

RUIMTELIJKE ONDERBOUWING

“de Kamp 13, Well”

NL.IMRO.0893.OV23013KA13WEL-VL01

Vastgesteld

Document: Ruimtelijke onderbouwing “de Kamp 13, Well”

IMRO: NL.IMRO.0893.OV23013KA13WEL-VL01

Datum: 18 december 2023

bureau
leefomgeving



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.....	4
2	BESCHRIJVING BESTAANDE SITUATIE.....	5
3	PROJECTBESCHRIJVING	6
4	BELEIDSKADER	9
4.1	Inleiding.....	9
4.2	Rijksbeleid.....	9
4.3	Provinciaal beleid.....	11
4.4	Gemeentelijk beleid	14
5	RANDVOORWAARDEN / RESULTATEN ONDERZOEKEN.....	16
5.1	Inleiding.....	16
5.2	Milieuaspecten.....	16
5.3	Waterparagraaf.....	22
5.4	Kabels en leidingen.....	23
5.5	Natuur	23
5.6	Archeologie en cultuurhistorie.....	25
5.7	Verkeer en parkeren.....	26
6	UITVOERBAARHEID.....	28
6.1	Economische uitvoerbaarheid.....	28
6.2	Maatschappelijke uitvoerbaarheid	28
7	PROCEDURE.....	29

BIJLAGEN:

Bijlage I: AERIUS berekening

SEPARATE BIJLAGEN:

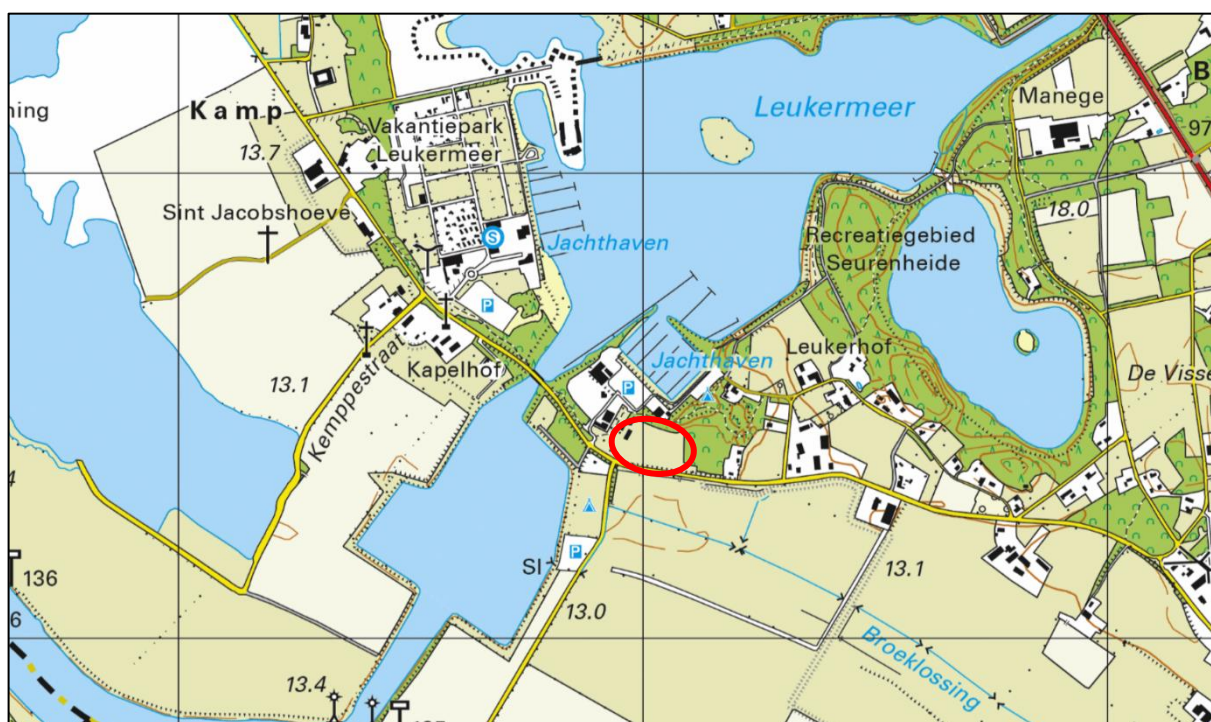
- Verkennend bodemonderzoek, HMB Groep (d.d. 5 januari 2023, kenmerk: 22307601A)
- Quicksan flora en fauna, M&A Advies (d.d. 18 juli 2023, kenmerk:223-WDK13-nw-v2)
- Landschappelijk inpassingsplan, Groen Ruimte (d.d. februari 2023)

I INLEIDING

I.1 Aanleiding en doel van het project

Aan de Kamp 13 te Well is de woning van initiatiefnemers gelegen. De locatie is thans bebouwd met een woning en enkele bijgebouwen. Het perceel is reeds bestemd als ‘Agrarisch’ voor het gebruik als agrarisch bedrijf. Van bedrijfsmatige agrarische activiteiten op deze locatie is echter al lang geen sprake meer. De locatie is aangekocht door initiatiefnemers met de intentie de woning te bewonen als burger.

De op de locatie gelegen woning betreft, vanwege de agrarische bestemming, een bedrijfswoning. Een bedrijfswoning is een woning die alleen bewoond mag worden door een persoon die verbonden is aan het bedrijf waar de bedrijfswoning bij hoort. Aangezien ter plaatse al diverse jaren geen sprake meer is van agrarische bedrijfsactiviteiten c.q. een agrarisch bedrijf, is bewoning van de woning feitelijk in strijd met het bestemmingsplan.



Afbeelding I Ligging en omgeving projectgebied

De bestemming ‘Agrarisch’ is gezien deze situatie niet de juiste bestemming. Gezien het beoogde gebruik als burgerwoning dient de agrarische bestemming ter plaatse gewijzigd te worden in de bestemming ‘Wonen’. Met een woonbestemming is het voor initiatiefnemers zijnde burgers, wel toegestaan in de woning te wonen en wordt de huidige situatie gelegaliseerd.

De gemeente Bergen is thans bezig met het opstellen van het bestemmingsplan “Maaspark Well”, in dit nog vast te stellen bestemmingsplan zal de locatie opgenomen worden als burgerwoning. Gezien de grootschaligheid en de reikwijdte van het bestemmingsplan “Maaspark Well” is de verwachting dat het nog enige tijd zal duren voordat dit plan onherroepelijk zal worden vastgesteld. Derhalve is in overleg met de gemeente Bergen besloten vooruitlopend op het vast te stellen bestemmingsplan middels een uitgebreide omgevingsvergunning de functie te wijzigen.

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 onderhavig initiatief sprake is van een goed woon- en leefklimaat.

1.2 Ligging van het projectgebied

Betreffende locatie (in het vervolg aangeduid als “het projectgebied”) is gelegen aan de Kamp, op circa 1.500 meter ten westen van de bebouwde kom van Well. Het plangebied staat kadastraal bekend als gemeente Bergen (Limburg), sectie S, nummer 2675 en heeft in totaal een oppervlakte van circa 14.250 m².

Het projectgebied is gelegen in het buurtschap 't Leuken. De naam 't Leuken komt voort uit de oude benaming van een omsloten, omwald of omheind gebied. Het Leukermeer, het vakantiepark Leukermeer en de jachthaven 't Leuken zijn naar het buurtschap vernoemd.



Afbeelding 2 Luchtfoto projectgebied

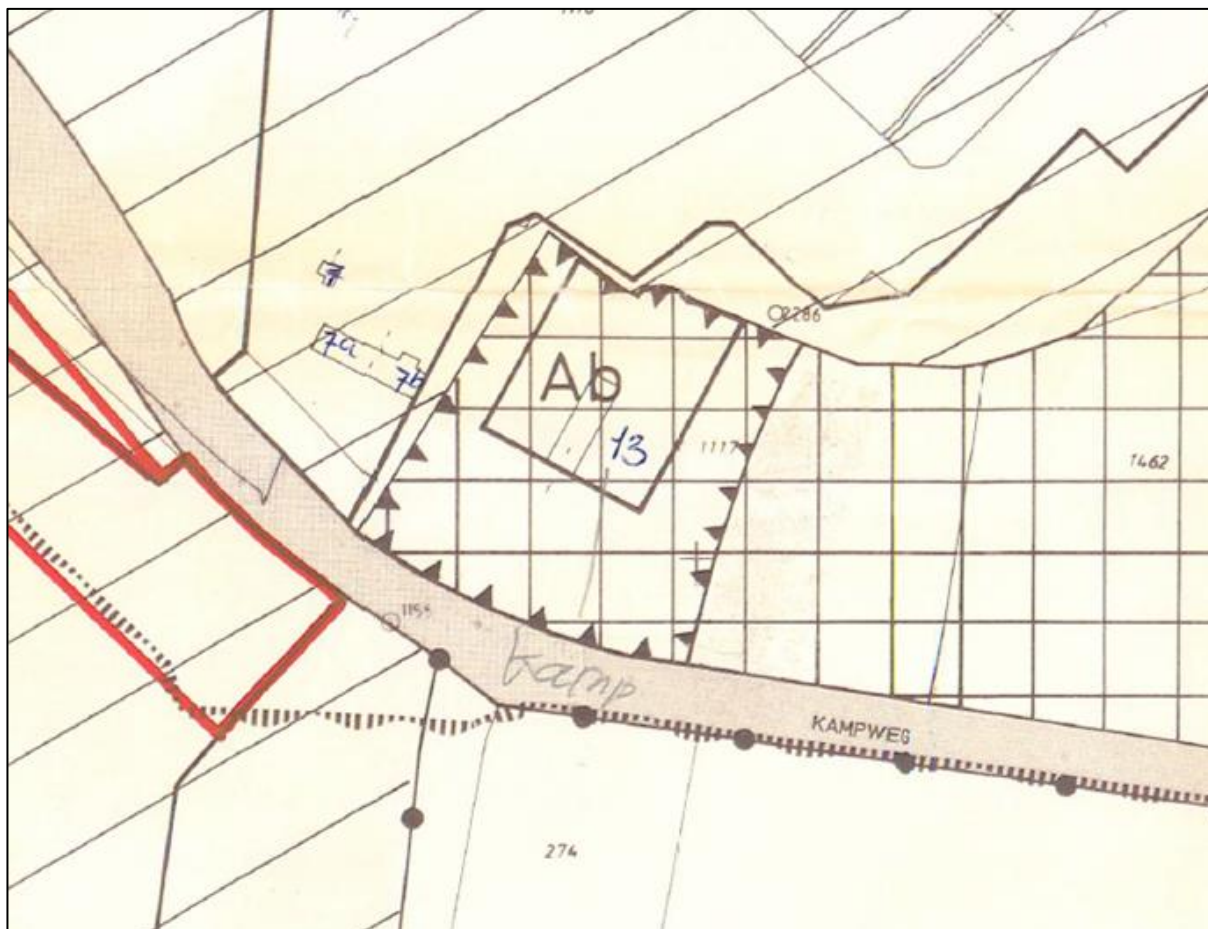
Door ontzandingen ten behoeve van de betonindustrie is er in de loop der jaren een groot watersportcentrum ontstaan. Heden ten dage is er een actief recreatief watersport gebied ontstaan met onder andere vakantiepark Leukermeer, diverse jachthavens en enkele horecagelegenheden. Ten zuidwesten van het projectgebied is enkele jaren geleden gestart met de winning van delfstoffen als voorloper op de eindbestemming, zijnde een hoogwatergeul en het vergroten van de Voorhaven.

De noord- en westzijde van het project worden begrensd door een bomenrij met daarachter de jachthaven. De oostelijke zijde wordt begrensd door een bosschage met daarachter een burgerwoning. Aan de zuidzijde vormt de weg De Kamp de begrenzing. Aan de overzijde van de weg is tevens een kampeerterrein gelegen.

I.3 Het vigerende bestemmingsplan

De locatie maakt onderdeel uit van het bestemmingsplan “Leuken-Seurenheide” (vastgesteld d.d. 6 september 1994). Voor het gehele projectgebied geldt de bestemming ‘Agrarisch gebied met landschappelijke en/of natuurlijke waarde’. Ter plaatse van de woning en het bijgebouw is een ‘agrarisch bouwblok’ (bouwvlak) opgenomen.

De voor ‘Agrarisch gebied met landschappelijke en/of natuurlijke waarde’ aangewezen gronden zijn bestemd voor duurzaam agrarisch gebruik. Waarbij ter plaatse van het agrarische bouwblok bebouwing ten behoeve van het agrarische bedrijf mag worden opgericht.



Afbeelding 3 Uitsnede vigerend bestemmingsplan

Conform de agrarische bestemming en de aanwijzing als bedrijfswoning is bewoning van de woning uitsluitend toegestaan door (het huishouden van) een persoon, wiens huisvesting daar, gelet op de bedrijfsvoering, in overeenstemming met de agrarische bestemming, noodzakelijk is.

2 BESCHRIJVING BESTAANDE SITUATIE

Het projectgebied is gelegen in het buitengebied van Well, tussen de ten oosten gelegen kern en het ten westen gelegen vakantiepark Leukermeer. Well maakt onderdeel uit onderdeel van de gemeente Bergen, gelegen halverwege Nijmegen en Venlo, pal aan de Duitse grens. De gemeente Bergen ligt aan de oostelijke over van de Maas. Well heeft ruim 2.500 inwoners.



Afbeelding 4 Projectgebied

De Kamp is van oudsher een agrarisch lint, waaraan aan de zuidzijde her en der verspreid agrarische bedrijven waren gevestigd en aan de noordzijde voornamelijk bebossing was. In de loop der jaren is deze agrarische bedrijvigheid steeds verder verdwenen, daar er thans nog maar enkele bedrijven over zijn. De onbebouwde gronden zijn echter wel nog actief in agrarische gebruik ten behoeve van teelt en het houden van vee, maar de bedrijven zijn verplaatst naar andere locaties elders binnen de gemeente.

Het projectgebied is thans bebouwd met een langgevelboerderij en enkele bijgebouwen, alle gelegen rondom een 'boerenerf'. De overige gronden, ten oosten van de boerderij zijn thans in gebruik als grasland.

3 PROJECTBESCHRIJVING

Van agrarische activiteiten op de locatie de Kamp 13 is allang geen sprake meer, maar formeel is de agrarische bedrijvigheid nooit ingetrokken c.q. de agrarische bestemming van de locatie verwijderd. De initiatiefnemers willen de agrarische bestemming nu formeel beëindigen en omzetten naar de bestemming 'Wonen'. Initiatiefnemers hebben namelijk zelf geen agrarisch bedrijf en daarnaast lijkt het zeer onwaarschijnlijk dat de locatie in de toekomst nog een hedendaagse agrarische invulling zal krijgen; het bouwvlak is daarvoor veel te klein.

De omzetting van de agrarische bestemming naar een woonbestemming zal in het thans in ontwerp zijnde bestemmingsplan "Maaspark Well" worden vastgelegd. Gezien de grootschaligheid en de reikwijdte van dit bestemmingsplan is de verwachting dat het nog enige tijd zal duren voordat dit plan onherroepelijk zal worden vastgesteld. Daarom is ervoor gekozen om vooruitlopend op de bestemmingsplan procedure middels een uitgebreide omgevingsvergunning de functie van de locatie te wijzigen. Zo kunnen initiatiefnemers legaal in de woning gaan wonen en een start maken met de geplande verbouwingswerkzaamheden.

De langgevelboerderij zal door initiatiefnemers verbouwd worden tot een moderne woonboerderij. Uitgangspunt hierbij is dat de massa, als zijnde langgevelboerderij, behouden blijft. Het betreft grotendeels een interne verbouwing waarbij enkele aanpassingen gedaan zullen worden aan het exterieur van de boerderij.



Afbeelding 5 Impressie boerderij na verbouwing

Met het functioneel wijzigen van de agrarische bestemming naar een woonbestemming is het niet langer mogelijk de locatie aan te wenden voor agrarisch gebruik. Het is daarmee uitgesloten dat op de locatie nieuwe agrarische activiteiten worden ontplooid.



Afbeelding 6 Impressie boerderij na verbouwing (2)

3.1 Landschappelijke inpassing

In het kader van de voorgenomen ontwikkeling is een landschappelijk inpassingsplan¹ opgesteld. Met de aanplant van de voorgestelde beplanting is gegarandeerd dat de woning op een passende wijze onderdeel uit maakt van het omringende landschap.

In 2013 is door de gemeente Bergen het landschapsplan opgesteld. Hierin wordt per landschapstype beschreven wat de gewenste ontwikkeling is van het landschap bij ruimtelijke ontwikkelingen. Samenvattend ligt het plangebied in het landschapstype 'Middenteras'. Het middenteras betreft het overgangslandschap tussen de Maas en de Maasduinen. Van oudsher zijn dit veelal de vestigingsplaatsen met veel relatief kleinschalige akkercomplexen. Hier wordt gestuurd op het behoud van de kleinschalige en middenschale akkercomplexen, de ontwikkeling van dorpen en bedrijvigheid als organische uitbreiding van een bestaand dorp óf als afzonderlijk 'akkercomplex' met eigen beslotenheid van houtwallen, al dan niet met pad, en kleine bosjes. Voor wat betreft de inpassing wordt gestuurd op het inpassen van wallen of lanen met eiken, boerenbongerdjes en vrijstaande bomen op markante punten. Deze uitgangspunten zijn leidend geweest voor het opstellen van het landschappelijk inpassingsplan.

De visie is om een boerderijtuin aan te leggen rondom het hoger gelegen woonhuis met daaromheen een lage haag (snoeihoogte 1,2 i.v.m. behoud zichtlijnen over het Maasdal). De afstand van de haag tot het woonhuis zal worden afgestemd op uitbreiding van de overkapping aan de voorzijde en het overdekt terras aan de zijgevel. Ook de borders zullen worden opgehoogd om deze aan te laten sluiten aan het maaiveld van de woning. Aan de straatzijde is een fruitgaard beoogd met hoogstamfruitbomen en een kleine notenggaard met speelweide binnen het terreindeel dat omsloten wordt door een meidoornhaag.

¹ Landschappelijk inpassingsplan, Groen en Ruimte (d.d. februari 2023)

[illegible]

“de Kamp 13, Well”

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 januari 2024, 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 Rijkswaagwegen, 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 functioneel wijzigen van de functie 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 over programmering 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”.

Zoals de Afdeling Bestuursrechtspraak van de Raad van State eerder heeft overwogen (uitspraak van 20 april 2016, zaak nr. ECLI:NL:RVS:2016:1075), is een planologische functiewijziging geen stedelijke ontwikkeling. Hiervan is met onderhavig initiatief sprake. Onderhavig initiatief heeft immers betrekking op de functiewijziging van een agrarische bedrijfswoning naar een burgerwoning.

4.3 Provinciaal beleid

4.3.1 Omgevingsvisie provincie Limburg

Op 1 oktober 2021 hebben Provinciale Staten de Provinciale Omgevingsvisie Limburg, met bijbehorend m.e.r vastgesteld. De Provinciale Omgevingsvisie is per 25 oktober 2021 in werking getreden. De Provinciale Omgevingsvisie Limburg vervangt het voormalige ‘Provinciaal Omgevingsplan Limburg’ (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 provincie Limburg wordt de richting voor de periode 2021 tot 2030-2050 geschetst.

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

1. Een aantrekkelijke, sociale, gezonde en veilige leefomgeving;
2. Een toekomstbestendige, innovatieve en duurzame economie; inclusief landbouwtransitie
3. Klimaatadaptieve en energietransitie;

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 voor een andere aanpak vraagt zijn meer gerichte uitwerkingen in provinciale, regionale en/of gemeentelijke programma's, agenda's en instrumenten noodzakelijk.

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 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 de mogelijkheid om een agrarisch bedrijf te exploiteren weg genomen wat in het algemeen bijdraagt aan een beter woon- en leefklimaat. Het initiatief voldoet daarmee aan de provinciale beleidskaders, zoals gesteld in het POVI.

4.3.2 Omgevingsverordening 2021

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.

De volgende regels uit de Omgevingsverordening 2021 zijn in dit geval van toepassing:

- Groenblauwe mantel;

- Omgevingswaarden wateroverlast;
- Wonen, werken en recreëren.

Groenblauwe mantel

Een van de wijzigingen in de Omgevingsverordening 2021 ten opzichte van de Omgevingsverordening 2014 betreft het samenvoegen van de zilvergroeene en bronsgroene landschapszone tot de groenblauwe mantel. De regels voor beide typen gebieden komen sterk overeen, net als het feitelijke gebruik.

Het plangebied is aangeduid als 'groenblauwe mantel'. Het Maasdal, de beekdalen en steilere hellingen vormen samen de groenblauwe mantel binnen de landelijke gebieden. Dergelijke stad-landzones vormen samen een soort mantel tussen en bij het Natuurnetwerk Limburg. Het zijn gebieden waar we goede combinatiemogelijkheden zien voor duurzame vormen van (kringloop) land- en tuinbouw en andere economische functies, vooral door hergebruik van reeds aanwezige monumentale en beeldbepalende gebouwen.

Binnen dit gebiedstype ligt de focus op het versterken van het klimaatadaptieve karakter, de biodiversiteit en kernkwaliteiten van het landschap. Bij ruimtelijke ontwikkelingen binnen de groenblauwe mantel geldt een motiveringsplicht om aan te geven hoe met de bescherming en versterking van de kernkwaliteit in de betreffende gebieden wordt omgegaan. De kernkwaliteiten in de groenblauwe mantel zijn het groene karakter, het visueel-ruimtelijk karakter, het cultuurhistorisch erfgoed, het reliëf en de ruimte voor water en waterberging in de laagten en beekdalen. Deze zijn aangeduid in het Landschapskader Noord- en Midden-Limburg.

Blijkens de bij het Landschapskader behorende kaart is het landschap te typeren als 'Kampen en oude graslanden'. De kampongtingingen zijn ontstaan door individuele boeren die zich op een geschikte plek vestigden en vervolgens de plek hebben ontgonnen. Qua patroon en bodemeigenschappen lijken velden en kampen veel op elkaar. Het belangrijkste verschil is de schaal en maat. De kampen zijn veel kleinschaliger. De percelen werden in het verleden omgeven door houtwallen maar deze ruimtelijke kenmerken zijn niet altijd meer prominent aanwezig.

De kampen en oude graslanden worden gekenmerkt door het bol liggende landschap met houtwallen rondom en/of bomenrijen langs de wegen. Het wegenpatroon is kronkeling door de vaak onregelmatige blokverkaveling. De bebouwing bestaat veelal uit een enkele boerderij met bijgebouwen en plaatselijk is de bebouwing verdicht tot een lint. De karakteristiek van de kampen en oude graslanden dient zoveel mogelijk behouden, versterkt ofwel herstelt te worden voor de toekomst. Ruimte voor nieuwe bebouwing kan binnen de linten worden gevonden waarbij gekeken moet worden naar een bij kampenlandschap passende karakteristiek.

Onderhavig initiatief voorziet niet in het realiseren van nieuwe bebouwing, slechts in een functiewijziging van de bestaande bebouwing. In het kader van onderhavige ontwikkeling wordt de locatie tevens voorzien van een landschappelijk inpassingsplan, waarmee karakteristieke landschapselementen van het kampenlandschap worden toegevoegd c.q. versterkt aan de locatie.

Op dit moment geldt nog de Omgevingsverordening Limburg 2014. Met de komst van de Omgevingswet (verwachte inwerkingtreding: 1 januari 2024) is een nieuwe verordening 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. Hierna is het initiatief getoetst aan de huidige verordening.

4.3.3 Omgevingsverordening Limburg 2014

Tot het moment dat de Omgevingsverordening Limburg in werking treedt (verwachte inwerkingtreding: 1 januari 2024) geldt de Omgevingsverordening Limburg 2014 nog. De 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.

Het plangebied is gelegen in de bronsgroene landschapszone.

Bronsgroene landschapszone

1. De toelichting bij een ruimtelijk plan dat betrekking heeft op een gebied gelegen in de Bronsgroene landschapszone, bevat een beschrijving van de in het plangebied voorkomende kernkwaliteiten, de wijze waarop met de bescherming en versterking van de kernkwaliteiten is omgegaan en hoe de negatieve effecten zijn gecompenseerd. Bij de compensatie van de negatieve effecten op natuurwaarden (kernkwaliteit “Groene karakter”) stelt de Gedeputeerde Staten de wijze vast waarop de compensatie dient te worden uitgevoerd.
2. De kernkwaliteiten in de Bronsgroene landschapszone zijn het groene karakter, het visueel-ruimtelijk karakter, het cultuurhistorisch erfgoed en het reliëf.

Het projectgebied is gelegen in de zone ‘Bronsgroene landschapszone’. Deze gebieden zijn veelal geconcentreerd langs beekdalen en langs steilere hellingen met een grote variatie aan functies, in hoge mate bepalend voor het beeld van het Limburgs landschap. Beleidsmatig worden hier de volgende accenten gelegd:

- Kwaliteit en functioneren regionaal watersysteem;
- Ontwikkeling landbouw in balans met omgeving;
- Versterken kernkwaliteiten landschap en cultuurhistorie;
- Recreatief medegebruik.

Bij een ruimtelijke ontwikkeling binnen de bronsgroene landschapszone dienen de in het projectgebied voorkomende kernkwaliteiten beschreven te worden, alsmede een motivering hoe met de bescherming en versterking van de kernkwaliteiten in het betreffende gebied wordt omgegaan. De kernkwaliteiten in de bronsgroene landschapszone zijn het groene karakter, het visueel-ruimtelijke karakter, het cultuurhistorisch erfgoed en het reliëf. Deze zijn aangeduid in het Landschapskader Noord- en Midden-Limburg.

Voorgaande paragraaf voorziet reeds in de verantwoording van het landschapstype. De bronsgroene landschapszone is in de Omgevingsverordening 2021 samengevoegd met de zilvergroene landschapszone tot de groenblauwe mantel. Op basis van bovenstaande verantwoording en conclusie kan gesteld worden dat dat er rekening is gehouden met de aanwezige landschappelijke kwaliteiten bij de inrichting en inpassing van het plangebied.

4.3.4 Regionale Structuurvisie Wonen Noord-Limburg

De gemeente Bergen heeft samen met de gemeenten in Noord-Limburg (Beesel, Gennep, Horst aan de Maas, Mook en Middelaar, Peel en Maas, Venray en Venlo 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 ruim 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 dient te worden 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.

Onderhavige ontwikkeling voorziet niet in het toevoegen van een woning, maar in een functiewijziging van een reeds bestaande bedrijfswoning. Volgens de Regionale Woonvisie is aansluiting op de vraag van de consument noodzakelijk (de marktvraag). Onderhavige ontwikkeling voorziet in de 'eigen' behoefte van de initiatiefnemers. Het initiatief is daarom niet in strijd met de Regionale Woonvisie.

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.

De beoogde ontwikkeling levert een positieve bijdrage aan het realiseren van de ambities uit de Omgevingsvisie. Er wordt met het omzetten van de bedrijfswoning naar een burgerwoning voorzien in een woningvoorraad op maat, daar de woning nu ook door een burger bewoond kan worden en voorziet in de woonwensen/eisen van initiatiefnemers. Met het wijzigen van de agrarische bestemming naar een woonbestemming en de bijbehorende landschappelijke inpassing levert dit plan een positieve bijdrage aan het versterken van de natuurwaarden en de biodiversiteit. Door het aanplanten van diverse groensoorten, bosplantsoen en houtwallen wordt de biodiversiteit ter plaatste bevorderd.

4.4.2 Landschapsplan Bergen 2013

In 2013 is voor de gemeente Bergen het Landschapsplan Bergen 2013 opgesteld. In dit landschapsplan wordt een samenvattend overzicht gegeven van de ontstaansgeschiedenis van het gebied, wordt kort ingegaan op het (regionaal) landschapsbeleid en wordt een compleet overzicht gegeven van de thans aanwezige landschapselementen.

Het meer dan 11.000 hectare grote, langgerekte buitengebied van de gemeente Bergen in noord-Limburg kent een aantal kenmerkende landschappelijke kwaliteiten. Het Maasdal, de rivierduinen en de verschillende grote en kleinere landbouwgebieden zijn de belangrijke beeld dragers. Het concreet benoemen en herkennen van de bouwstenen van deze landschappen, met name groene en cultuurhistorische elementen, vormt de basis van een verantwoorde omgang ermee.

Het plangebied is gelegen in het zogenoemde ‘Middenterras’. Het middenterras betreft het overgangsgebied tussen de Maas en de Maasduinen. Vanouds vestigingsplaats, dus dorpen en boerderijen, de weg N271 en veel relatief kleinschalige en soms grotere akkercomplexen omzoomd met (voormalig) eikenhakhout. De dynamiek in deze gebieden is zeer hoog, met name rond de dorpen.

Als gewenste landschapsstructuur dienen de kleinschalige en middenschallige akkercomplexen behouden te blijven, de ontwikkeling van dorpen en bedrijvigheid vindt plaats als organische uitbreiding van een bestaand dorp óf als afzonderlijk ‘akkercomplex’ met een eigen beslotenheid van houtwallen, al dan niet met een pad, en kleine bosjes.

Het plangebied is voorzien van een gedegen landschappelijk inpassingsplan dat goed aansluit bij de waarden van dit gebied. Voor een nadere uitwerking hiervan wordt verwezen naar paragraaf 3.3.

5 RANDVOORWAARDEN/ RESULTATEN ONDERZOEKEN

5.1 Inleiding

Met de wijziging 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.

Het plangebied is te typeren met het omgevingstype 'gemengd gebied'. Een gemengd gebied is een gebied met een matige tot sterke functiemenging. In geval van het omgevingstype 'gemengd gebied' kunnen de afstanden uit indicatieve bedrijvenlijst – zonder dat dit ten koste van het woon- en leefklimaat – met één afstandsstep worden verkleind (met uitzondering van het aspect gevaar)

De nieuwe woonfunctie betreft een functie welke geen milieuhinder veroorzaakt voor de omgeving. Wel kan de woning milieuhinder ondervinden van functies gelegen in de omgeving. Ter plaatse van de woning dient daarom aangetoond te worden dat er sprake is van een aanvaardbaar woon- en leefklimaat ten gevolge van de omliggende milieubelastende functies. In de directe omgeving bevinden zich de volgende 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>Jachthaven</i>	De Kamp 7C	932	▪ Geur 0 meter ▪ Stof 0 meter ▪ Geluid 30 meter ▪ Gevaar 30 meter	15 meter
<i>Café-restaurant</i>	De Kamp 11	561	▪ Geur 0 meter ▪ Stof 0 meter ▪ Geluid 0 meter ▪ Gevaar 10 meter	30 meter
<i>Vakantiepark</i>	De Kamp 5	553, 552	▪ Geur 10 meter ▪ Stof 0 meter ▪ Geluid 30 meter ▪ Gevaar 30 meter	230 meter
<i>Agrarisch technisch hulpbedrijf</i>	Het Leuken 16B	016	▪ Geur 10 meter ▪ Stof 0 meter ▪ Geluid 30 meter ▪ Gevaar 10 meter	260 meter

Onderzocht is of de risicoafstanden het plangebied overlappen. Er zijn twee één contouren die tot over het projectgebied reikt. De geluids- en gevaar contour afkomstig van de naastgelegen jachthaven. De feitelijke afstand tussen het bouwvlak van de jachthaven en de gevel van de woning bedraagt circa 42 meter. Derhalve is er feitelijk gezien geen sprake van een overschrijding van de hindercontour voor wat betreft geluid en gevaar.

Daarnaast is er in onderhavig planvoornemen geen sprake van het realiseren van een feitelijk nieuwe functie. In de huidige en beoogde situatie is er thans sprake van de functie wonen.

Omliggende bedrijven vormen dan ook geen belemmering voor de bestemmingswijziging en er is in de woning sprake van een goed woon- en leefklimaat. Daarnaast worden de omliggende bedrijven niet belemmerd door de voorgenomen wijziging betrekking heeft op een bestaande woning, waarmee omliggende bedrijven reeds rekening moeten houden met deze woning bij eventuele ontwikkelingen.

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.

In het kader van de voorgenomen ontwikkeling is een verkennend bodemonderzoek² uitgevoerd. Op basis van het onderzoek kan concluderend gesteld worden dat ter plaatse van deellocatie A (voormalige boeren erf) de hypothese verdachte locatie stand houdt. In de bovengrond is een lichte verontreiniging met PAK aangetoond. De lichte verontreiniging is mogelijk te relateren aan het decennialange gebruik van de onderzoekslocatie.

² Verkennend bodemonderzoek, HMB Groep (d.d. 5 januari 2023, kenmerk: 223076601A)

Ter plaatse van deellocatie B (druppelzone asbestverdachte dakbedekkingen) is zowel zintuiglijk als analytisch geen asbest aangetroffen/aangetoond. Ter plaatse van de twee druppelzones (oostzijde stal en overkapping) zijn lichte verontreinigingen met PCB aangetoond. Ter plaatse van de overige druppelzones zijn geen verontreinigingen met PCB aangetoond.

Ter plaatse van deellocatie C (voormalige bovengrondse dieseltank) kan concluderend gesteld worden dat de hypothese 'verdachte locatie' stand houdt ten aanzien van de voormalige bovengrondse dieseltank. In de grond is een lichte verontreiniging met minerale olie aangetoond. De verontreiniging met minerale olie is mogelijk te relateren aan de voormalige opslag van diesel. Echter op basis van de fractieverdeling en het chromatogram is het soort minerale olie niet eenduidig vast te stellen waardoor een andere bron of oorzaak niet kan worden uitgesloten.

Ter plaatse van deellocatie D (wei-/grasland) kan concluderend gesteld worden dat deze locatie als onverdacht ten aanzien van bodemverontreiniging te beschouwen is. Conform het meersporenbeleid van de gemeente Bergen is de onverdachte locatie niet aanvullend onderzocht.

Concluderend kan gesteld worden dat de vastgestelde milieuhygiënische bodemkwaliteit geen belemmering of beperking vormt voor de aanvraag van een omgevingsvergunning.

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.

Bij de functiewijziging tot woondoeleinden is géén sprake van het realiseren van een nieuwe geluidgevoelige functie. In de bestaande en nieuwe situatie is sprake van de activiteit wonen. Het maakt daarbij niet uit of de woning een bedrijfswoning of een burgerwoning betreft. Daarnaast is de woning gelegen binnen een 30 km/u zone. Een akoestisch onderzoek naar de geluidbelasting vanwege (spoor)wegverkeer of industrie is derhalve niet noodzakelijk.

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.

Er is in dit geval geen sprake van een toename van PM_{10} of NO_2 aangezien er sprake is van een bestaande bedrijfswoning waarvan alleen het soort bewoning wijzigt naar een burgerwoning. Deze functiewijziging valt daarom onder de 3% grens voor PM_{10} of NO_2 . De functiewijziging draagt dan ook 'niet in betekende mate' (NIBM) bij aan de luchtverontreiniging.

Achtergrondwaarden

In het kader van een goede ruimtelijke ordening dient te worden gezien 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 $8,9 \mu g/m^3$, de concentratie fijn stof (PM_{10}) $15,5 \mu g/m^3$ en de concentratie stikstofdioxide (NO_2) $10,3 \mu g/m^3$. In de Wet milieubeheer is de jaargemiddelde grenswaarde voor $PM_{2,5}$ $25 \mu g/m^3$, terwijl de jaargemiddelde grenswaarde voor PM_{10} $40 \mu g/m^3$ bedraagt. Voor NO_2 bedraagt de jaargemiddelde grenswaarde eveneens $40 \mu g/m^3$.

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 woning 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 'Grote campings' waardoor er een geurnorm van 14,0 Ou/m³ geldt voor het projectgebied. Dit betekent dat iedere individuele veehouderij 14,0 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 kan de woning geurhinder ondervinden van (intensieve) veehouderijen in de omgeving. Binnen een straal van 500 meter rondom het projectgebied is slechts één veehouderijen gelegen:

- Een rundveehouderij op de locatie 't Leuken 17, op een afstand van 400 meter van het projectgebied;

Deze veehouderijen betreffen veehouderijen waar dieren zonder geuremissiefactoren worden gehouden (melkrundvee.). 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

Hierboven is gemotiveerd dat, om een acceptabel woon- en leefklimaat te garanderen, de afstand tussen een grondgebonden veehouderij en een geurgevoelig object minimaal 50 meter dient te bedragen (afstand tussen emissiepunten veehouderij en een geurgevoelig object). Indien geurgevoelige objecten dichter dan 50 meter bij een veehouderij zullen worden opgericht zullen deze geurgevoelige objecten de bedrijfsvoering en ontwikkelingsmogelijkheden binnen het agrarische bouwvlak van de betreffende veehouderij belemmeren. Het is dan namelijk niet toegestaan voor de betreffende veehouderij emissiepunten te realiseren. De afstand van de veehouderij waar dieren zonder geuremissiefactoren worden gehouden, tot het plangebied, bedraagt ruimschoots meer dan 50 meter. Aan de geureisen uit de Wgv voor wat betreft deze inrichtingen wordt ruimschoots voldaan.

Daarnaast geldt dat bestaande geurgevoelige objecten welke in de directe omgeving van de intensieve veehouderij zijn gelegen, de bepalende objecten zijn voor wat betreft eventuele toekomstige uitbreidingsmogelijkheden van deze veehouderijen. De functiewijziging heeft derhalve geen beperkende invloed voor wat betreft de uitbreidingsmogelijkheden van de intensieve veehouderijen.

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 verantwoorden?

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

Door de provincie Limburg is een risicokaart samengesteld waarop de risico veroorzakende bedrijven en objecten zijn weergegeven. Op basis van de risicokaart bevinden er zich in de omgeving geen risicovolle activiteiten (straal van 500 meter).

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.

5.3.1 Waterbeleid

Het plangebied ligt binnen het beheergebied van Waterschap Limburg. In het kader van het beleid van zowel de gemeente Bergen (Gemeentelijk Rioleringsplan, GRP) een het waterschap dient binnen het plangebied een duurzaam waterhuishoudkundig systeem gerealiseerd te worden. Concreet betekent dit dat er sprake moet zijn van gescheiden schoon- en vuilwaterstromen die afzonderlijk worden verwerkt. Het Waterschap Limburg hanteert daarbij de volgende uitgangspunten:

1. afkoppelen van 100% van het verhard oppervlak, waarbij de beslisboom verantwoord afkoppelen van toepassing is;
2. de trits vasthouden-bergen-afvoeren is van toepassing, waarbij hergebruik dan wel infiltratie van schoon hemelwater de voorkeur heeft;
3. verontreiniging van het water dient door bronmaatregelen voorkomen te worden;
4. grondwateroverlast dient voorkomen te worden;
5. een gelimiteerde afvoer naar het oppervlaktewater is toegestaan.

5.3.2 Waterhuishoudkundige situatie (huidige situatie)

Oppervlaktewater

Op de leggerkaarten van Waterschap Limburg is te zien dat binnen het projectgebied geen oppervlaktewater ligt. In de omgeving zijn diverse plassen/wateren gelegen, zoals het Leukermeer, de Voorhaven en uiteraard de Maas.

Op een afstand van 170 meter een waterkering gelegen (soort: dijk). Het projectgebied is gedeeltelijk 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 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 15,5 +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)

De voorwaarde vanuit het gemeentelijk rioleringsplan (GRP) is dat ontwikkelingen hydrologisch neutraal moeten zijn. In de huidige situatie wordt het hemelwater op eigen terrein geïnfiltreerd. Met onderhavige ontwikkeling blijft de waterhuishoudkundige situatie gelijk aan de bestaande situatie. Derhalve wordt er voldaan aan de voorwaarden zoals gesteld in het GRP. Onderhavige ontwikkeling voorziet niet in een wijziging van de waterhuishoudkundige situatie.

Concluderend kan gesteld worden dat door de functiewijziging geen knelpunten ontstaan tussen grondgebruik en de waterhuishouding.

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.

Flora en fauna

Door de functiewijziging worden eventuele aanwezige beschermde dieren- of plantensoorten niet verstoord. De woning blijft immers fysiek zoals bestaand, in stand. Daarnaast is het plangebied dusdanig klein van omvang en ingekaderd dat het uit te sluiten is dat soorten enkel in het plangebied hun leefgebied hebben.

Echter kunnen de verbouwingsactiviteiten wel mogelijk een effect hebben op de eventueel voorkomende plant- en diersoorten. Derhalve is een quickscan flora- en fauna³ uitgevoerd.

Door literatuuronderzoek van de inventarisatie is aangetoond dat het mogelijk is dat in het gebied beschermde flora of fauna voor kunnen komen. In de nabijheid van het perceel zijn tijdens het veldbezoek in juni 2023 echter geen waarnemingen gedaan van schaarse soorten. Ook rondom het perceel zijn bij de inventarisaties geen waarnemingen gedaan van beschermde soorten (waaronder jaarrond beschermde soorten, zoals bijvoorbeeld Huismussen, (nesten van) Gierzwaluwen, uilen en vleermuissoorten.

Het veldonderzoek, uitgevoerd in de dag- en avondperiode op 2 juni 2023, zijn binnen het broedvogelseizoen uitgevoerd. Desondanks is er speciale aandacht besteed aan andere kenmerken van broedende vogelsoorten. Onder andere uitwerpselen van broedvogelsoorten, achtergebleven nestmaterialen en vruchtsporen zijn kenmerken waarop speciaal is gelet. Het veldonderzoek kan daarom als vrij uitvoerig worden beschouwd.

³ Quickscan flora en fauna, M&A Advies (d.d. 7 juni 2023, kenmerk: 223-WDK13-nw-v1)

Bij de inventarisaties is ook aandacht besteed aan verblijfplaatsen van vleermuizen en nestkasten en -mogelijkheden in het gebied. Bij de inventarisatie van de vleermuizen is extra aandacht besteed aan mestsporen, keutels en vraatsporen. De afstanden tot de ecologische verbindingzones en Natura 2000 gebieden zijn voldoende groot om te kunnen stellen dat de ontwikkelingen in het plangebied geen negatieve invloed zullen hebben op de beschermde natuurgebieden.

Door de verbouwing van de woning op het perceel, wordt het karakter van het gebied nauwelijks beïnvloed. Er verdwijnen echter geen verblijfs- of broedmogelijkheden, gezien de resultaten van de veldonderzoek. Bij de werkzaamheden dient niettemin aandacht te worden besteed aan eventuele verstoring van natuurwaarden in het algemeen. Door extra zorg hieraan de besteden tijdens de sloop- en bouwwerkzaamheden, wordt vermeden dat de dieren hiervan te veel hinder zullen ondervinden.

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

Natura2000

Het dichtstbijzijnde wettelijk beschermde natuurgebied, het Natura 2000-gebied Maasduinen, ligt op 1,6 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 vermesting. Verzuring en vermesting 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 vermesting veroorzaakt, door de atmosfeer kan neerslaan in een Natura2000-gebied.

Voor ieder habitatype binnen een Natura2000-gebied dat gevoelig is voor verzuring en/of vermesting 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.

In het kader van de voorgenomen ontwikkeling is er geen sprake van nieuwbouw, slechts een in pandige verbouwing van de woning. Derhalve worden de exacte effecten van de verbouwfase en gebruiksfase op de Natura2000-gebieden berekend middels de AERIUS Calculator.

Gebruiksfase

Uitstoot van NO_x vindt in de gebruiksfase plaats door de verkeersbewegingen van en naar de woning en het verwarmen van de woning. De huidige woning is niet voorzien van een gasaansluiting, deze wordt met de verbouwing ook niet toegevoegd. Derhalve vindt uitstoot van NO_x uitsluitend plaats door verkeer van en naar de woning.

Voor het bepalen van de verkeersgeneratie is gebruik gemaakt van de CROW-publicatie 381 'Toekomstbestendig parkeren'. Er is uitgegaan van de volgende gegevens:

- Functie: koop, huis, vrijstaand
- Gebiedstype: buitengebied, niet stedelijk gebied;

Op basis van de kencijfers genereert één vrijstaande woning per etmaal minimaal 7,8 en maximaal 8,6 verkeersbewegingen. Uitgaande van een worst-case benadering genereert dagelijks 8,6 verkeersbewegingen. Vanwege het karakter van het initiatief wordt verondersteld dat de voertuigen van en naar de locatie lichte voertuigen betreffen (personenauto's). Gezien de ligging van het plangebied is het aannemelijk dat 50% van het verkeer de locatie zal verlaten in westelijke richting, alwaar deze ter plaatse van vakantiepark Leukermeer opgaan in het heersende verkeer en 50% van het verkeer in oostelijke richting alwaar deze ter plaatse van de Provincialeweg opgaan in het heersende verkeer.

De stikstofemissie neemt tijdens de gebruiksfase toe met 0,8 kg NO_x per jaar. Dit leidt op basis van AERIUS Calculator niet tot een toename van stikstofdepositie ter plaatse van de Natura2000-gebieden.

Verbouwfase

Ook tijdens de verbouwfase is er sprake van (tijdelijke) stikstofemissie, veroorzaakt door verkeer van en naar de bouwlocatie (vrachtwagen die materialen komen leveren, vervoer bouwvakkers etc.) en het gebruik van mobiele werktuigen op de bouwlocatie. Gelet op het feit dat het slechts een inpassende verbouwing betreft, zal het verkeer van en naar de locatie en gebruik van mobiele werktuigen minimaal zijn.

Uitgaande van een worst-case scenario doen op de meest drukke dag 2 vrachtwagens en 4 bestelbusjes de bouwlocatie aan. Dagelijks zal personeel (bouwvakkers) de bouwlocatie bezoeken om bouwwerkzaamheden aldaar te verrichten. Het personeel komt over het algemeen gezamenlijk in 1 bestelbusje.

Een worst-case scenario is ingevoerd in AERIUS Calculator, bestaande uit 2 zware voertuigen en 5 middelzware voertuigen per etmaal tijdens de bouwphase. Gezien de ligging van het plangebied is het aannemelijk dat 50% van het verkeer de locatie zal verlaten in westelijke richting, alwaar deze ter plaatse van vakantiepark Leukermeer opgaan in het heersende verkeer en 50% van het verkeer in oostelijke richting alwaar deze ter plaatse van de Provincialeweg opgaan in het heersende verkeer.

Voor het bepalen van de emissie afkomstig van mobiele werktuigen op de locatie tijdens de verbouwfase is eveneens gebruik gemaakt van kengetallen van soortgelijke bouwprojecten.

Werktuig						
	Bouwjaar	Brandstof	Vermogen (kW)	Belasting (%)	Liters diesel per uur*	Draaiuren
Mobiele kraan	2015	Diesel	100	50	14,02	40
Betonpomp	2014	Diesel	200	50	27,78	32

Uit de ingevoerde gegevens blijkt dat de emissie NO_x met 8,6 kg/jaar toeneemt tijdens de verbouwing. Uit de berekening van de verbouwfase blijkt dat de stikstofdepositie op de stikstofgevoelige Natura 2000-gebieden toeneemt met 0,01 mol/ha/jaar. Op basis van de Handreiking Voortoets Stikstof van Bijl 2 is tijdens de bouwphase een toename van ten hoogste 0,1 mol/ha mogelijk aangezien dit een tijdelijke toename betreft. Een passende beoordeling of een nadere beschouwing is in zo'n geval niet aan de orde. Daar is in dit geval sprake van; de tijdelijke toename tijdens verbouwfase bedraagt niet meer dan 0,01 mol/ha. Er is tijdens de verbouwing daarom geen merkbaar c.q. negatief effect voor wat betreft stikstofdepositie ter plaatse van de Natura2000-gebieden.

5.6 Archeologie en cultuurhistorie

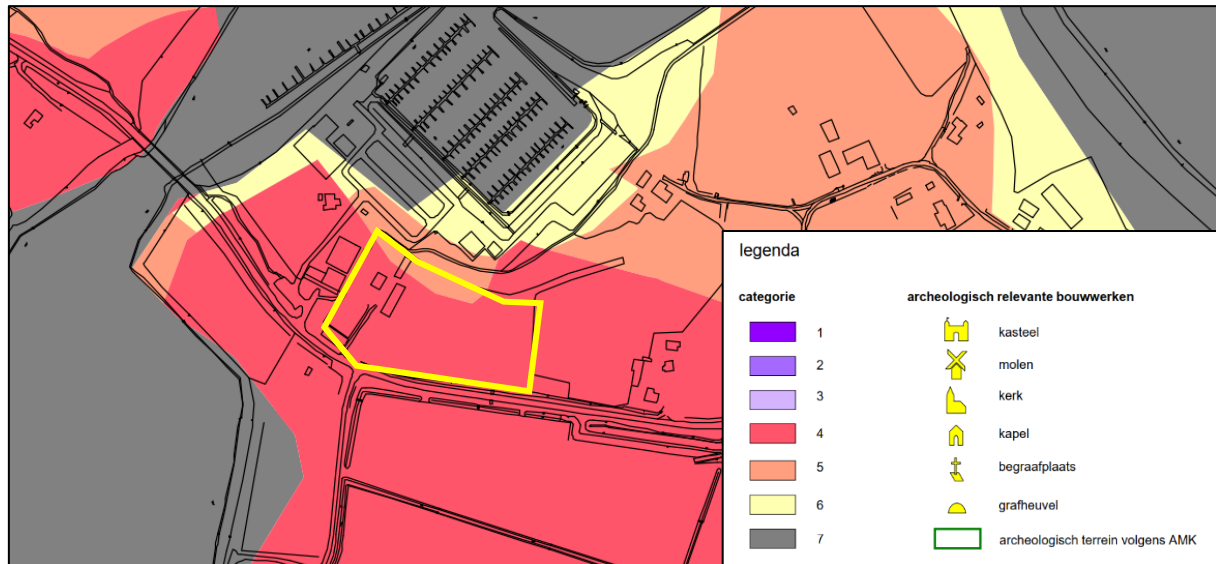
Archeologie

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 4: gebieden met een hoge archeologische verwachting. Voor deze gebieden geldt een onderzoeksplicht indien de gronden dieper dan 40 cm verstoord worden en het te verstoren oppervlakte meer dan 250 m² bedraagt.

Aan de noordzijde van het plangebied is tevens een klein deel gelegen in categorie 5: gebieden van hoge archeologische verwachting. Voor deze gebieden geldt een onderzoeksplicht indien de gronden dieper dan 40 cm verstoord worden en het te verstoren oppervlakte meer dan 2.500 m² bedraagt.

Onderhavig initiatief voorziet niet in grondwerkzaamheden, het betreft louter een functiewijziging van reeds bestaande bebouwing. Tevens geldt ter plaatse geen onderzoeksplicht. Derhalve vormt het aspect archeologie geen belemmering voor onderhavig initiatief.



Afbeelding 8 Uitsnede archeologische beleidskaart gemeente Bergen

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

Het toevoegen of wijzigen 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 effect heeft op het wegverkeer en het parkeren.

Het plangebied is gelegen aan De Kamp. Vanuit de Kamp kan het verkeer in oostelijke richting naar de kern Well en in westelijke richting het buitengebied.

De functiewijziging van een bedrijfswoning naar een burgerwoning veroorzaakt geen wijziging van de verkeersgeneratie. De verkeerssituatie blijft derhalve gelijk ten opzichte van de bestaande situatie.

Parkeren vindt op eigen terrein plaats. Hiervoor is voldoende ruimte beschikbaar.

6 UITVOERBAARHEID

6.1 Economische uitvoerbaarheid

De functiewijziging 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 2 augustus tot en met 12 september gedurende 6 weken ter inzage gelegen. Gedurende deze periode is er één zienswijzen ingediend. Naar aanleiding van de zienswijze is een watervergunning aangevraagd, deze is op 5 december verleend.

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).

BIJLAGE 1

Projectberekening

Dit document geeft een overzicht van de invoer en rekenresultaten van een Projectberekening met AERIUS Calculator. De berekening is uitgevoerd binnen stikstofgevoelige Natura 2000-gebieden, op rekenpunten die overlappen met habitattypen en/of leefgebieden die aangewezen zijn in het kader van de Wet natuurbescherming, gekoppeld aan een aangewezen soort, of nog onbekend maar mogelijk wel relevant, en waar tevens sprake is van een overbelaste of bijna overbelaste situatie voor stikstof.



- [Overzicht](#)
- [Samenvatting situaties](#)
- [Resultaten](#)
- [Detailgegevens per emissiebron](#)

*Deze PDF is een digitaal bestand dat weer in te lezen is in AERIUS. Meer toelichting over deze PDF kunt u vinden in een bijbehorende leeswijzer. Deze leeswijzer en overige documentatie is te raadplegen via:
www.aerius.nl/handleidingen-en-leeswijzers*



Contactgegevens

Rechtspersoon
Inrichtingslocatie

Bureau Leefomgeving
De Kamp 13,
5855EE Well

Activiteit

Omschrijving
Toelichting

De Kamp 13
Gebruiksfase

Berekening

AERIUS kenmerk
Datum berekening
Rekenconfiguratie

RzvaenPUZ2ch
14 juni 2023, 08:49
Wnb-rekengrid

Totale emissie

Gebruiksfase - Beoogd

Rekenjaar
2023

Emissie NH₃
88,7 g/j

Emissie NO_x
0,8 kg/j

Resultaten

Gebruiksfase - Beoogd
Gekarteerd oppervlak met toename (ha)
Gekarteerd oppervlak met afname (ha)
Grootste toename
Grootste afname

Hoogste bijdrage

Hexagon

Gebied

-
-
-
-
-



Gebruiksphase (Beoogd), rekenjaar 2023

Emissiebronnen

Emissie NH₃

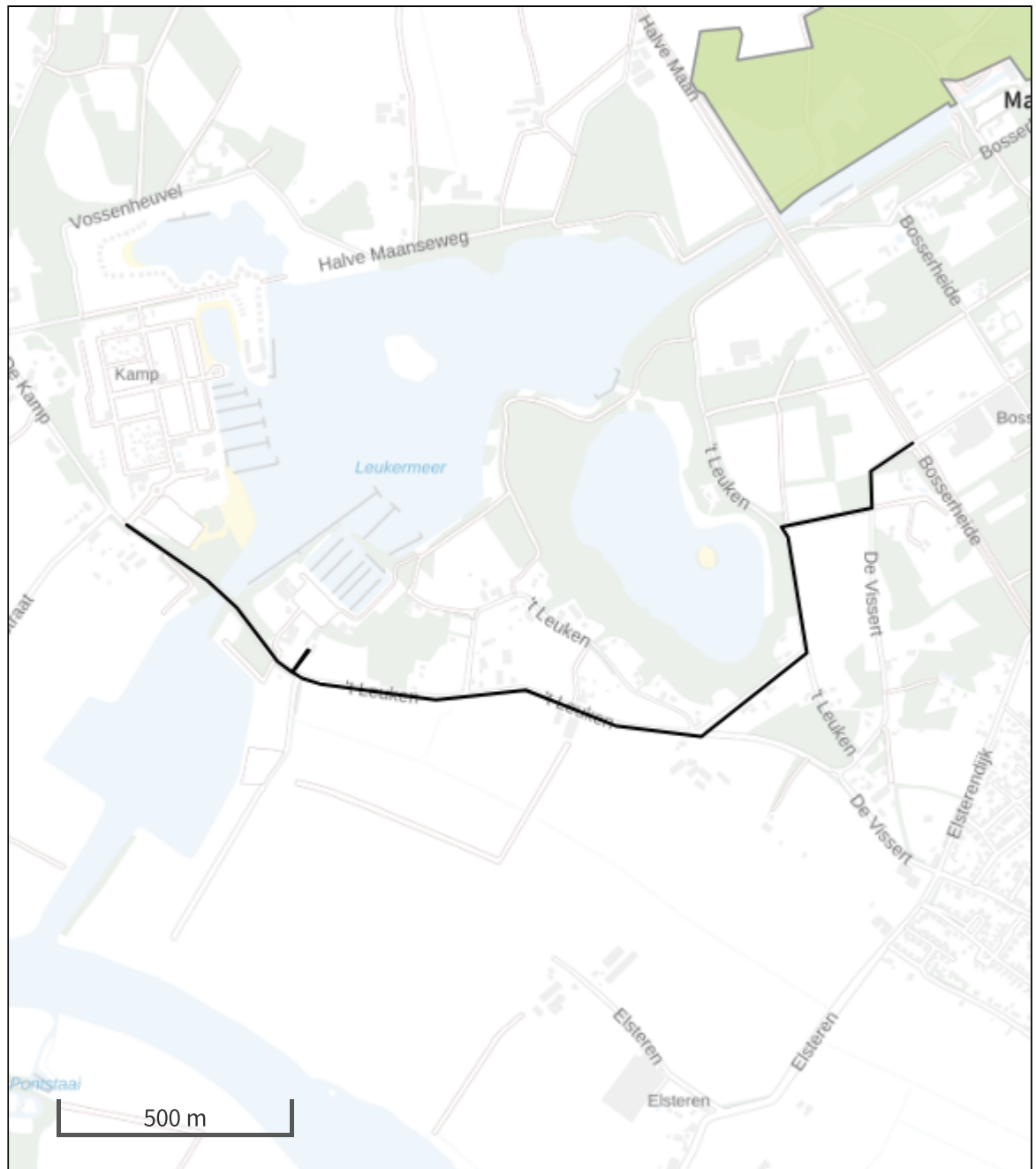
Emissie NO_x

 Verkeersnetwerk

88,7 g/j

0,8 kg/j

Hoogste af- en toename op (bijna) overbelaste stikstofgevoelige Natura 2000 gebieden.



- | | |
|---|--|
|  Habitatrictlijn |  Grootste toename (projectberekening) |
|  Vogelrichtlijn |  Grootste afname (projectberekening) |
|  Vogelrichtlijn, Habitatrictlijn |  Hoogste totaal (achtergrond + projectberekening) |
|  Niet bepaald | |

De letters bij de bronlabels op de kaart geven bij welke type situaties de bronnen horen: beoogde situatie (B), referentiesituatie (R) en/of salderingssituatie (S).

Resultaten stikstofgevoelige Natura 2000 gebieden situatie "Gebruiksfase"
(Beoogd) incl. saldering e/o referentie

	Berekend (ha gekarteed)	Hoogste totale depositie (mol N/ha/jr)	Met toename (ha gekarteed)	Grootste toename (mol N/ha/jr)	Met afname (ha gekarteed)	Grootste afname (mol N/ha/jr)
Totaal	-	-	-	-	-	-

Gebruiksfasen, Rekenjaar 2023

1 Wegverkeer | Weg

Naam	Wegverkeer W	Links	Rechts	NO _x	0,2 kg/j
Locatie	X:201781,08 Y:397549,37	Type scherm	-	-	NO ₂ 37,6 g/j
Lengte	544,23 m	Hoogte	-	-	NH ₃ 19,4 g/j
Wegtype	Buitenweg	Afstand tot de weg	-	-	
Rijrichting	Beide richtingen				
Tunnelfactor	1				
Type hoogteligging	Normaal				
Weghoogte	0 m				
Verkeer	Max. snelheid	Voertuigbewegingen		In file	
Licht verkeer	Voorgeschreven factoren	4,3 p/etmaal		0,0 %	
Middelwaar vrachtverkeer	Voorgeschreven factoren	0,0 p/etmaal		0,0 %	
Zwaar vrachtverkeer	Voorgeschreven factoren	0,0 p/etmaal		0,0 %	
Busverkeer	Voorgeschreven factoren	0,0 p/etmaal		0,0 %	

2 Wegverkeer | Weg

Naam	Wegverkeer O	Links	Rechts	NO _x	0,6 kg/j
Locatie	X:202807,35 Y:397251	Type scherm	-	-	NO ₂ 0,1 kg/j
Lengte	1.937,80 m	Hoogte	-	-	NH ₃ 69,2 g/j
Wegtype	Buitenweg	Afstand tot de weg	-	-	
Rijrichting	Beide richtingen				
Tunnelfactor	1				
Type hoogteligging	Normaal				
Weghoogte	0 m				
Verkeer	Max. snelheid	Voertuigbewegingen		In file	
Licht verkeer	Voorgeschreven factoren	4,3 p/etmaal		0,0 %	
Middelwaar vrachtverkeer	Voorgeschreven factoren	0,0 p/etmaal		0,0 %	
Zwaar vrachtverkeer	Voorgeschreven factoren	0,0 p/etmaal		0,0 %	
Busverkeer	Voorgeschreven factoren	0,0 p/etmaal		0,0 %	

Disclaimer

Hoewel verstrekte gegevens kunnen dienen ter onderbouwing van een vergunningaanvraag, kunnen er geen rechten aan worden ontleend. De eigenaar van AERIUS aanvaardt geen aansprakelijkheid voor de inhoud van de door de gebruiker aangeboden informatie. Bovenstaande gegevens zijn enkel bruikbaar tot er een nieuwe versie van AERIUS beschikbaar is. AERIUS is een geregistreerd handelsmerk in Europa. Alle rechten die niet expliciet worden verleend, zijn voorbehouden.

Rekenbasis

Deze berekening is tot stand gekomen op basis van
AERIUS versie 2022.1_20230606_5e1adbf5a8
Database versie 2022.1_5e1adbf5a8
Voor meer informatie over de gebruikte methodiek en data zie:
<https://www.aerius.nl/>

Projectberekening

Dit document geeft een overzicht van de invoer en rekenresultaten van een Projectberekening met AERIUS Calculator. De berekening is uitgevoerd binnen stikstofgevoelige Natura 2000-gebieden, op rekenpunten die overlappen met habitattypen en/of leefgebieden die aangewezen zijn in het kader van de Wet natuurbescherming, gekoppeld aan een aangewezen soort, of nog onbekend maar mogelijk wel relevant, en waar tevens sprake is van een overbelaste of bijna overbelaste situatie voor stikstof.



- [Overzicht](#)
- [Samenvatting situaties](#)
- [Resultaten](#)
- [Detailgegevens per emissiebron](#)

*Deze PDF is een digitaal bestand dat weer in te lezen is in AERIUS. Meer toelichting over deze PDF kunt u vinden in een bijbehorende leeswijzer. Deze leeswijzer en overige documentatie is te raadplegen via:
www.aerius.nl/handleidingen-en-leeswijzers*



Contactgegevens

Rechtspersoon
Inrichtingslocatie

Bureau Leefomgeving
De Kamp 13,
5855EE Well

Activiteit

Omschrijving
Toelichting

De Kamp 13
Bouwfase

Berekening

AERIUS kenmerk
Datum berekening
Rekenconfiguratie

RoB4u47e3KGB
14 juni 2023, 08:49
Wnb-rekengrid

Totale emissie

Bouwfase - Beoogd

Rekenjaar
2023

Emissie NH₃
0,2 kg/j

Emissie NO_x
8,6 kg/j

Resultaten

Bouwfase - Beoogd
Gekarteerd oppervlak met toename (ha)
Gekarteerd oppervlak met afname (ha)
Grootste toename
Grootste afname

Hoogste bijdrage
0,01 mol/ha/j
7,01 ha
0,00 ha
0,01 mol/ha/j
0,00 mol/ha/j

Hexagon
2884770

Gebied
Maasduinen

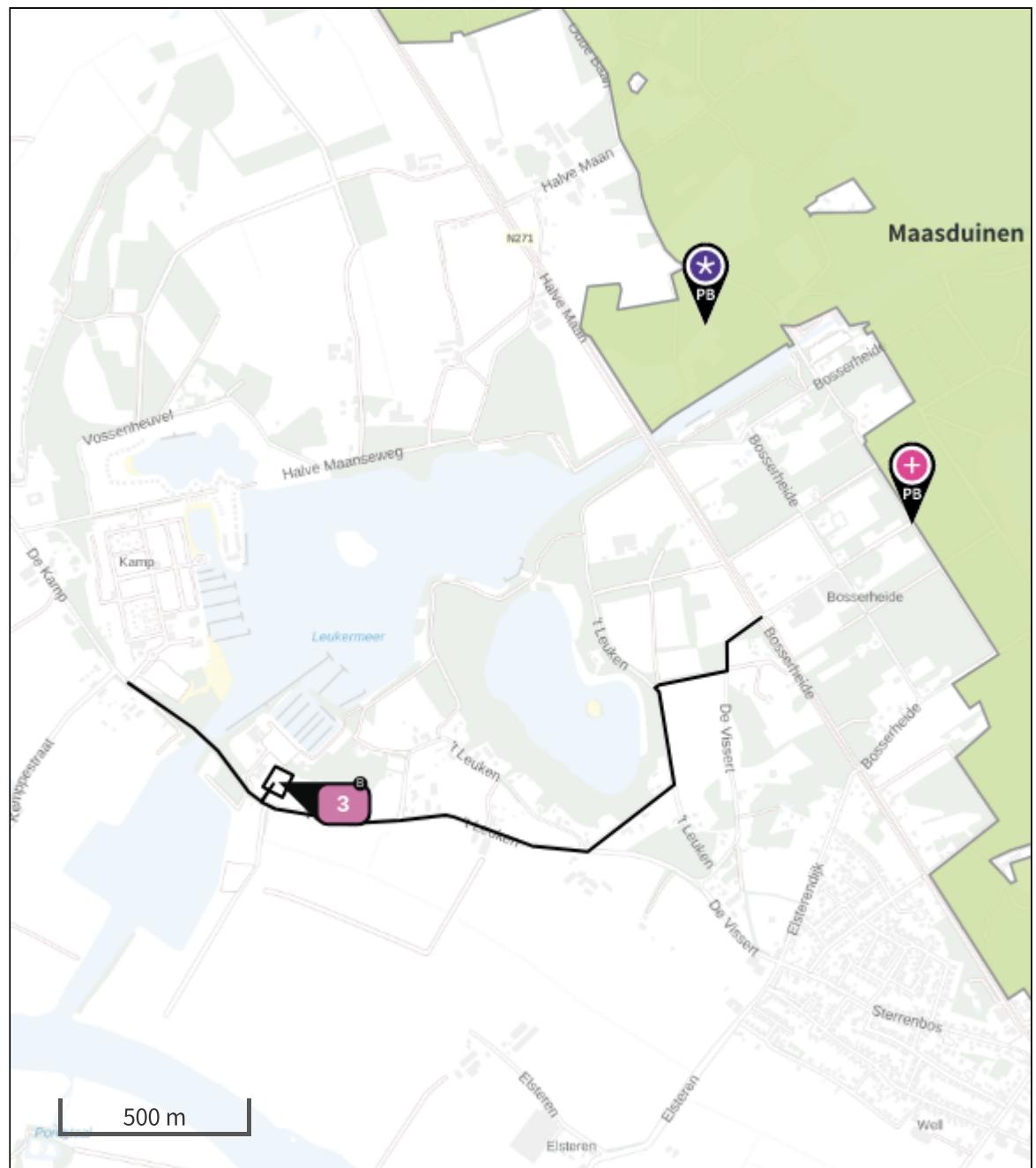


Bouwfase (Beoogd), rekenjaar 2023

Emissiebronnen

	Emissie NH ₃	Emissie NO _x
 Mobiele werktuigen Bouw, Industrie en Delfstoffenwinning Locatie	10,1 g/j	1,7 kg/j
 Verkeersnetwerk	0,2 kg/j	6,9 kg/j

Hoogste af- en toename op (bijna) overbelaste stikstofgevoelige Natura 2000 gebieden.



- | | |
|---|--|
|  Habitatrictlijn |  Grootste toename (projectberekening) |
|  Vogelrichtlijn |  Grootste afname (projectberekening) |
|  Vogelrichtlijn, Habitatrictlijn |  Hoogste totaal (achtergrond + projectberekening) |
|  Niet bepaald | |

De letters bij de bronlabels op de kaart geven bij welke type situaties de bronnen horen: beoogde situatie (B), referentiesituatie (R) en/of salderingssituatie (S).

Resultaten stikstofgevoelige Natura 2000 gebieden situatie "Bouwfase" (Beoogd) incl. saldering e/o referentie

	Berekend (ha gekarteed)	Hoogste totale depositie (mol N/ha/jr)	Met toename (ha gekarteed)	Grootste toename (mol N/ha/jr)	Met afname (ha gekarteed)	Grootste afname (mol N/ha/jr)
Totaal	7,01	2.340,03	7,01	0,01	0,00	0,00

Per gebied	Berekend (ha gekarteed)	Hoogste totale depositie (mol N/ha/jr)	Met toename (ha gekarteed)	Grootste toename (mol N/ha/jr)	Met afname (ha gekarteed)	Grootste afname (mol N/ha/jr)
Maasduinen (145)	7,01	2.340,03	7,01	0,01	0,00	0,00

Bouwfase, Rekenjaar 2023

1 Wegverkeer | Weg

Naam	Wegverkeer O	Links	Rechts	NO _x	5,3 kg/j
Locatie	X:202801,62 Y:397254,77	Type scherm	-	-	NO ₂ 1,3 kg/j
Lengte	1.925,60 m	Hoogte	-	-	NH ₃ 0,2 kg/j
Wegtype	Buitenweg	Afstand tot de weg	-	-	
Rijrichting	Beide richtingen				
Tunnelfactor	1				
Type hoogteligging	Normaal				
Weghoogte	0 m				

Verkeer	Max. snelheid	Voertuigbewegingen	In file
Licht verkeer	Voorgeschreven factoren	0,0 p/etmaal	0,0 %
Middelwaar vrachtverkeer	Voorgeschreven factoren	2,5 p/etmaal	0,0 %
Zwaar vrachtverkeer	Voorgeschreven factoren	1,0 p/etmaal	0,0 %
Busverkeer	Voorgeschreven factoren	0,0 p/etmaal	0,0 %

2 Wegverkeer | Weg

Naam	Wegverkeer W	Links	Rechts	NO _x	1,5 kg/j
Locatie	X:201781,08 Y:397549,37	Type scherm	-	-	NO ₂ 0,4 kg/j
Lengte	544,23 m	Hoogte	-	-	NH ₃ 46,3 g/j
Wegtype	Buitenweg	Afstand tot de weg	-	-	
Rijrichting	Beide richtingen				
Tunnelfactor	1				
Type hoogteligging	Normaal				
Weghoogte	0 m				

Verkeer	Max. snelheid	Voertuigbewegingen	In file
Licht verkeer	Voorgeschreven factoren	0,0 p/etmaal	0,0 %
Middelwaar vrachtverkeer	Voorgeschreven factoren	2,5 p/etmaal	0,0 %
Zwaar vrachtverkeer	Voorgeschreven factoren	1,0 p/etmaal	0,0 %
Busverkeer	Voorgeschreven factoren	0,0 p/etmaal	0,0 %

3 Mobiele werktuigen | Bouw, Industrie en Delfstoffenwinning

Naam	Locatie	NO _x	1,7 kg/j
Locatie	X:201966,94 Y:397442,52	NH ₃	10,1 g/j
Oppervlakte	0,37 ha		

Naam	Stageklasse	Brandstof- verbruik	Draaiuren	AdBlue verbruik	Stof	Emissie
Mobiele hijskraan	Stage-IV, 2014-2018, 75-560 kW, diesel, SCR: ja	14 l/j	40 u/j	0 l/j	NO _x	0,7 kg/j
					NH ₃	3,4 g/j
Betonpomp	Stage-IV, 2014-2018, 75-560 kW, diesel, SCR: ja	28 l/j	32 u/j	0 l/j	NO _x	1,1 kg/j
					NH ₃	6,7 g/j

Disclaimer

Hoewel verstrekte gegevens kunnen dienen ter onderbouwing van een vergunningaanvraag, kunnen er geen rechten aan worden ontleend. De eigenaar van AERIUS aanvaardt geen aansprakelijkheid voor de inhoud van de door de gebruiker aangeboden informatie. Bovenstaande gegevens zijn enkel bruikbaar tot er een nieuwe versie van AERIUS beschikbaar is. AERIUS is een geregistreerd handelsmerk in Europa. Alle rechten die niet expliciet worden verleend, zijn voorbehouden.



Rekenbasis

Deze berekening is tot stand gekomen op basis van

AERIUS versie 2022.1_20230606_5e1adbf5a8

Database versie 2022.1_5e1adbf5a8

Voor meer informatie over de gebruikte methodiek en data zie:

<https://www.aerius.nl/>