nieuwe stedelijke ontwikkeling. Jurisprudentie heeft ervoor gezorgd dat dit begrip steeds verder gedefinieerd werd en in sommige gevallen zelfs kwantitatief is. Voor woningbouw geldt dat het niet nodig is om de Ladder te doorlopen, wanneer er sprake is van de ontwikkeling van 11 of minder woningen en het dus geen stedelijke ontwikkeling betreft. In onderhavige ontwikkeling worden 8 woningen toegevoegd waardoor dit geen stedelijke ontwikkeling betreft. De Ladder voor duurzame verstedelijking is daarom niet relevant voor dit plan.

4.3 Provinciaal beleid

4.3.1 Provinciale Omgevingsvisie Limburg

Op 1 oktober 2021 is de Provinciale Omgevingsvisie Limburg vastgesteld en vervangt het in 2014 vastgestelde Provinciaal Omgevingsplan Limburg (POL2014). Deze visie bouwt deels voort op eerder gemaakte beleidskeuzes en op andere onderdelen zijn er nieuwe keuzes gemaakt. In de Omgevingsvisie Limburg wordt de lange termijn visie voor de periode 2021 tot 2030-2050 uitgewerkt en wordt richting gegeven aan toekomstbestendige ontwikkelingen. Hierbij wordt steeds de balans tussen het beschermen én benutten van de fysieke leefomgeving gezocht.

Conform de kaart 'Wonen en leefomgeving' is het besluitgebied gelegen binnen de zone 'Woongebied'. De ambitie van de Provincie Limburg is om voor iedereen een gezonde en veilige leefomgeving te realiseren. In samenhang wordt er gebiedsgericht en per ontwikkeling gezocht naar kansen voor verbetering en wordt er gestreefd naar een hoger kwaliteitsniveau. Dit kwaliteitsniveau is afhankelijk van de omgeving van het



desbetreffende gebied. Daarnaast dient de inrichting van de leefomgeving bij te dragen aan een gezonde en veilige omgeving die bewegen, ontmoeten, zelfredzaamheid, educatie en een gezonde levensstijl stimuleert. Onderhavig planvoornemen bestaat uit de realisatie van een appartementencomplex met 8 levensloopbestendige appartementen op korte afstand van het centrum van Bergen waarin verschillende voorzieningen aanwezig zijn. Doordat het complex binnen bestaand woongebied wordt gerealiseerd en er in de directe nabijheid reeds woningen aanwezig zijn, is de functie passend in de omgeving. Daarnaast worden de woningen levensloopbestendig uitgevoerd en vervangt het nieuwe appartementencomplex een verouderd kantoorpand. De ontwikkeling is daarmee passend binnen de Provinciale Omgevingsvisie Limburg.

4.3.2 Omgevingsverordening Limburg 2014

De provincie Limburg heeft op 12 december 2014 ook de Omgevingsverordening Limburg 2014 vastgesteld. Hierin staan de regels die nodig zijn om het omgevingsbeleid van het POL2014 juridische binding te geven. Uit de kaarten behorende bij de Omgevingsverordening Limburg 2014 blijkt dat het plangebied niet ligt binnen (milieu)beschermingsgebieden of beschermingszones ten behoeve van natuur en landschap. Vanuit de Omgevingsverordening Limburg 2014 zijn er geen belemmeringen voor de voorgenomen ontwikkeling.

4.5 Gemeentelijk beleid

4.5.1 Omgevingsvisie Bergen 2030

Op 23 april 2019 heeft de gemeenteraad de 'Omgevingsvisie Bergen 2030' vastgesteld. Deze visie bepaalt in welke richting de gemeente zich wil ontwikkelen. De Omgevingsvisie heeft betrekking op het hele grondgebied van de gemeente Bergen, met uitzondering van het gebied Wells Meer. Concrete aanvragen van overheden, organisaties, ondernemers en burgers toetst de gemeente aan de tien navolgende uitgangspunten uit deze visie:

1. Waterbeheer op maat;
2. Voorzieningen bereikbaar houden;
3. Verder bouwen aan een gezonde leefomgeving;
4. Energie onafhankelijk in 2030;
- 5. Woningvoorraad op maat;**
7. De meest toekomstbestendige gemeente;
- 8. Leefklimaat in de dorpen verbeteren;**
9. Landschap en Landbouw in balans;
10. Kwaliteitsslag en zonering 6. Versterken natuurwaarden en biodiversiteit; recreatievoorzieningen.

Vergrijzing & ontgroening

Vanaf 2020 zal het aantal 'oudere ouderen' (75-plussers) sterk beginnen te groeien. Dit wordt ook wel dubbele vergrijzing genoemd. Het is een ontwikkeling die vrijwel zeker zal leiden tot een grotere behoefte aan zorg. In Bergen is straks een op de vijf inwoners 75-plus. De meeste voorzieningen binnen de gemeente Bergen zijn geconcentreerd in Nieuw Bergen. Daarnaast bieden Afferden, Siebengewald, Well en Wellerlooi voorzieningen op het gebied van ontmoeting, onderwijs, sport en in sommige gevallen

zorg. Wat betreft voorzieningen worden Afferden, Nieuw Bergen, Siebengewald, Well en Wellerlooi daarom gezien als de hoofdkernen binnen de gemeente. De gemeente zet zich in om deze voorziening ook in de toekomst voor alle kernen te behouden. Daarnaast wordt ingezet op het bereikbaar houden van voorzieningen op het gebied van onderwijs, sport en positieve gezondheid (zorg).

Door de realisatie van 8 levensloopbestendige appartementen op loopafstand van het centrum van Nieuw-Bergen wordt ingespeeld op het aanbieden van geschikte huisvesting voor de vergrijzende bevolking van de gemeente Bergen op korte nabijheid van voorzieningen. Het initiatief is passend binnen de woonvisie (zie paragraaf 4.5.2) en levert een positieve bijdrage aan de kwaliteit van de dorpsentree van Nieuw-Bergen.

4.5.2

Woonvisie Bergen 2017-2021 'Perspectief op goed wonen in Bergen'

In november 2017 heeft de gemeenteraad van de gemeente Bergen de Woonvisie Bergen 2017-2021 'Perspectief op goed wonen in Bergen' vastgesteld. De Woonvisie vormt de basis voor het woningbouwprogramma in de komende jaren, afstemming met de buurgemeenten en prestatieafspraken met Destion.

Kwantitatieve programmering 2015 – 2030

- Speelruimte 170 - 250 woningen (netto-uitbreiding, dus minus eventuele sloop);
- Eerste planreductie gericht op regionale afspraak (40 % van de overmaat);
- Toetsing harde en zachte plannen aan de hand van een kwalitatief afwegingskader;
- Aan de hand daarvan indeling in groene, oranje en rode plannen;
- Aan de hand daarvan plannen kwantitatief en/of kwalitatief bijstellen en gesprek met initiatiefnemers aangaan;
- Kansen voor hogere productie pakken, onder uitdrukkelijke voorwaarden (voortvarende uitvoering Strategische Regiovisie, geen negatieve waardeontwikkeling vastgoed, geen toenemende leegstand, geen 'kannibalisering' op buurgemeenten).

Kwantitatieve programmering

- Met het oog op de kansrijke segmenten uit de analyses zet de gemeente in op de volgende voor het plangebied relevante zaken:
- een evenwichtige woningvoorraad in de dorpen;
- een mix aan woningtypes in huur en koop, met het accent op woningen voor kleine huishoudens (wel met voldoende ruimte!) en woningen die geschikt of eenvoudig geschikt te maken zijn voor mensen met een beperking;
- met betrekking tot de prijsklassen stelt de gemeente zich flexibel op. Grenzen zijn immers altijd arbitrair. Als bijvoorbeeld duurzame woningen worden gerealiseerd, zullen de vaste lasten voor de bewoners dalen. Een hogere bovengrens voor goedkope woningen is in dat geval acceptabel;
- multiwoningen;
- zo optimaal mogelijk vasthouden van jongeren in de kernen;
- woningen voor starters op de koopmarkt, vooral beschikbaar krijgen door doorstroming in bestaande voorraad, mogelijk verkoop huurwoningen;
- kleinschalige, vernieuwende woonconcepten. De gemeente denkt hierbij aan: collectief of particulier opdrachtgeverschap, bijzondere kleinschalige woonvormen, collectieve woonvormen voor jongeren/starters en ouderen, flexibele of tijdelijke woonvormen, wonen in een hofje. De gemeente kijkt daarbij

ook naar de potentie van bestaand vastgoed, waaronder vrijkomende agrarische bebouwing. Hierbij is steeds van belang dat in nauwe, vroegtijdige samenspraak met de potentiële doelgroep wordt ontwikkeld (opgave voor initiatiefnemers c.q. ontwikkelaars);

- sloop/nieuwbouw: daarbij biedt de gemeente ruimte voor vervangende nieuwbouw mits passend binnen de kwalitatieve opgaven. De gemeente gaat niet per definitie uit van 1-op-1 terugbouwen van gesloopte woningen: kwalitatieve impuls staat voorop;
- in de huursector gaat de gemeente vooralsnog niet uit van een vastgesteld percentage in de nieuwbouw. De nieuwbouwproductie hangt nauw samen met de verkoop van huurwoningen en eventuele sloop en vervangende nieuwbouw. In de prestatieafspraken met Destion wordt de compensatie van verkoop en sloop met een nieuwbouwcontingent concreet uitgewerkt.

Ten aanzien van de Woonvisie scoort het planvoornemen op diverse onderdelen positief. De woningen worden gerealiseerd op een inbreidingslocatie die in de huidige situatie reeds bebouwd is waardoor er sprake is van zorgvuldig ruimtegebruik. Het verouderde kantoorpand wordt gesloopt en maakt plaats voor een nieuw appartementencomplex waardoor de uitstraling en kwaliteit van de bebouwing binnen het besluitgebied verbeterd wordt. De levensloopbestendige appartementen beantwoorden een specifieke woningvraag en zullen een doorstroming op de woningmarkt tot gevolg hebben. Hierdoor is het planvoornemen een goede aanvulling op het woningaanbod in Nieuw-Bergen.

HOOFDSTUK 5 Omgevingsaspecten

5.1 Milieu

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

5.1.1 M.e.r. plicht

Een ruimtelijke ontwikkeling kan leiden tot een m.e.r.(beoordelings)-plicht. Om te bepalen of een m.e.r.(-beoordeling) noodzakelijk is dient bepaald te worden of de ontwikkeling voorkomt in lijst C of lijst D van het Besluit, of de drempelwaarden worden overschreden, of de ontwikkeling in een kwetsbaar gebied ligt en of er belangrijke milieugevolgen zijn. In het besluitgebied worden 8 woningbouwmogelijkheden toegevoegd. Het realiseren daarvan komt niet voor in bijlage C van het besluit m.e.r.. Er is dus geen sprake van de verplichting om een m.e.r. procedure te doorlopen. Op grond van categorie D11.2 geldt een m.e.r.-beoordelingsplicht voor onder andere de aanleg of wijziging van 'een stedelijk ontwikkelingsproject', in gevallen waarin de activiteit betrekking heeft op:

1. een oppervlakte van 100 hectare of meer;
2. een aaneengesloten gebied en 2.000 of meer woningen bevat, of;
3. een bedrijfsvloeroppervlakte van 200.000 m² of meer.

Volgens de nota van toelichting bij het Besluit m.e.r. kan het bij een stedelijk ontwikkelingsproject gaan om "bouwprojecten als woningen, parkeerterreinen, bioscopen, theaters, sportcentra, kantoorgebouwen en dergelijke of een combinatie daarvan". Aangezien in dit geval sprake is van een gebied dat aanzienlijk kleiner is dan 100 ha en het plan aanzienlijk minder dan 2.000 woningen omvat, is geen sprake van een m.e.r.-beoordelingsplicht.

Er is sprake van een stedelijke ontwikkeling wanneer er 12 of meer woningen worden gebouwd. De realisatie van 8 levensloopbestendige appartementen betreft geen stedelijk ontwikkelingsproject. Voorgenomen ontwikkeling komt niet voor in lijst C of D, waardoor geen m.e.r.-procedure doorlopen hoeft te worden. Ook is de ontwikkeling hierdoor niet m.e.r.-beoordelingsplichtig.

Vormvrije m.e.r.-beoordeling

Aanvullend op het voorgaande is op 7 juli 2017 het gewijzigde Besluit milieueffectrapportage in werking getreden. Daarin is een nieuwe procedure voor de vormvrije m.e.r.-beoordeling opgenomen. Die geldt nu voor *iedere activiteit* die is opgenomen op de D-lijst, *ongeacht of de activiteit onder of boven de drempelwaarde van de D-lijst valt*. Woningbouw kan vallen onder onderdeel D (11.2): "de aanleg, wijziging of uitbreiding van een stedelijk ontwikkelingsproject met inbegrip van de bouw van winkelcentra of parkeerterreinen." Het voorliggende initiatief betreft slechts de realisatie van 8 appartementen. Een dergelijk kleinschalig initiatief betreft geen stedelijk ontwikkelingsproject als bedoeld in het Besluit milieueffectrapportage. Als gevolg hiervan hoeft voor de ontwikkeling van de woningen dan ook geen vormvrije m.e.r.-beoordeling te worden doorlopen.



5.1.2

Bodem

In het kader van de omgevingsvergunning vormt de bodemkwaliteit bij de ontwikkeling van ruimtelijke functies een belangrijke afweging. In dit geval heeft de besluitlocatie de bestemming 'Dienstverlening', waardoor het perceel reeds aanvaardbaar wordt geacht om voor langere tijd te verblijven. Geconcludeerd kan dan ook worden dat het gebruik van het perceel voor wonen, geen gevoeliger bodemgebruik betreft, dan op dit moment aanwezig is op de locatie. Een bodemonderzoek wordt in het kader van de planologische procedure dan ook niet noodzakelijk geacht.

5.1.3

Lucht

Sinds 15 november 2007 is de Wet luchtkwaliteit in werking getreden en staan de hoofdlijnen rondom luchtkwaliteitseisen beschreven in de Wet milieubeheer. Artikel 5.16 Wm (lid 1) geeft weer, onder welke voorwaarden bestuursorganen bepaalde bevoegdheden (uit lid 2) mogen uitoefenen. Als aan minimaal één van de volgende voorwaarden wordt voldaan, vormen luchtkwaliteitseisen in beginsel geen belemmering voor het uitoefenen van de bevoegdheid:

- a. er is geen sprake van een feitelijke of dreigende overschrijding van een grenswaarde;
- b. een plan leidt – al dan niet per saldo – niet tot een verslechtering van de luchtkwaliteit;
- c. een plan draagt 'niet in betekende mate' (NIBM) bij aan de luchtverontreiniging;
- d. een plan past binnen het NSL (Nationaal Samenwerkingsprogramma Luchtkwaliteit), of binnen een regionaal programma van maatregelen.

Ter plaatse van de te realiseren appartementen dient sprake te zijn van een aanvaardbaar woon- en leefklimaat op het gebied van de luchtkwaliteit. In de Wet Milieubeheer zijn daarom grenswaarden gesteld met betrekking tot fijnstof (PM_{10}) en stikstofdioxide (NO_2). Voor het vaststellen van de achtergrondconcentraties van fijnstof en stikstofdioxide zijn de grootschalige concentratiekaarten van het RIVM geraadpleegd.

Fijnstof

De grens voor de jaargemiddelde concentratie bedraagt $35 \mu g/m^3$ en de grens voor de daggemiddelde concentratie bedraagt $50 \mu g/m^3$. Uit de concentratiekaart blijkt dat de achtergrondconcentratie voor fijnstof binnen het besluitgebied circa $16,01 \mu g/m^3$ (PM_{10}) bedraagt. Er wordt dus voldaan aan de wettelijk gestelde grenswaarden.

Stikstof

Voor stikstofdioxide (NO_2) geldt een grenswaarde van $40 \mu g/m^3$ voor een jaargemiddelde concentratie en $200 \mu g/m^3$ voor een daggemiddelde concentratie. De achtergrondconcentratie voor stikstofdioxide ter plaatse van het besluitgebied bedraagt circa $10,35 \mu g/m^3$. Dat betekent dat ook de hoeveelheid stikstofdioxide beneden de gestelde grenswaarden conform de Wet milieubeheer ligt.

Conclusie

Een ruimtelijke ontwikkeling kan invloed hebben op het aantal verkeersbewegingen dat uiteindelijk effect heeft op de luchtkwaliteit. Voorgenomen ontwikkeling bestaat uit de sloop van het kantoorpand en de realisatie van 8 appartementen. Uit paragraaf 5.6.1



blijkt dat de verkeersgeneratie als gevolg van voorgenomen ontwikkeling afneemt. Hierdoor is er geen aanleiding voor het uitvoeren van een nader onderzoek naar de luchtkwaliteit. Het aspect luchtkwaliteit vormt geen belemmering voor voorgestane ontwikkeling.

5.1.4

Geluid

In de Wet geluidhinder (Wgh) is vastgesteld dat, indien binnen het besluitgebied geluidgevoelige functies zijn voorzien binnen de invloedssfeer/onderzoekszones van omliggende (spoor)wegen en/of industrieterreinen, een akoestisch onderzoek dient te worden uitgevoerd bij vaststelling of herziening van het bestemmingsplan of afwijking van het bestemmingsplan. Voor wat betreft wegverkeerslawaaï geldt dit voor alle wegen, met uitzondering van:

- wegen die in een als 'woonerf' aangeduid gebied liggen
- wegen waarvoor een maximumsnelheid van 30 km/uur geldt

Een nieuwe ruimtelijke ontwikkeling, waarbij sprake is van de realisatie van een of meerdere geluidgevoelige objecten, dient te worden getoetst aan de Wet geluidhinder. In deze wet wordt aangegeven hoe voor een gebied waar een ruimtelijke ontwikkeling plaatsvindt, dient te worden omgegaan met geluidhinder als gevolg van wegverkeer, industrie en spoorwegen. In de Wet geluidhinder (Wgh) is bepaald dat elke weg een geluidzone heeft, met uitzondering van woonerven en wegen waar een maximumsnelheid van 30 km/u voor geldt. Een nieuwe woning is een geluidgevoelig object. Dit houdt in dat er moet worden aangetoond dat (weg)verkeerslawaaï en/of industrielawaaï ter plaatse geen negatieve effecten teweegbrengen voor de toekomstige bewoners van de beoogde appartementen.

Wegverkeerslawaaï

De beoogde ontwikkeling is gelegen op korte afstand van de Lindenlaan, Daem van Kekenstraat, Kerkstraat en de N271. Ter plaatse van de Lindenlaan en de Daem van Kekenstraat geldt een maximum snelheid van 30 km/uur. Deze wegen zijn derhalve niet zoneplichtig waardoor de Wet geluidhinder voor deze wegen niet van toepassing is. Ter plaatse van de Kerkstraat en de Rijksweg N271 geldt een maximum snelheid van 60 en 50 km/uur. Derhalve zijn de Kerkstraat en de Rijksweg N271 zoneplichtig waardoor de Wet geluidhinder wel van toepassing is voor deze wegen. Er is dan ook een akoestisch onderzoek wegverkeerslawaaï uitgevoerd. Onderstaand zijn de conclusies uit dit akoestisch onderzoek weergegeven. Voor de volledige rapportage wordt verwezen naar bijlage II.

Ter plaatse van de gevels van het beoogde appartementencomplex aan de Lindenlaan 19 bedraagt de geluidbelasting afkomstig van de zoneplichtige wegen, inclusief correctie van artikel 110g, ten hoogste 56 dB. Derhalve wordt er niet voldaan aan de voorkeursgrenswaarde van 48 dB, maar wel aan de maximale ontheffingswaarde van 63 dB.

De geluidbelasting bij het beoogde appartementencomplex aan de Lindenlaan 19 exclusief aftrek van artikel 110g bedraagt ten hoogste 62 dB. Met een gevelwering welke ten minste 20 dB bedraagt op basis van het Bouwbesluit, zal het binnenniveau ten hoogste 42 dB bedragen en wordt niet voldaan aan de eisen van het Bouwbesluit.

Bij de aanvraag omgevingsvergunning bouw zal doormiddel van een gevelweringonderzoek aangetoond moeten worden dat een voldoende karakteristieke geluidwering van de uitwendige scheidingsconstructies (GA,K) gerealiseerd kan worden om aan een binnenniveau van 33 dB te voldoen.

Ten aanzien van de buitenruimte en verblijf in de tuin dan wel terras kan verondersteld worden dat er een matig tot goede geluidskwaliteit heerst aan de achterzijde van de panden. Ter hoogte van de balkons heerst een matige geluidskwaliteit.

Derhalve wordt onderbouwd verzocht een hogere grenswaarde te verlenen conform artikel 110a , lid 5 van Wet geluidhinder.

5.1.5

Externe veiligheid

Externe veiligheid heeft betrekking op de risico's die mensen lopen als gevolg van mogelijke ongelukken met gevaarlijke stoffen bij bedrijven, transportroutes (wegen, spoorwegen en waterwegen) en buisleidingen. Omdat de gevolgen van een ongeluk met gevaarlijke stoffen groot kunnen zijn, zijn de aanvaardbare risico's vastgelegd in diverse besluiten. De belangrijkste besluiten zijn:

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

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

Risiconormering

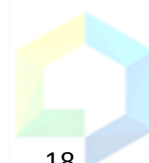
In het beoordelingskader voor externe veiligheid staan twee kernbegrippen centraal: het plaatsgebonden risico en het groepsrisico.

Plaatsgebonden risico (PR)

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

Groepsrisico (GR)

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



Verantwoordingsplicht groepsrisico

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

Wanneer verantwoorden?

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

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

Overige wet- en regelgeving

Tot slot wordt in het kader van een 'goede ruimtelijke ordening' (art. 3.1. Wro) ook getoetst aan eventueel van toepassing zijnde veiligheidsafstanden uit bijvoorbeeld het Activiteitenbesluit, effectafstanden uit de 'Circulaire effectafstanden LPG-tankstations' enzovoort.

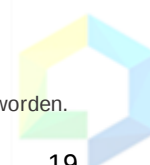
Toetsing

Met behulp van de risicokaart is beschouwd of risicobronnen in de omgeving van het besluitgebied een risico vormen voor de voorgenomen ontwikkeling. In figuur 5 is een uitsnede van de risicokaart weergegeven.

¹ Bij buisleidingen kan volstaan worden met een beperkte verantwoording wanneer:

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

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





Figuur 5. Uitsnede risicokaart. Besluitgebied rood omcirkeld.

Risicovolle inrichtingen

Ten zuiden van het besluitgebied is aan de Rijksweg 27 een tankstation gelegen. Bij dit tankstation is een LPG-vulpunt, -reservoir en -afleverinstallatie aanwezig. De risicocontouren behorende bij de LPG-afleverinstallaties bedragen ten hoogste 15 meter en de risicocontouren behorende bij het LPG-vulpunt en -reservoir bedragen respectievelijk ten hoogste 25 en 35 meter. Gezien de ligging van het plangebied op circa 730 meter van het tankstation, is het plangebied buiten de risicocontouren gelegen.

Ten aanzien van het LPG-vulpunt en het -reservoir is tevens sprake van een invloedsgebied. Deze invloedsgebieden reiken tot een afstand van 150 meter. Hier is het plangebied niet binnen gelegen waardoor het groepsrisico niet verantwoord dient te worden.

Risicovol transport over wegen

Over de N271, die op circa 40 meter ten oosten van het besluitgebied is gelegen, vindt vervoer van gevaarlijke stoffen plaats. Deze weg heeft een plaatsgebonden risicocontour 10-6 van 0 meter. Het plangebied is dus niet binnen deze risicocontour gelegen. Doordat het plangebied binnen 200 meter van deze transportroute is gelegen, is de locatie voor de nieuwe woningen binnen het invloedsgebied van deze weg gelegen. Gelet op de ligging van het plangebied binnen het invloedsgebied, moet op basis van art. 7 Besluit externe veiligheid transportroutes bij het ruimtelijk besluit ingegaan worden op de mogelijkheden voor hulpverlening en de zelfredzaamheid. Hiervoor wordt verwezen naar het eind van deze paragraaf.

Risicovol transport over spoorwegen

Uit de risicokaart blijkt dat er in de omgeving van het besluitgebied geen risicovol transport over spoorwegen plaatsvindt waardoor dit aspect geen belemmering vormt voor het planvoornemen.

Risicovol transport over water

Het plangebied ligt op een afstand van circa 1,55 kilometer ten oosten van de Maas. Het PR-plafond van de Maas ligt op de oeverlijn, waardoor het plangebied niet is gelegen binnen de plaatsgebonden risicocontour van de Maas. Ook is de besluitlocatie buiten het invloedsgebied van de Maas gelegen (1500 meter). Dit aspect vormt geen belemmering voor het planvoornemen.

Buisleidingen

Uit de risicokaart blijkt dat er in de omgeving van het besluitgebied geen buisleidingen zijn gelegen waardoor dit aspect geen belemmering vormt voor het planvoornemen.

Verantwoording groepsrisico

Met de wijziging van de aanwezige dienstverleningsfunctie naar 8 appartementen is het aannemelijk dat het groepsrisico niet zal toenemen. In het bestaande pand, dat in het verleden dienst deed als dienstverleningsfunctie, konden in het verleden immers meer personen aanwezig zijn.

Beperken omvang van een ramp of zwaar ongeval

In geval van een calamiteit met een tankwagen gevuld met een brandbare vloeistof waarbij de vloeistof ineens vrijkomt, een plas vormt en ontsteekt, zal de vloeistof direct opbranden en ontstaan er secundaire branden in de omgeving.

De inzet van de hulpdiensten is gericht op het redden van slachtoffers en het blussen van secundaire branden. In geval van een calamiteit met een tankwagen gevuld met tot vloeistof verdicht gas, is de inzet van de hulpdiensten gericht op het voorkomen van een BLEVE1 of het redden van slachtoffers en het blussen van secundaire branden nadat de BLEVE heeft plaatsgevonden. Voor het voorkomen van een BLEVE zijn grote hoeveelheden bluswater nodig en is het noodzakelijk een snelle inzet door de brandweer plaats vindt.

Ter hoogte van het plangebied is er aan de N271 een beperkte bluswatercapaciteit beschikbaar. De mogelijkheden voor het effectief bestrijden van een dreigende BLEVE zijn zeer beperkt. De inzet zal dan ook gericht zijn op het blussen van secundaire branden en het redden van slachtoffers na het optreden van de BLEVE of een plasbrand. Hiervoor is bij het plangebied voldoende bluswater beschikbaar.

Bereikbaarheid

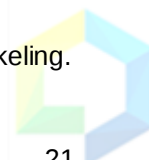
Het plangebied is bij een calamiteit via de Lindenlaan en Daem van Kekenstraat van meerdere zijden voldoende bereikbaar.

Zelfredzaamheid

Personen in een woonfunctie zijn naar verwachting overwegend zelfredzaam. De 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.

Conclusie

Het aspect externe veiligheid vormt geen belemmering voor onderhavige ontwikkeling.



5.1.6

Bedrijven en milieuzonering

Onder milieuzonering wordt verstaan een voldoende ruimtelijke scheiding tussen enerzijds milieubelastende bedrijven of inrichtingen en anderzijds milieugevoelige functies zoals woningen. Om het begrip hanteerbaar te maken is gebruik gemaakt van de publicatie 'Bedrijven en milieuzonering' van de VNG. In deze publicatie zijn bedrijven ingedeeld in milieucategorieën. Per bedrijfstype is indicatief aangegeven wat de afstand tot een gevoelige functie dient te zijn (zogenaamde richtafstanden). De aan te houden afstanden hebben betrekking op stof, geluid, gevaar en geur.

De beoogde woningen betreffen geen bedrijf of inrichting welke moet worden getoetst aan een minimumafstand tot andere gevoelige objecten. Omdat de beoogde woningen gevoelige objecten betreffen, is gekeken naar de omliggende functies en de bijbehorende aan te houden afstanden tot gevoelige objecten.

De richtafstanden welke zijn opgenomen in de VNG-publicatie worden aangehouden om te bepalen of er genoeg ruimte zit tussen bedrijven en gevoelige objecten. Deze afstanden zijn gebaseerd op het omgevingstype 'rustige woonwijk' en kunnen als basis worden gehanteerd, maar zijn indicatief. In het geval dat een locatie is gelegen binnen een 'gemengd gebied' kunnen de richtafstanden met 1 stap worden verkleind. Een gemengd gebied heeft verschillende kenmerken. Dit kan bijvoorbeeld een lint zijn waar meerdere functies naast elkaar zijn gevestigd of een gebied dat langs een drukke ontsluitingsweg is gelegen. Een gemengd gebied kent hierdoor al een hogere milieubelasting, waardoor er kleinere richtafstanden mogen worden aangehouden dan bij een rustige woonwijk.

In de omgeving van het besluitgebied zijn met name woonbestemming en enkele andere functies aanwezig waardoor gesproken kan worden van een rustige woonwijk. De aan te houden afstanden conform de VNG-publicatie mogen daarom niet met 1 stap worden verkleind. In onderstaande tabel is getoetst of voldaan kan worden aan de VNG-afstanden.

Tabel 1 VNG-afstanden en werkelijke afstanden tot omliggende functies

Adres	Functie	Richtafstand	Werkelijke afstand	Voldaan?
Lindenlaan 15	Kringloopwinkel	10 meter	0 meter	Nee
Lindenlaan 4 en 4a	Woonzorgcentrum	10 meter	80 meter	Ja
Rijksweg 6	Restaurant	10 meter	60 meter	Ja
Raadhuisstraat 2	Openbare dienstverlening	10 meter	105 meter	Ja

Uit tabel 1 blijkt dat niet aan de minimumafstand tot de bestemmingsgrens van de naastgelegen kringloopwinkel kan worden voldaan. Deze richtafstand heeft betrekking op het aspect 'geluid'. Aan de overige richtafstanden ('geur', 'stof' en 'gevaar') kan wel worden voldaan.

Gezien het feit dat deze kringloopwinkel in de huidige situatie reeds tegen de woonbestemming van de woning aan de Lindenlaan 13 is gelegen, kan deze situatie als maatgevend worden beschouwd en kan worden aangenomen dat de milieubelasting van de kringloopwinkel op omliggende milieugevoelige objecten dermate laag is dat ter plaatse van de beoogde appartementen binnen het plangebied ook sprake is van een aanvaardbaar woon- en leefklimaat. De beoogde woningen binnen het plangebied

worden op dezelfde afstand van de bestemmingsgrens van de kringloopwinkel gesitueerd als de bestaande (en maatgevende) woning aan de Lindenlaan 13. Hierdoor leidt de voorgenomen ontwikkeling niet tot een (verdere) beperking van de bedrijfsvoering of ontwikkelmogelijkheden van deze functie.

Daarnaast is er binnen het besluitgebied in de huidige situatie reeds een geluidsgevoelige functie (kantoorpand) aanwezig en dient de kringloopwinkel hiermee rekening te houden. Hierdoor kan ten aanzien van het aspect 'geluid' een aanvaardbaar woon- en leefklimaat in de beoogde woningen gegarandeerd worden.

Tot slot kan aan de minimum richtafstanden van overige functies in de omgeving worden voldaan. Gezien het bovenstaande zijn er geen belemmeringen te verwachten. Het aspect bedrijven en milieuzonering vormt geen belemmering voor onderhavige ontwikkeling.

5.1.7 Kabels, leidingen en hoogspanningslijnen

Bij ontwikkelingen is het van belang om te kijken of er door of nabij het besluitgebied kabels, leidingen en hoogspanningslijnen zijn gelegen waar rekening mee gehouden moet worden.

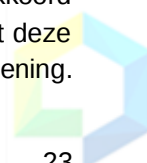
Uit paragraaf 5.1.5 en het geldende bestemmingsplan blijkt dat binnen of in de nabijheid van het plangebied geen kabels en/of leidingen aanwezig zijn die een beschermingszone in het kader van de te voeren planologische procedure hebben. Voordat gestart wordt met de nieuwbouwwerkzaamheden zal een KLIC-melding worden gedaan. Uit het geldende bestemmingsplan en de Netkaart van het RIVM blijkt tevens dat er geen hoogspanningslijnen in de omgeving van het besluitgebied aanwezig zijn. Voor onderhavige ontwikkeling is nader onderzoek niet noodzakelijk.

5.2 Water

Water verdient een belangrijke plek in de ruimtelijke planvorming. In het verleden werd het water voornamelijk gevormd en waterlopen veranderd naar de wensen van inrichters en gebruikers. De laatste jaren blijkt steeds meer dat dit kan leiden tot waterproblematiek. Hierbij kan worden gedacht aan verdrogingsverschijnselen, maar ook aan zeespiegelstijging, hogere afvoeren van rivieren en hevigere weersveranderingen. Bij de locatiekeuze, de (her)inrichting en het beheer van nieuwe ruimtelijke functies moeten de relevante waterhuishoudkundige aspecten worden meegenomen. In het kader van het Besluit ruimtelijke ordening is het wettelijk verplicht een watertoets te verrichten. In de toelichting bij ruimtelijke besluiten en plannen is het noodzakelijk een beschrijving te geven van de manier waarop rekening is gehouden met de gevolgen van het plan voor de waterhuishouding.

5.2.1 Beleid

Het besluitgebied valt onder het beheer van Waterschap Limburg. Relevante beleidsstukken op het gebied van water zijn het Gemeentelijk Rioleringsplan Bergen 2020-2025, het Waterbeheerprogramma 2022-2027 van het waterschap Limburg, Keur Waterschap Limburg 2019, het Provinciaal Omgevingsplan Limburg 2014 (POL2014), het Provinciaal Waterplan, 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.



De bekende drietrapsstrategieën zijn leidend:

- vasthouden-bergen-afvoeren (waterkwantiteit);
- voorkomen-scheiden-zuiveren (waterkwaliteit).

Bij ruimtelijke ontwikkelingen, waaronder ver- en nieuwbouwplannen, hanteert het waterschap een aantal uitgangspunten ten aanzien van het duurzaam omgaan met water, die van belang zijn als vertrekpunt van het overleg tussen initiatiefnemer en waterbeheerder.

In aansluiting op het landelijke beleid hanteert het Waterschap het beleid dat bij nieuwe plannen onderzocht en aangegeven dient te worden hoe omgegaan wordt met het schone hemelwater. Het uitgangspunt is om ontwikkelingen hydrologisch neutraal uit te voeren. Kortom, het initiatief mag niet leiden tot een verandering in de waterhuishoudkundige situatie ter plaatse en in de directe omgeving. Het streven is daarbij om het schone en het verontreinigde water zoveel mogelijk te scheiden.

Verbreed Gemeentelijk Rioleringsplan Bergen 2020-2025

Het beleid voor hemelwater afkomstig van bebouwing in de gemeente Bergen volgt het beleid van het Waterschap: het beleid is hydrologisch neutraal ontwikkelen waarbij hemelwater wordt afgekoppeld van riolering. Hemelwater afkomstig van daken en verhardingen dient conform de watertoets op particulier terrein in de bodem te worden geïnfiltreerd of, als dit niet mogelijk is, worden gebufferd en vertraagd worden afgevoerd naar een hemelwaterriool of oppervlaktewater.

5.2.2

Toekomstige waterhuishoudkundige situatie

Het initiatief heeft betrekking op de sloop van het bestaande kantoorpand en de realisatie van 8 appartementen. In de huidige situatie bestaat een groot deel van het besluitgebied uit bebouwing en verharding. In de toekomstige situatie wordt een gelijkblijvend gedeelte in gebruik genomen ten behoeve van bebouwing en twee parkeerplaatsen. Het resterende deel wordt ingericht als tuin. Hierdoor is geen sprake van een toename in verhard oppervlak, wat betekent dat vanuit het oogpunt van hydrologisch neutraal ontwikkelen er geen verdere maatregelen noodzakelijk zijn. Toch zal er extra aandacht worden geschonken aan het infiltreren van het hemelwater. De aanvrager zal het hemelwater op eigen terrein verwerken. Vanuit het Verbreed Gemeentelijk Rioleringsplan Bergen 2020-2025 moet rekening gehouden worden met 60 mm/m² verhard oppervlak, daarbij telt ook de verharding en de opritten mee als verhard oppervlak. De hemelwaterberging dient zo ontworpen te worden dat deze binnen 48 uur weer voor 90% beschikbaar is voor waterberging. Het in de hemelwaterberging opgevangen water dient te worden hergebruikt, geïnfiltreerd of vertraagd afgevoerd te worden naar oppervlaktewater. De wijze waarop de voorziening(en) voor de waterberging worden gedimensioneerd, zal nader worden uitgewerkt in de uiteindelijke aan te vragen omgevingsvergunning Bouwen. De nieuwe woningen kunnen, voor wat betreft het vuilwater, zoals de gebouwen in de huidige situatie aangesloten blijven op het riool. Hiermee vormt het aspect water geen belemmering voor onderhavig plan.

5.3

Natuur

5.3.1

Gebiedsbescherming

Sinds 1 januari 2017 is de Wet natuurbescherming het geldend wettelijk kader wanneer het gaat om natuurbescherming. Deze wet heeft drie wetten vervangen, namelijk de Natuurbeschermingswet 1998, Boswet en de Flora- en faunawet. De Wet natuurbescherming heeft voor wat betreft gebiedsbescherming betrekking op de Europees beschermde Natura 2000-gebieden. De Vogelrichtlijn- en Habitatrichtlijngebieden worden in Nederland gecombineerd als Natura 2000-gebieden aangewezen. Als er naar aanleiding van projecten, plannen en activiteiten mogelijkserwijs significante effecten optreden, dienen deze vooraf in kaart te worden gebracht en te worden beoordeeld. Wanneer deze mogelijk een negatief effect hebben op beschermde natuur in een Natura 2000-gebied geldt een vergunningsplicht.

Daarnaast is de specifieke soortenbescherming geëvalueerd en gemonitord. Op basis daarvan is de soortbescherming voor sommige soorten gewijzigd. Sommige soorten worden daardoor beter beschermd, andere soorten komen in een lager beschermingsregime of worden nieuw toegevoegd.

De algemene zorgplicht blijft bestaan voor alle inheemse flora- en fauna. (Nieuwe) ontwikkelingen kunnen namelijk negatieve gevolgen hebben voor beschermde flora- en faunasoorten. Bij negatieve effecten van ontwikkelingen kan onder andere gedacht worden aan: optische verstoring door het toevoegen van bebouwing, verlies van oppervlakte, verdroging of vernatting, vermesting en verzuring, verstoring door licht, geluid, trilling en dergelijke. Bij ruimtelijke planvorming is daarom een toetsing aan de natuurwetgeving verplicht.

Natuur Netwerk Nederland (NNN)

Het besluitgebied is niet binnen een gebied behorende tot het Natuur Netwerk Nederland gelegen waardoor er geen belemmeringen te verwachten ten aanzien van het NNN.

Natura 2000

Het plangebied is niet binnen een Natura 2000-gebied gelegen. Het dichtstbijzijnde Natura 2000-gebied in Nederland betreffen 'Maasduinen'. De afstand tussen het besluitgebied en het genoemde Natura 2000-gebied bedraagt 900 meter. Ontwikkelingen kunnen een significant negatief effect hebben op Natura 2000-gebieden door onder andere een aanzienlijke toename van het aantal verkeersbewegingen en sloop- en bouwwerkzaamheden. Om uit te sluiten dat voorgenomen ontwikkeling een negatief effect heeft op omliggende Natura-2000 gebieden, is er een AERIUS-berekening uitgevoerd voor zowel de aanleg- als gebruiksfase.

Uit de stikstofdepositieberekeningen blijkt dat zowel de gebruiksfase als de aanlegfase van voorgenomen ontwikkeling geen depositieresultaten boven 0,00 mol/ha/jr. tot gevolg heeft. De AERIUS-berekeningen zijn als bijlage III aan deze ruimtelijke onderbouwing toegevoegd.

5.3.2

Soortenbescherming

De Wet natuurbescherming regelt de bescherming en instandhouding van planten- en diersoorten die in het wild voorkomen. Daarnaast dienen alle in het wild levende planten en dieren in principe met rust te worden gelaten. Eventuele schade aan in het wild levende planten en dieren dient beperkt te worden middels het nemen van mitigerende maatregelen. Als mitigatie niet voldoende is om schade te voorkomen is het verplicht de resterende schade te compenseren.

Bij ruimtelijke planvorming en ingrepen is het verplicht om een toetsing aan de natuurwetgeving uit te voeren. Het kantoorpand op het perceel zou als verblijfsplaats voor dieren kunnen fungeren. Aangezien dit gebouw wordt gesloopt, dient vóór de sloop te worden vastgesteld of dit een negatief effect heeft op eventueel aanwezige dier- en plantensoorten. Daarom is op 1 juni 2022 een quickscan flora en fauna uitgevoerd. Het onderzoeksrapport is als separate bijlage IV bijgevoegd. Onderstaand zijn de conclusies en aanbevelingen uit het onderzoek weergegeven.

Op basis van de informatie welke uit de quickscan flora en fauna naar voren is gekomen, dient een aanvullend flora- of faunaonderzoek uitgevoerd te worden naar de aanwezigheid van vleermuizen. In het kader van de aan te vragen sloopvergunning zal het benodigde aanvullende onderzoek naar de aanwezigheid van vleermuizen uitgevoerd gaan worden.

Belangrijk is om gedurende de ontwikkeling van het nieuwe appartementencomplex de aanbevelingen punten uit hoofdstuk 5.3 van de quickscan flora en fauna mee te nemen in het ontwerp. Dit zou voor (beschermd) soorten in de directe omgeving een welkome aanvulling zijn. Bij de verdere uitwerking van het planvoornemen wordt rekening gehouden met de genoemde aanbevelingen uit de quickscan flora en fauna.

Tijdens de werkzaamheden blijft te allen tijde de zorgplicht van kracht en bij een veranderende situatie dient te allen tijde een ecooloog ingeschakeld te worden.

5.4

Archeologie

De Erfgoedwet is per 1 juli 2016 ingegaan. Deze wet bundelt bestaande wet- en regelgeving voor behoud en beheer van het cultureel erfgoed en archeologie in Nederland. Bovendien zijn aan de Erfgoedwet een aantal nieuwe bepalingen toegevoegd. In een bestemmingsplan of andersoortige planologische regeling dient een beschrijving te worden opgenomen hoe met de in het gebied aanwezige cultuurhistorische waarden en in de grond aanwezige of te verwachten monumenten rekening is gehouden.

In dit plan dient aangetoond te worden dat de ontwikkeling geen negatieve effecten heeft op de archeologische en/of cultuurhistorische waarden. In deze ruimtelijke onderbouwing is een splitsing gemaakt tussen archeologie en cultuurhistorie. Archeologie is in de bodem aanwezig en is meestal niet beleefbaar, terwijl cultuurhistorie zichtbaar en beleefbaar is in de omgeving. In de volgende paragraaf wordt verder ingegaan op het aspect 'landschap en cultuurhistorie'.

Conform het geldende bestemmingsplan heeft het besluitgebied de dubbelbestemming 'Waarde - Archeologie 5'. Voor deze gebieden geldt dat bij bodemingrepen dieper dan



40 centimeter en een minimale verstoringsoppervlakte van 2.500 m² een archeologisch onderzoek dient te worden uitgevoerd. Aangezien het besluitgebied een oppervlakte van 872 m² heeft, is het uitvoeren van een archeologisch onderzoek niet noodzakelijk. Het aspect 'Archeologie' vormt geen belemmering voor de ontwikkeling.

5.5 Landschap en cultuurhistorie

Met de komst van de Erfgoedwet is het verplicht om de facetten historische (steden)bouwkunde en historische geografie mee te nemen in de belangenafweging. Hierbij gaat het om zowel beschermde als niet formeel beschermde objecten en structuren. De provincie richt zich op de bescherming van objecten en de bescherming, benutting en ontwikkeling van structuren en esembles van een grotere schaal.

Conform het bestemmingsplan en de cultuurhistorische waardenkaart van de gemeente Bergen (Kaartbijlage 7A bij RAAP-rapport 1644) zijn er geen monumenten of cultuurhistorisch waardevolle elementen aanwezig binnen het besluitgebied. Met onderhavige ontwikkeling zijn de cultuurhistorische en landschappelijke kenmerken dan ook niet in het geding.

5.6 Verkeer en parkeren

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

5.6.1 Mobiliteit

Conform de verkeersgeneratiecijfers uit de CROW-publicatie 'Toekomstbestendig parkeren. Van parkeerkencijfers tot parkeemormen' (december 2018) bedraagt de verkeersgeneratie in de huidige situatie voor een dienstverleningsfunctie (rest bebouwde kom, niet stedelijk gebied) 15,4 tot 17,7 verkeersbewegingen per 100 m² b.v.o. per etmaal. Voor de huidige dienstverleningsfunctie (ca. 375 m²) betekent dit dus dat de verkeersgeneratie in de huidige situatie maximaal ($3,75 \times 17,7 =$) 66,4 verkeersbewegingen per etmaal bedraagt. Bij deze berekening is uitgegaan van het bebouwd oppervlak en is de vloeroppervlakte van de verdieping buiten beschouwing gelaten.

In de beoogde situatie zal het kantoorpand gesloopt worden en vervangen worden door een appartementencomplex met 8 levensloopbestendige appartementen. Conform de verkeersgeneratiecijfers bedraagt de verkeersgeneratie per appartement (goedkope/midden huur, rest bebouwde kom, niet stedelijk gebied) maximaal 4,5 verkeersbewegingen per etmaal. Dat houdt in dat in de beoogde situatie (8 appartementen) de verkeersgeneratie per etmaal ($8 \times 4,5 =$) 36 verkeersbewegingen bedraagt. De herontwikkeling van het perceel leidt dus tot een afname van het aantal verkeersbewegingen van en naar het besluitgebied.

De huidige infrastructuur heeft gezien de ontsluiting op de Rijksweg N271 voldoende capaciteit om het aantal verkeersbewegingen te verwerken. Hierdoor is aanpassing van de huidige infrastructuur niet aan de orde.

5.6.2

Parkeren

De gemeente Bergen heeft geen specifiek beleid omtrent parkeernormen. Het Gemeentelijk Verkeers- en Vervoersplan Bergen 2014 stelt dat er wordt aangesloten bij de landelijke parkeernormen die zijn vastgelegd in de CROW-publicaties. In dit geval in de publicatie 'Toekomstbestendig parkeren, van parkeerkencijfers tot parkeernormen' (december 2018). In onderstaande tabel 2 is de parkeerbehoefte (op basis van de parkeernormen uit de CROW-publicatie) als gevolg van voorgenomen ontwikkeling inzichtelijk gemaakt. Bij de berekening van de parkeerbehoefte is uitgegaan van de gemiddelde parkeerkencijfers voor de rest bebouwde kom van niet stedelijk gebied. Door de parkeernorm van een duur koopappartement te hanteren, is in onderstaande parkeerberekening uitgegaan van een worst-case scenario.

Tabel 2 Parkeerbehoefte

	Aantal eenheden	Parkeernorm	Parkeerplaatsen
Appartement, koop, duur	8	2,1 parkeerplaatsen	16,8
Totaal (afgerond)			17

Uit bovenstaande tabel 2 blijkt dat de parkeerbehoefte in de beoogde situatie maximaal 17 parkeerplaatsen bedraagt (worst-case). De gemeente Bergen hanteert het uitgangspunt dat parkeren (zoveel mogelijk) dient te geschieden op eigen terrein. Echter wordt in de huidige situatie niet op eigen terrein geparkeerd en wordt ten behoeve van de huidige kantoorfunctie in de openbare ruimte geparkeerd. Aan de Lindenlaan zijn haakspaarkeervakken gesitueerd die in de huidige situatie voor een deel in gebruik zijn ten behoeve van de dienstverleningsfunctie.

Naast voorgenomen ontwikkeling aan de Lindenlaan 19 zullen 6 parkeerplaatsen aan de Lindenlaan gereserveerd worden voor het opladen van elektrische auto's, waar ook deelauto's geparkeerd zullen worden. Deze ontwikkeling staat los van de ontwikkeling aan de Lindenlaan 19, maar heeft wel tot gevolg dat er in de berekening van de toekomstige situatie 6 openbare parkeerplaatsen minder beschikbaar zijn in de openbare ruimte.

Parkeerdrukmeting

Om het huidige parkeeraanbod en parkeerdruk inzichtelijk te maken, is een onafhankelijke nulmeting uitgevoerd. Doel van deze nulmeting is te bepalen of er voldoende parkeervoorzieningen aanwezig zijn voor het opvangen van de parkeerbehoefte van de herontwikkeling van het pand aan de Lindenlaan 19. Voor deze nulmeting is een loopafstand van 100 meter gehanteerd vanaf het pand, conform de landelijke richtlijnen van het CROW. Het onderzoeksgebied is opgedeeld in afzonderlijke secties (figuur 6). Per sectie is het parkeeraanbod (aanwezig aantal parkeerplaatsen) en de parkeerdruk bepaald en vastgelegd. De parkeerdruk is op vier verschillende tijdstippen in kaart gebracht. Deze tijdstippen zijn gebaseerd op de aanwezigheidspercentages van het CROW. Concreet is op de volgende tijdstippen de parkeerdruk gemeten:

- Vrijdagmiddag 15 januari 2022: 15:00
- Vrijdagavond 15 januari 2022: 20:00
- Dinsdagmiddag 18 januari 2022 15:00

- Dinsdagavond 18 januari 2022: 20:00



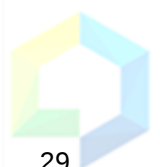
Figuur 6. Onderzoeksgebied ontwikkeling Lindenlaan 19 (rood kader).

Resultaten parkeerdrukmeting

Van ieder onderzoeksmoment zijn het parkeeraanbod en de parkeerdruk tegen elkaar afgezet. De resultaten zijn verwerkt in tabelvorm waarbij in absolute aantallen en in percentages per wegvak de bezettingsgraad van ieder moment is af te lezen (zie figuur 7, 8 en 9). Het parkeeraanbod is gebaseerd op de hoeveelheid aanwezige parkeervakken in de openbare ruimte. In zowel de Daem van Kekenstraat als in de Lindenlaan is dit aantal gebaseerd op de mogelijke hoeveelheid auto's die aan de rand van het trottoir kunnen parkeren.

In drie kleuren is de onderverdeling ten aanzien van de parkeerbezetting gemaakt:

- Groen is een bezettingsgraad lager dan 85%
- Geel is een bezettingsgraad tussen de 85% en 100%
- Rood is een bezettingsgraad van 100% of meer



ABSOLUUT	Parkeerplaatsen (inclusief fout en exclusief speciaal parkeren)				
	Totaal parkeer- aanbod	Bezetting op			
		15-jan		18-jan	
		Vrijdag		Dinsdag	
		15:00	20:00	15:00	20:00
1. Lindelaan west	13	0	0	2	1
2. Lindelaan noordoost	9	0	0	1	0
3. Deam van Kekenstraat	10	1	0	0	1
4. Lindelaan oost	30	12	3	6	0
5. Lindelaan zuid	12	6	5	4	4
Totaal	74	19	8	13	6
Totaal nog beschikbaar		55	66	61	68

Figuur 7. Huidige situatie in absolute parkeerbezetting binnen een straal van 100 meter.

BEZETTINGSGRAAD	Parkeerplaatsen (inclusief fout en exclusief speciaal parkeren)				
	Totaal parkeer- aanbod	Bezetting op			
		15-jan		18-jan	
		Vrijdag		Dinsdag	
		15:00	20:00	15:00	20:00
1. Lindelaan west	13	0%	0%	15%	8%
2. Lindelaan noordoost	9	0%	0%	11%	0%
3. Deam van Kekenstraat	10	10%	0%	0%	10%
4. Lindelaan oost	30	40%	10%	20%	0%
5. Lindelaan zuid	12	50%	42%	33%	33%
Totaal	74	26%	11%	18%	8%

Figuur 8. Huidige situatie in bezettingsgraad binnen een straal van 100 meter.

In het onderzoeksgebied is de totale huidige bezettingsgraad per telmoment acceptabel (<85%). Het moment met de laagste bezettingsgraad is de dinsdagavond om 20:00 uur met een bezettingspercentage van 8% (nog 68 parkeerplaatsen beschikbaar) in het gehele onderzoeksgebied. De parkeerbezetting op de vrijdagmiddag 15:00 is het drukst bezette moment met een bezettingspercentage van 26% (nog 55 parkeerplaatsen beschikbaar) in het gehele onderzoeksgebied.

Toekomstige situatie

Door de berekende parkeerbehoefte te plaatsen in de parkeerdrukmeting van de huidige situatie, kan bepaald worden of de parkeerdruk in de toekomstige situatie acceptabel is. In figuur 9 is deze vergelijking gemaakt. Hier is uit op te maken dat het parkeeraanbod nauwelijks veranderd ten opzichte van de groei van de parkeervraag, maar dat de parkeervraag alsnog ruim opgevangen kan worden binnen een acceptabele loopafstand van 100 meter met een bezettingsgraad van 55% op de vrijdagmiddag.

ABSOLUUT	Parkeerplaatsen (inclusief fout en exclusief speciaal parkeren)				
	Totaal parkeer- aanbod	Bezetting op			
		15-jan		18-jan	
		Vrijdag		Dinsdag	
		15:00	20:00	15:00	20:00
Totaal	74	19	8	13	6
Extra parkeerbehoefte	2	23	23	23	23
Totaal nieuwe situatie	76	42	31	36	29
Nieuwe situatie	76	55%	41%	47%	38%

Figuur 9. Bezettingsgraad toekomstige situatie.



Conclusie

Uit het resultaat van het parkeeronderzoek wordt geconcludeerd dat de parkeerbehoefte voor de herontwikkeling van het perceel aan de Lindenlaan 19 op de verschillende telmomenten opgevangen kan worden in de directe omgeving. De parkeerbezetting op de parkeerplaatsen binnen een loopafstand van 100 meter blijft acceptabel (55%) op het drukste moment.

Vanuit gemeentezijde is aangegeven dat het niet is toegestaan om parkeerplaatsen aan de openbaarheid te onttrekken ten behoeve van het appartementencomplex. De aanwezige parkeerplaatsen in het openbaar gebied blijven openbaar en worden niet specifiek toegewezen aan bewoners zodat de parkeergelegenheid het meest efficiënt ingezet kan worden. Om te voorkomen dat minder valide bewoners van het appartementencomplex een lange afstand naar hun auto moeten overbruggen, worden op eigen terrein twee mindervalide parkeerplaatsen gerealiseerd in de nabijheid van de ingang van het appartementencomplex. Het aspect 'Parkeren' vormt geen belemmering voor voorgenomen ontwikkeling.

HOOFDSTUK 6 Uitvoerbaarheid

In dit hoofdstuk wordt de haalbaarheid van het ruimtelijk plan aangetoond. De ontwikkeling moet zowel in financieel als in maatschappelijk opzicht haalbaar zijn. Er wordt daarom een korte financiële toelichting gegeven en daarnaast worden de doorlopen procedures weergegeven.

6.1 Kostenverhaal

De kosten die gemaakt worden bij de uitvoering van de ontwikkeling zijn voor rekening van de initiatiefnemer. Deze kosten worden verrekend middels gemeentelijke leges.

Wanneer met een ruimtelijk plan een bouwplan, zoals gedefinieerd in artikel 6.2.1 Besluit ruimtelijke ordening, mogelijk wordt gemaakt, dient conform artikel 6.12 Wet ruimtelijke ordening een exploitatieplan te worden opgesteld. Deze eis geldt niet indien het kostenverhaal anderszins is verzekerd. In dit geval is sprake van (het mogelijk maken van) een bouwplan conform artikel 6.2.1 Bro en wordt het kostenverhaal anderszins verzekerd in de vorm van een anterieure overeenkomst die tussen gemeente en initiatiefnemer wordt gesloten. Deze anterieure overeenkomst gaat in op de eventuele planschadekosten.

6.2 Maatschappelijke uitvoerbaarheid

De initiatiefnemer heeft in het kader van de omgevingsdialoog zijn plannen met de direct omwonenden gedeeld. Voor de verslaggeving van de omgevingsdialoog wordt verwezen naar bijlage V. Onderstaand worden de belangrijkste aspecten samengevat.

De bewoners aan de achterzijde van het pand hebben zorgen geuit om de privacy in hun achtertuin doordat aan deze zijde de galerijen zijn gesitueerd. Het voornemen bestaat om de galerijen af te schermen met niet doorzichtig materiaal (bijvoorbeeld melkglas) zodat er geen vrij zicht is op de tuinen vanuit de galerij. Verlichting kan geregeld worden met een minimale basisverlichting in combinatie met een aanwezigheidsschakeling.

Om te voorkomen dat er als gevolg van voorgenomen ontwikkeling wateroverlast op nabijgelegen percelen wordt veroorzaakt, zijn er infiltratiekratten en/of putten voorzien ten behoeve van de opvang van het hemelwater. Tevens is er een vraag gesteld over de trillingen als gevolg van de sloopwerkzaamheden. Voor de aanvang van de sloopwerkzaamheden wordt een nulmeting verricht voor de betreffende panden in omgeving.

Er zijn zorgen over de verkeersveiligheid in de straat en men streeft naar verkeer remmende maatregelen in de straat. Dit betreft een gemeentelijke aangelegenheid. Voor wat betreft de privacy (inkijk in de tuin) aan de zijde van de Lindenlaan 21 vinden er geen wijzigingen ten opzichte van de huidige situatie plaats. In de huidige situatie zijn er ook ramen in de zijgevel van het (kantoor)pand aanwezig.

HOOFDSTUK 7 Afweging belangen

De gewenste ontwikkeling van de realisatie van het appartementencomplex ter plaatse van het bestaande pand aan de Lindenlaan 19 te Bergen is strijdig met het geldende bestemmingsplan 'Nieuw Bergen'. Binnen de bestemming 'Dienstverlening' is het realiseren van nieuwe woningen niet toegestaan. In het bestemmingsplan zijn geen afwijkings- en/of wijzigingsregels opgenomen waarmee het initiatief kan worden toegestaan. Door het verlenen van een omgevingsvergunning voor het afwijken van het bestemmingsplan onder de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht, kan het initiatief mogelijk worden gemaakt.

Tegen de voorgenomen ontwikkeling bestaan uit ruimtelijk en stedenbouwkundig oogpunt geen bezwaren. Het realiseren van 8 levensloopbestendige appartementen op een reeds bebouwd perceel op korte nabijheid van het centrum van Bergen is ruimtelijk-functioneel passend in de omgeving. Daarnaast bestaan er, buiten de strijdigheid met het vigerende bestemmingsplan, gezien de aard en schaal van het initiatief, vanuit het geldend beleid geen belemmeringen.

De ontwikkeling wordt niet belemmerd door aanwezige, storende milieuaspecten en de benodigde voorzieningen, als riolering en overige kabels en leidingen zijn reeds in het besluitgebied aanwezig. Bovendien zal, gezien de bestaande situatie, geen schade wordt toegebracht aan natuur- of landschapselementen en -structuren.

Op basis van het voorgaande wordt dan ook geconcludeerd dat de voorgenomen ruimtelijke ontwikkeling vanuit het oogpunt van een goede ruimtelijke ordening aanvaardbaar en haalbaar is.

HOOFDSTUK 8 Procedure

8.1 De uitgebreide afwijkingsprocedure

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 Algemene wet bestuursrecht (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 (in casu de gemeenteraad), de Inspectie, een ander bestuursorgaan dan het aangewezen bevoegd gezag, etc.
- Iedereen kan zienswijzen op het ontwerpbesluit indienen (art. 3.12 lid 5 Wabo). Alleen belanghebbenden kunnen rechtstreeks in beroep gaan bij de Rechtbank, mits aan de eisen van artikel 6:13 Awb is voldaan.
- De beslistermijn van zes maanden begint te lopen op de dag ná de dag van ontvangst van een - ontvankelijke- 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).
- Bij 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. De mededeling van het definitieve besluit wordt tevens langs elektronische weg gedaan en beschikbaar gesteld (art. 6.14 Bor).

8.2 Beroep en hoger beroep

Na het verlenen van de vergunning kan beroep worden ingesteld bij de rechtbank tegen de verleende vergunning. Tot slot kan hoger beroep worden ingesteld bij de Afdeling Bestuursrechtspraak van de Raad van State.