



Motivering ‘evenwichtige toedeling van functies aan locaties’

TAM-omgevingsplan Elsteren 1a Well

Gemeente Bergen

NL.IMRO.0893.TOP25005H22JEL1A-VA01



Colofon

Motivering: 'TAM-omgevingsplan Elsteren 1a Well'

Rapportnummer: 2023.2606

Status: Vastgesteld

Datum: 12 mei 2026

Projectlocatie

Elsteren 1a

5855 AS Well

Opdrachtnemer

Reland Adviseurs B.V.

Bezoekadres:

Mgr. Bekkersstraat 56

5846 AJ Ledeacker

Hurksestraat 60

5652 AL Eindhoven

Correspondentieadres:

Postbus 186

5830 AD Boxmeer

www.reland.nl

Projectleiding

Reland

Telefoon

085 043 1949

Email

info@reland.nl

© maart 2026 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 en doel	5
1.2 Plangebied.....	5
1.3 Het omgevingsplan.....	6
1.4 Leeswijzer	7
HOOFDSTUK 2 Gebieds- en projectprofiel.....	8
2.1 Inleiding	8
2.2 Gebiedsprofiel.....	8
2.3 Projectprofiel, huidige situatie plangebied	8
HOOFDSTUK 3 Voorgenomen ontwikkeling	9
3.1 Projectbeschrijving	9
3.2 Landschappelijke inpassing	9
HOOFDSTUK 4 Beleid en regelgeving	12
4.1 Inleiding	12
4.2 Rijksbeleid	12
4.2.1 Nationale Omgevingsvisie (NOVI)	12
4.2.2 Besluit kwaliteit leefomgeving (Bkl)	12
4.2.3 Ladder voor duurzame verstedelijking	13
4.2.4 Besluit activiteiten leefomgeving (Bal)	14
4.3 Provinciaal beleid	14
4.3.1 Provinciale Omgevingsvisie Limburg	14
4.3.2 Omgevingsverordening Limburg 2021.....	16
4.4 Regionaal beleid	19
4.4.1 Regionale Woonvisie Noord-Limburg	19
4.5 Gemeentelijk beleid	20
4.5.1 Omgevingsvisie gemeente Bergen	20
4.6 Waterbeleid	21
4.6.1 Waterschap Limburg	21
4.6.2 Gemeentelijk beleid: gemeente Bergen	23
HOOFDSTUK 5 Fysieke leefomgeving	26
5.1 Leeswijzer	26
5.2 Erfgoed.....	26
5.2.1 Cultureel erfgoed.....	26
5.2.2 Archeologie	27
5.3 Beschermen van de gezondheid	28

5.4	Bodem	29
5.5	Water(systemen)	31
5.5.1	Huidige waterhuishoudkundige situatie.....	32
5.5.2	Kenmerken huidig watersysteem	32
5.5.3	Toekomstige waterhuishoudkundige situatie	35
5.6	Ecologie	37
5.6.1	Gebiedsbescherming.....	37
5.6.2	Soortenbescherming	38
5.7	Geluid	39
5.8	Kwaliteit van de buitenlucht	40
5.9	Geur	41
5.10	Omgevingsveiligheid.....	42
5.11	Milieubelastende activiteiten	45
5.13	Kabels, leidingen en hoogspanningslijnen	46
5.13.1	Kabels en leidingen.....	46
5.13.2	Hoogspanningslijnen	46
5.14	Mobiliteit	47
5.15	Duurzaamheid en klimaatadaptatie	48
5.16	Trillingen	49
5.17	Energietransitie.....	49
5.18	Lichthinder	50
5.19	Bezonning	50
5.20	Project-mer-beoordeling.....	51
	HOOFDSTUK 6 Uitvoerbaarheid.....	53
6.1	Economische uitvoerbaarheid	53
6.2	Maatschappelijke uitvoerbaarheid	53
	HOOFDSTUK 8 Belangenafweging en conclusie	55
8.1	Is er sprake van een evenwichtige toedeling van functies aan locaties?	55

BIJLAGEN

Bijlage I – Landschappelijke inpassing

Bijlage II – Archeologisch onderzoek

Bijlage III – Bodemonderzoek

Bijlage IV – Watervergunning

Bijlage V – Stikstofonderzoek

Bijlage VI – Advies Veiligheidsregio Limburg-Noord

Bijlage VII – Verslag omgevingsdialog



HOOFDSTUK 1 Inleiding

1.1 Aanleiding en doel

Op de locatie aan Elsteren 1a te Well is een glastuinbouwbedrijf aanwezig. Ten behoeve van het bedrijf is een groot oppervlakte aan kassen aanwezig. Op de locatie is, naast een aanzienlijk oppervlakte aan kassen, tevens een bedrijfswoning met bijgebouwen, aanwezig. De initiatiefnemers zijn voornemens om de bedrijfsactiviteiten geleidelijk af te bouwen en zullen uiteindelijk geheel stoppen met de werkzaamheden. Na het beëindigen van de agrarische bedrijfslocatie zullen de glastuinbouwkassen volledig worden gesaneerd.

Met het oog op de toekomst is gezocht naar een passende invulling van de locatie. De initiatiefnemers zijn voornemens om ter plaatse van de te slopen kassen een nieuwe woning voor henzelf te realiseren welke levensloopbestendig wordt uitgevoerd en daarnaast tevens een extra woonkavel te creëren. Op het extra woonkavel wordt tevens een levensloopbestendige woning gerealiseerd en de huidige bedrijfswoning wordt een reguliere burgerwoning. Gelet op het woningtekort, sluit dit aan bij de huidige ontwikkelingen op de woningmarkt waarbij de vraag naar levensloopbestendige woningen blijft toenemen. Daarnaast wordt de voormalige bedrijfswoning omgezet in een burgerwoning.

Conform het geldende planologisch-juridische kader is op het plangebied een agrarische functie van toepassing ten behoeve van het glastuinbouwbedrijf. Binnen deze bestemming is de gewenste ontwikkeling niet rechtstreeks toegestaan, waardoor er een wijziging van de functie dient plaats te vinden.

Om de gewenste situatie mogelijk te maken dient een planologische procedure te worden doorlopen. De planologische procedure betreft in dit geval een wijziging van het omgevingsplan van de gemeente Bergen in de vorm van een TAM-Omgevingsplan. Onderhavig document betreft de ruimtelijke motivering behorende bij dit TAM-Omgevingsplan.

1.2 Plangebied

Het plangebied betreft de locatie aan de Elsteren 1a te Well en heeft betrekking op de gronden welke in gebruik zijn voor en bestemd zijn als glastuinbouwbedrijf.

Het plangebied is gelegen binnen de percelen welke kadastraal bekend staan als gemeente Bergen Limburg, sectie S, nummers 1395, 3104 en 3105 (figuur 1). De oppervlakte van het plangebied bedraagt circa 11.702 m².





Figuur 1 Plangebied Elsteren 1a Well (blauw omkaderd)

1.3

Het omgevingsplan

Voor het plangebied is het tijdelijke deel van het omgevingsplan van de gemeente Bergen geldend. Dit tijdelijke omgevingsplan bestaat uit de geldende bestemmingsplannen, aangevuld met regels van het Rijk, de zogenaamde bruidsschat. Voor het plangebied zijn derhalve de regels zoals vastgelegd in het bestemmingsplan 'Maaspark Well' van toepassing.

Het plangebied heeft de enkelbestemming 'Agrarisch – Glastuinbouw' (figuur 2). Daarnaast zijn, al dan niet op een deel van het plangebied, enkele dubbelbestemmingen opgenomen, namelijk:

- Waarde – Archeologie 4
- Waterstaat – Beschermingszone waterkering
- Waterstaat – Waterbergend rivierbed

De bebouwing is geheel binnen het bouwvlak gelegen. Tenslotte is ten aanzien van de aanwezige bedrijfswoning de functieaanduiding 'bedrijfswoning' van toepassing.



Figuur 2 Tijdelijk Omgevingsplan van gemeente Bergen

De gewenste ontwikkeling is niet rechtstreeks mogelijk conform de geldende planregels. Om deze gewenste situatie mogelijk te maken dient een planologische procedure te worden doorlopen. De planologische procedure betreft in dit geval een wijziging van het omgevingsplan van de gemeente Bergen in de vorm van een TAM-Omgevingsplan.

Met de wijziging van het omgevingsplan wordt de bestemming ten behoeve van het glastuinbouwbedrijf geheel verwijderd. De gronden ter plaatse van de woonkavels krijgen de bestemmingen 'Wonen' en 'Tuin'. De overige gronden krijgen, in overeenstemming met de aangrenzende percelen, de agrarische functie 'agrarisch met waarden' zonder bouwvlak.

1.4

Leeswijzer

De motivering van dit TAM-omgevingsplan bestaat uit zeven hoofdstukken. Na dit inleidende hoofdstuk volgt in hoofdstuk 2 het projectprofiel waarin de huidige situatie en de omgeving van het plangebied worden beschreven. Hoofdstuk 3 betreft een beschrijving van de beoogde situatie. Hoofdstuk 4 geeft een beschrijving van het relevante beleid op Rijks, - provinciaal en gemeentelijk niveau. Hoofdstuk 5 toetst het plan aan de milieutechnische uitvoerbaarheid. Vanuit verschillende omgevingsaspecten wordt bekeken of het plan effect heeft op deze aspecten en/of deze aspecten invloed hebben op de ontwikkeling. Ten slotte wordt in hoofdstuk 6 de economische en maatschappelijke uitvoerbaarheid van het plan getoetst en hoofdstuk 7 betreft de belangenafweging en conclusie.

HOOFDSTUK 2 Gebieds- en projectprofiel

2.1 Inleiding

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

2.2 Gebiedsprofiel

Het plangebied bevindt zich aan de Elsteren 1a te Well en maakt onderdeel uit van het buitengebied van Bergen. Ten zuiden van het plangebied is een natuurgebied en de Maas gelegen. Ten noorden van het plangebied zijn agrarische gronden gelegen. De omgeving van het plangebied kent een vrij open structuur. De kern van Well is gelegen op een afstand van ca. 700 meter ten zuidoosten van het plangebied. In de omgeving komen zowel agrarische functies als woonfuncties voor. Tenslotte is op een afstand van ca. 800 meter kasteel Well gelegen.

2.3 Projectprofiel, huidige situatie plangebied

Op de projectlocatie is, naast een aanzienlijk oppervlakte aan kassen, een bedrijfswoning met bijhorende bijgebouwen aanwezig. De kassen hebben een gezamenlijke oppervlakte van circa. 5.500 m². In figuur 3 is de aanwezige bebouwing in de huidige situatie weergegeven. De overige gronden binnen het perceel bestaan onder andere uit verharding, tuin en een paardenweide.



Figuur 3 Foto huidige situatie plangebied met kassen en bedrijfswoning (links)

HOOFDSTUK 3 Voorgenomen ontwikkeling

3.1 Projectbeschrijving

De initiatiefnemer is voornemens om de tuinbouwkassen met een oppervlakte van circa 5.500 m² te saneren, de bedrijfswoning om te zetten naar een burgerwoning en twee nieuwe vrijstaande woningen te realiseren. De twee nieuwe woningen zullen levensloopbestendige woningen betreffen. Eén van de nieuwe woningen zal worden ontwikkeld en bewoond door de initiatiefnemers. De huidige bedrijfswoning zal, na omzetting naar burgerwoning, worden bewoond door de zoon van de initiatiefnemers. Het tweede woonkavel voor een levensloopbestendige woning zal in de verkoop gaan.

Bij de nieuwe woningen is, al dan niet vergunningsvrij, een oppervlakte van 150 m² toegestaan. Bij de bedrijfswoning blijven de bestaande bijgebouwen behouden, waarbij deze waar nodig worden opgeknapt. De twee nieuwe woonkavels worden gesitueerd aan Elsteren, waarbij het achterste deel van de percelen niet mogen worden bebouwd. Om dit te borgen krijgen deze delen van de woonpercelen de bestemming 'Tuin'. Aan de zuidzijde van het plangebied krijgt een strook een agrarische bestemming en wordt niet betrokken bij de woonkavels. Dit gezien deze gronden vrij moeten blijven van bebouwing en beplanting ten behoeve van het creëren van voldoende ruimte voor de dijk.

De gronden ten oosten van de bedrijfswoning zijn in de huidige situatie ingericht en in gebruik als paardenweide. Deze paardenweide blijft in de beoogde situatie ongewijzigd behouden.

3.2 Landschappelijke inpassing

Ten aanzien van het planvoornemen is een landschappelijke inpassing opgesteld. Onderstaand zijn de belangrijkste elementen weergegeven. De volledige rapportage is als bijlage opgenomen. De realisatie en instandhouding van de landschappelijke inpassing is verankerd in de planregels behorende bij het TAM-omgevingsplan.

In de landschappelijke inpassing is rekening gehouden met de bestaande situatie en de omgeving waarin het plangebied ligt. Figuur 4 betreft het landschappelijk inpassingsvoorstel.

Ruimtelijk voorstel

Binnen de bestaande landschappelijke structuren is de nieuwe situatie ingepast. De huidige woning, bijgebouwen en inrit blijven behouden. De nieuwe woningen worden levensloopbestendig uitgevoerd en vormen samen met de huidige woning een cluster rondom de kringstructuur. Rondom een akker is een 'kring' van bebouwing ontstaan en één markante boerderij midden in de kring.

Het cluster heeft de rooilijn op dezelfde afstand als de huidige woning, maar iedere woning heeft individuele vrijheid in architectuur en oriëntatie. Dat



betekent dat de woningen geen familie van elkaar zijn en daarmee 'op elkaar lijken'.

De inrit van zowel de bestaande woning als de inritten voor de nieuwe woningen zijn allen aan de noordoostzijde georiënteerd. Er is sprake van een optimale situatie voor de bezonning in de achtertuin. In combinatie met een eventuele overkapping, lamellen of parasol kan men het gehele jaar genieten van de (avond)zon). Op elke inrit is ruimte voor minimaal drie parkeerplaatsen op eigen terrein.

Landschappelijke inpassing

Zowel de bestaande als de nieuwe bebouwing wordt landschappelijk ingepast. Hierbij is rekening gehouden met de kenmerken van het omliggende gebied. Er wordt gebruik gemaakt van diverse landschapselementen, zoals hagen, bomen en singels, waarbij er voldoende zicht blijft op het omringende gebied (open structuur). Daarbij is het van belang dat tuinen groen worden afgeschermd door het gebruik van diverse landschapselementen en soorten beplanting. Dit komt ten gunste van de biodiversiteit in het gebied.

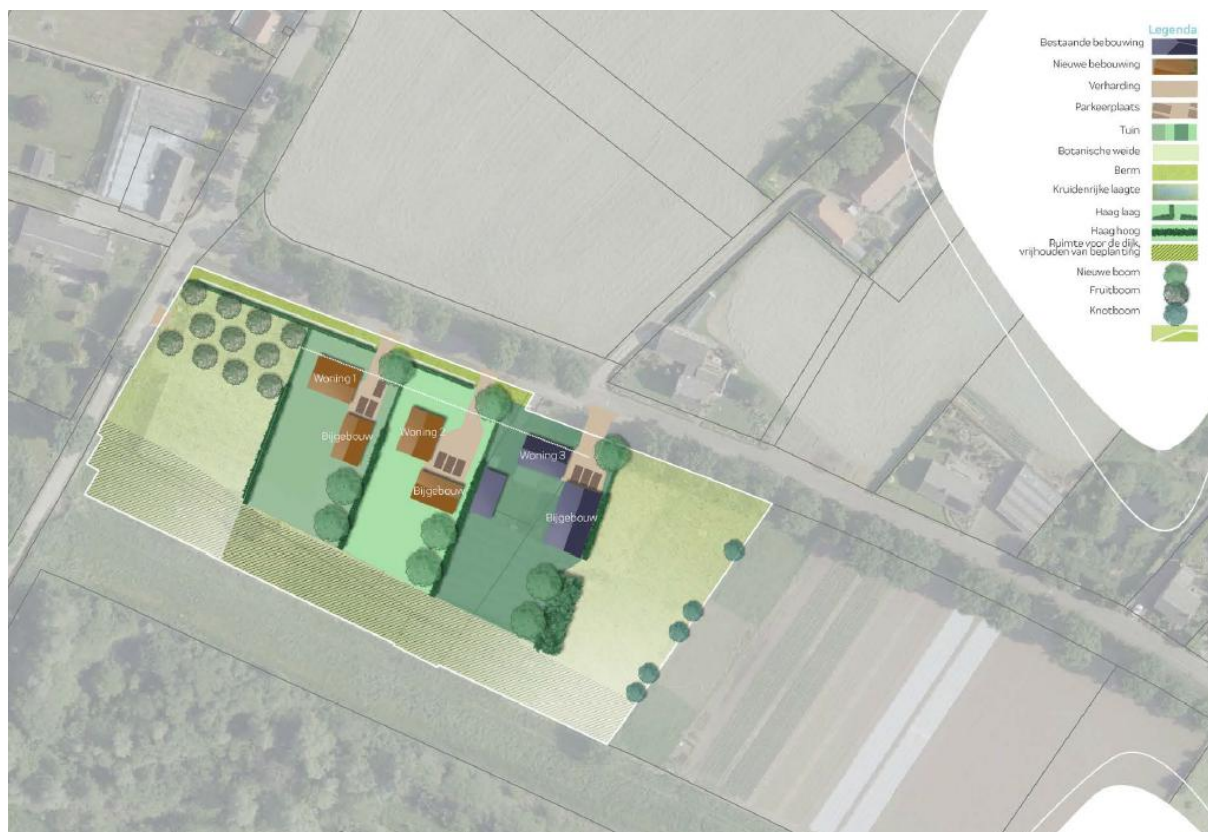
De tuinen bij de woningen worden omgeven door een haag met inheems bosplantsoen. Aan de voorzijde een lage haag en in de achtertuinen indien gewenst een hoge haag. Hiermee wordt voorkomen dat er een wildgroei ontstaat van hekjes en schuttingen in het buitengebied. Wel is er keuzevrijheid in type haag, waardoor de individualiteit van de woningen weer wordt versterkt.

Elke inrit wordt gemarkeerd door een solitaire boom van inheemse soort, waardoor er een bomenrij ontstaat die fungeert als een laan. Achter in de tuin worden nieuwe bomen aangeplant voor meer biodiversiteit en versterking van de individualiteit van de kavels.

Achter de tuinen ligt een zone die vrij moet blijven van bebouwing en beplanting en obstakels ten gunste van dijkverzwaring. Derhalve worden er binnen deze strook grond geen landschapselementen toegepast.

Het cluster wordt ingesloten door agrarische kavels. Om de kleinschaligheid van het gebied te versterken wordt aan de westzijde een hoogstamfruitgaard aangelegd met aan de westzijde een lage haag met gemengd inheems bosplantsoen. Aan de oostzijde worden enkele knotbomen langs de perceelsgrens geplant. Behoud van de openheid wordt hiermee gegarandeerd.





Figuur 4 Landschappelijk inpassingsvoorstel beoogde situatie plangebied

HOOFDSTUK 4 Beleid en regelgeving

4.1 Inleiding

In dit hoofdstuk wordt onderhavige ontwikkeling getoetst aan het algemene Rijks-, provinciaal, regionaal en gemeentelijk beleid en regelgeving. Aan het eind van iedere paragraaf is een conclusie/beschrijving van de doorwerking van het specifieke beleid en wet- en regelgeving voor het plangebied opgenomen.

4.2 Rijksbeleid

4.2.1 Nationale Omgevingsvisie (NOVI)

Op 11 september 2020 is de Nationale Omgevingsvisie (NOVI) vastgesteld. De NOVI bevat de hoofdzaken van het beleid voor de fysieke leefomgeving. Uit de Omgevingswet volgt dat al het strategische beleid uit de bestaande beleidsdocumenten, met en zonder wettelijke grondslag, én het nieuwe strategische beleid op het beleidsterrein van de fysieke leefomgeving worden opgenomen in de NOVI. Het gaat om het strategisch beleid, omdat de NOVI een visie is en de hoofdzaken bevat van het beleid voor de fysieke leefomgeving.

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

- a) Ruimte maken voor de klimaatverandering en energietransitie;
- b) De economie van Nederland verduurzamen en ons groeipotentieel behouden;
- c) Onze steden en regio's sterker en leefbaarder maken;
- d) Het landelijk gebied toekomstbestendig ontwikkelen.

Bij kleinschalige ontwikkelingen op lokaal niveau dient rekening te worden gehouden 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 NOVI.

Toetsing initiatief

In hoofdstuk 5 van deze motivering is de beoogde ontwikkeling getoetst aan de van toepassing zijnde omgevingsaspecten en is beoordeeld of (en zo ja, in hoeverre) deze van invloed is op de fysieke leefomgeving. Op basis hiervan is gebleken dat er vanuit de NOVI geen belemmeringen bestaan voor het initiatief.

4.2.2 Besluit kwaliteit leefomgeving (Bkl)

Vanuit de algemene rijksregels voor de fysieke leefomgeving zijn vier algemene maatregelen van bestuur (AMvB's) opgesteld. Het Besluit kwaliteit leefomgeving (Bkl) geeft instructieregels van het Rijk voor een evenwichtige toedeling van functies aan locaties. Bovenlokale belangen werken daarmee door in de vaststelling en wijziging van een omgevingsplan. Deze

instructieregels (afdeling 5.1 Bkl) gelden ook voor de omgevingsverordening, het projectbesluit en de omgevingsvergunning (artikel 8.0b, 8.0c, 8.0d en 8.0e). Bij deze regels gaat het over normen voor geluid en geur van bedrijfsmatige activiteiten, omgevingsveiligheid en erfgoed.

Toetsing initiatief

In hoofdstuk 5 van deze motivering is de beoogde ontwikkeling getoetst aan deze rijksregels uit het Bkl en is beoordeeld of (en zo ja, in hoeverre) deze hieraan voldoet. Ten aanzien van de aspecten archeologie, bodem, water, geluid, kwaliteit van de buitenlucht en geur zijn de rijksregels uit het Bkl relevant voor deze ontwikkeling. Uit de toetsing aan deze aspecten blijkt dat er vanuit het Bkl geen belemmeringen bestaan voor de realisatie van de beoogde ontwikkeling.

4.2.3

Ladder voor duurzame verstedelijking

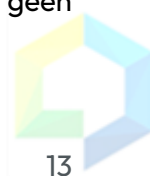
De ladder voor duurzame verstedelijking is opgenomen in artikel 5.129g 'zorgvuldig ruimtegebruik en tegengaan van leegstand' van het Besluit kwaliteit leefomgeving (Bkl). De ladder voor duurzame verstedelijking is een uitwerking van hetgeen is opgenomen in het NOVI en ziet op 'zorgvuldig ruimtegebruik'. 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 ontwikkelingen geldt daarom dat de ladder doorlopen dient te worden om te bepalen of sprake is van zorgvuldig ruimtegebruik.

In eerste instantie is het van belang om te bepalen of sprake is van een stedelijke ontwikkeling. Jurisprudentie heeft ervoor gezorgd dat dit begrip steeds verder gedefinieerd werd en in sommige gevallen zelfs kwantitatief is. Een stedelijke ontwikkeling wordt gedefinieerd als een 'ruimtelijke ontwikkeling van een bedrijventerrein of zeehaventerrein, of van kantoren, detailhandel, woningbouwlocaties of andere stedelijke voorzieningen'.

De tweede vraag is of het een nieuwe stedelijke ontwikkeling betreft. Om dit te bepalen moet een vergelijking worden gemaakt tussen de planologische mogelijkheden in de huidige en toekomstige situatie. In het Bkl is geen ondergrens voor de minimale omvang vastgelegd. Of er sprake is van een stedelijke ontwikkeling wordt bepaald door de aard en omvang van de ontwikkeling in relatie tot de omgeving. Op basis van jurisprudentie kan gesteld worden dat de grens in beginsel ligt op het toevoegen van 12 woningen of meer, dan wel 500 m² of meer voor andere ontwikkelingen.

Toetsing initiatief

In onderhavige ontwikkeling is er geen sprake van een stedelijke ontwikkeling. Er worden slechts twee woningbouwmogelijkheden gecreëerd en er wordt één bedrijfswoning omgezet naar burgerwoning. Derhalve is geen sprake van een Ladderplichtige ontwikkeling en is een nadere behoefteonderbouwing op dit punt niet noodzakelijk. De Ladder voor duurzame verstedelijking vormt geen belemmering voor dit planvoornemen.



4.2.4

Besluit activiteiten leefomgeving (Bal)

In het Besluit activiteiten leefomgeving (Bal) stelt het Rijk algemene regels voor activiteiten in de fysieke leefomgeving. Het Bal geldt voor alle partijen die actief zijn in de fysieke leefomgeving – burgers, bedrijven en overheid.

Toetsing initiatief

In hoofdstuk 5 van deze motivering is de beoogde ontwikkeling getoetst aan deze rijksregels uit het Bal en is beoordeeld of (en zo ja, in hoeverre) deze hieraan voldoet. Ten aanzien van de aspecten erfgoed, ecologie (gebieds- en soortenbescherming) en milieubelastende activiteiten zijn de rijksregels uit het Bal relevant voor deze ontwikkeling. Uit de toetsing aan deze aspecten blijkt dat er vanuit het Bal geen belemmeringen bestaan voor de realisatie van de beoogde ontwikkeling.

4.3

Provinciaal beleid

4.3.1

Provinciale Omgevingsvisie Limburg

Op 1 oktober 2021 is de Provinciale Omgevingsvisie Limburg vastgesteld. 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

Hoofdstuk 3 Limburgse principes en algemene zonering

In de Limburgse omgevingsvisie wordt het toekomstbeeld voor 2030-2050 geschetst voor de provincie. Het toekomstbeeld voor Limburg kan worden gevangen in een indicatieve zonering. De begrenzingen van de zoneringen en andere werkingsgebieden die voortkomen uit de Limburgse principes en de uitwerkingen in de thema's in de Omgevingsvisie, zijn verankerd in het kaartmateriaal behorende bij de Omgevingsverordening Limburg (zie paragraaf 4.3.2.)

De Provincie Limburg heeft de opgave om de leegstand van agrarische bedrijven in het landelijk gebied terug te dringen. Er wordt de komende jaren een toename aan vrijkomende agrarische bedrijfsbebouwing verwacht. Het proces van functieverlies speelt al langere tijd, maar het aanbod van leegstaand vastgoed blijft toenemen en de vraag blijft achterwege. De Provincie streeft ernaar dat vrijkomende agrarische bebouwing zoveel mogelijk wordt hergebruikt door de land- en tuinbouw, ter voorkoming van verdere verstening in het buitengebied. Het is echter niet te verwachten dat alle leegstand op deze manier wordt opgelost. In dat geval is sloop (bijvoorbeeld van verouderde stallen, loodsen en overige voorzieningen) gewenst, om leegstand, verval en mogelijk ook illegaal gebruik te voorkomen.

Er zijn drie hoofdopgaven opgesteld. De eerste uitdaging die wordt benoemd is het zorgen voor een aantrekkelijke, sociale, gezonde en veilige leefomgeving, in zowel stedelijk als landelijk gebied. De tweede uitdaging is het zorgen voor een toekomstbestendige, innovatieve en duurzame economie, inclusief een landbouwtransitie.



Volgens de Limburgse Omgevingsvisie dient er bij nieuwe ontwikkelingen de balans worden gezocht tussen het beschermen en benutten van de fysieke leefomgeving. Deze afweging wordt gemaakt op basis van de volgende Limburgse principes:

- Er wordt gestreefd naar een inclusieve, gezonde en veilige samenleving;
- De kenmerken en identiteit van gebieden staat centraal;
- Meer stad en meer land;
- Er wordt zorgvuldig omgegaan met de ruimte en voorraden bovengronds en ondergronds.

Toetsing initiatief

Onderhavige ontwikkeling vindt plaats binnen een reeds bebouwd perceel, waarbij door de sloop van de kassen plaats wordt gemaakt voor twee nieuwe woningen. Er wordt gebruik gemaakt van de beschikbare ruimte. Het initiatief sluit hiermee aan bij het concept van zorgvuldig ruimtegebruik. Door het saneren van de kassen en het inrichten van een op die plek passende functie (wonen) wordt bijgedragen aan de leefbaarheid en kwaliteit in de omgeving.

De beoogde functie (wonen) is passend in het huidige karakter van de omgeving met onder andere woningen, waarbij de functiewijziging een positief effect heeft op het woon- en leefklimaat in de omgeving. De ontwikkeling is daarmee in lijn met de principes zoals opgenomen in hoofdstuk 3.

Hoofdstuk 5 Wonen en leefomgeving

Provinciaal belang

De provincie Limburg beschouwt alle woningbouwontwikkelingen als een provinciaal belang. Daarnaast is het een provinciaal belang dat er sprake is van een woningaanbod/ planvoorraad waarbij vraag en aanbod in evenwicht zijn, zowel in kwalitatief en kwantitatief opzicht. Dat betekent dat er voldoende (betaalbare) woningen van de juiste kwaliteit op de juiste plek op het juiste moment beschikbaar zijn.

Opgave

De grootste opgave op de korte en middellange termijn zit in het toekomstgeschikt maken van de verouderde en niet-courante bestaande woningvoorraad. Het toevoegen van nieuwe woningen is noodzakelijk om de benodigde flexibiliteit op de woningmarkt te creëren die nodig is om vrijkomende verouderde woningen tijdelijk aan de markt te onttrekken ten behoeve van verduurzaming en het eventueel levensloopbestendig maken. Hiermee draagt het toevoegen van nieuwe woningen bij aan het weer toekomstbestendig maken van de huidige woningvoorraad. Getalsmatig zijn er voldoende woningen en staan er nog meer dan genoeg plannen op de planning. Echter, betreffen dit niet altijd de juiste woningen en plannen.

Ambitie

De provincie faciliteert flexibiliteit op de woningmarkt en stimuleert zowel in de bestaande bouw als nieuwbouw flexibele woonvormen om de veranderende woonwensen en -behoeften van een diversere groep mensen tegemoet te komen. Door in samenhang naar woonopgaves te kijken, wordt er op wijk- en buurt- niveau de juiste verbindingen gelegd tussen sociale en fysieke



woonopgaven (wonen, zorg, welzijn en leefbaarheid) en een duurzame, veilige en gezonde leefomgeving met gevarieerde woonmilieus.

Voor de provincie is het belangrijk dat eerst de kwaliteit van het feitelijk bestaand bebouwd gebied op orde wordt gemaakt. Via het principe van de 'Ladder voor duurzame verstedelijking' wordt de ruimte in bestaand bebouwd gebied optimaal benut. Dat betekent dat eerst leegstaand vastgoed hergebruikt en herbestemd wordt in lijn met de Limburgse principes. Dit vraagt een integrale aanpak van locaties en gebieden in de vorm van herstructurering en transformatie/herbestemming in centra, buurten, wijken, dorpen en het buitengebied.

Toetsing initiatief

De beoogde ontwikkeling draagt bij aan de opgave die de provincie Limburg heeft om de leegstand van agrarische bedrijven in het landelijk gebied terug te dringen.

Het herontwikkelen van dit glastuinbouwbedrijf waarbij kassen plaats maken voor nieuwe woningen, draagt bij aan de opgave en ambitie van de provincie Limburg om de woningvoorraad toekomstbestendig te maken. De locatie krijgt een nieuwe invulling met levensloopbestendige woningen. Met de ontwikkeling is sprake van het vergroten van het kwalitatieve woningaanbod waarbij er momenteel meer vraag is naar dit soort woningen dan het aanbod. De ontwikkeling is derhalve in lijn met dit hoofdstuk. Het planvoornemen is in lijn met het beleid conform de Provinciale Omgevingsvisie Limburg.

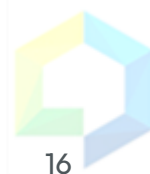
4.3.2

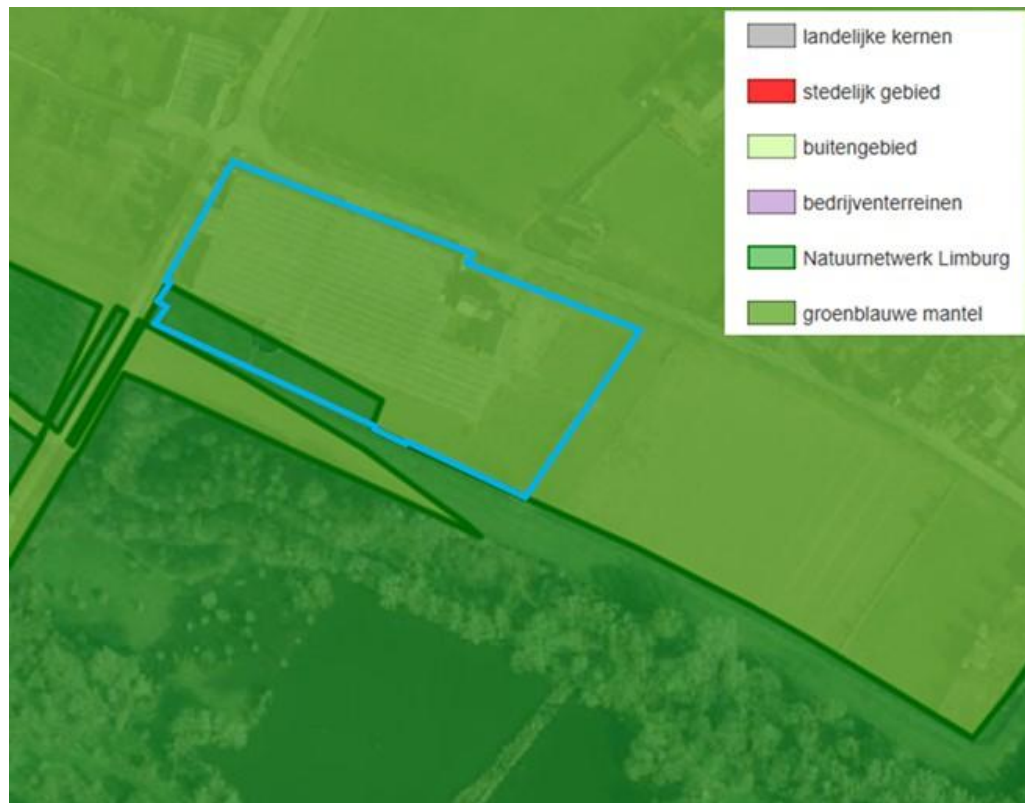
Omgevingsverordening Limburg 2021

Op 17 december 2021 is de Omgevingsverordening Limburg 2021 vastgesteld door Provinciale Staten en gewijzigd op 16 december 2022. De Omgevingsverordening is op 1 januari, gelijktijdig met de Omgevingswet per 1 januari 2024 in werking getreden.

In de Omgevingsverordening legt de Provincie regels vast voor onder meer natuur, milieu, (grond-)water, ontgronding, wegen, ruimte (verstedelijking, woon- en werklocaties, agrarische bedrijven). Eén van de hoofdopgaven Limburg-breed is 'Een aantrekkelijke, sociale, gezonde en veilige leefomgeving in zowel stedelijk c.q. bebouwd gebied als in landelijk gebied.

Conform de kaarten 'Wonen, werken en recreëren' is het plangebied gelegen binnen de zone 'Groenblauwe mantel' (figuur 5). Een plan moet een omschrijving van de aanwezige kernkwaliteiten geven en hoe deze worden beschermd dan wel versterkt of negatieve effecten worden gecompenseerd (artikel 7.6). Tevens geeft een plan een omschrijving van de ecologische waarden van het projectgebied en van de waarde van het projectgebied in het kader van de instandhouding van natuurdoeltypen in de aangrenzende goudgroene natuurzone. Tenslotte geeft een plan weer op welke wijze er rekening is gehouden met de aanwezige waarden.





Figuur 5 Uitsnede kaart 'Wonen, werken en recreëren' plangebied blauw omkaderd

De kernkwaliteiten van de Groenblauwe mantel zijn het groene karakter, het visueel-ruimtelijk karakter, het cultuurhistorisch erfgoed, het reliëf en ruimte voor water en waterberging in de laagten en beekdal (artikel 7.5). Het plangebied ligt in een rivierdal, aan de rand van buurtschap Elsteren. Kenmerkend voor een rivierdal is dat de bebouwing geconcentreerd ligt op de hogere delen, vaak parallel aan het water. Het rivierdal heeft een (half)open karakter door groen en is bebouwingsarm. Het buurtschap heeft daarentegen een besloten karakter door de bebouwing. Het plangebied ligt op de overgang van deze gebieden. Door het situeren van de nieuwe woning ter plaatse van de huidige kassen, wordt er geen afbreuk gedaan aan dit karakter, gezien er geen open delen worden dichtbebouwd, maar er sprake is van een bebouwd buurtschap waar in de beoogde situatie sprake van blijft. De huidige open delen, blijven in de beoogde situatie open.

Voor het gedeelte van het plangebied, bestemd voor het woon- en tuingedeelte van de woningen, is het uitgangspunt om het gebied open te houden, maar wel erfbepanting te stimuleren en de groenstructuren te versterken. Voor het overige gedeelte is het uitgangspunt om het gebied open te houden, en op de lagere gronden is de visie om het rivierdal te ontwikkelen. Hier is bij het opstellen van de landschappelijke inpassing (Bijlage I) dan ook rekening mee gehouden.

In de Groenblauwe mantel blijft de grondgebonden landbouw een belangrijke functie en is de agrarische sector een belangrijke beheerder. De provincie biedt de mogelijkheid voor agrarisch natuur- en landschapsbeheer die bijdragen aan de instandhouding en versterking van de landschappelijke kernkwaliteiten. De focus ligt hier op het versterken van het klimaatadaptieve karakter met meer

ruimte voor de beken en Maas, de biodiversiteit en kernkwaliteiten van het landschap.

Met de beoogde ontwikkeling zal de agrarische functie in dit gebied niet worden belemmerd. Het natuur- en landschapsbeheer in de omgeving, zal geen hinder ondervinden van de ontwikkeling. De beoogde woningen worden ter plaatse van de te verwijderen bebouwing gerealiseerd en het plangebied wordt landschappelijk ingepast (zie bijlage I). Er wordt geen afbreuk gedaan aan de kernkwaliteiten van het landschap, omdat er meer ruimte voor de Maas wordt gecreëerd en door het toepassen van een diversiteit aan landschapselementen en soorten beplanting wat de biodiversiteit ten gunste komt. De beoogde ontwikkeling is daarmee passend binnen de zone Groenblauwe mantel.

In de omgevingsverordening zijn onder andere instructieregels opgenomen voor het aspect wonen. Een ruimtelijk plan dat betrekking heeft op woningbouw moet worden getoetst aan de instructieregels zoals opgenomen in hoofdstuk 12.

Hoofdstuk 12 Wonen, werken en recreëren

Artikel 12.1 Instructieregels nieuwe planvoorraad wonen

De motivering bij een omgevingsplan dat betrekking heeft op de realisatie van een of meerdere woningen beschrijft dat:

- a. rekening is gehouden met de hoofdstukken 3 (Limburgse principes en algemene zonering) en 5 (wonen en leefomgeving) van de provinciale omgevingsvisie;

In de voorgaande paragraaf 4.3.1 is nader beschreven hoe rekening wordt gehouden met deze twee hoofdstukken.

- b. sprake is van behoefte in kwaliteit en kwantiteit op basis van actueel onafhankelijk regionaal behoefteonderzoek;

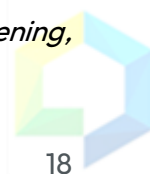
De ontwikkeling sluit aan bij de kwantitatieve en kwalitatieve behoefte naar dit soort woningen. Er is sprake van een steeds groter wordende vraag naar levensloopbestendige woningen dan het aanbod. Met de ontwikkeling wordt hieraan gehoor gegeven, waarbij er elders woningen vrijkomen wat de doorstroming op de woningmarkt stimuleert. Aan deze voorwaarde wordt voldaan.

- c. over de behoefte aan realisatie van deze woningen overeenstemming bestaat binnen de regio Noord-Limburg of Midden-Limburg of Zuid-Limburg. De regio's bepalen eigenstandig de regionale overeenstemming, organiseren hun eigen regionale overleggen en dragen zorg voor actuele regionale woonvisies en regionale onderzoeken;

Uit paragraaf 4.4.1 blijkt dat onderhavige ontwikkeling in lijn is met de Structuurvisie Wonen Noord-Limburg. Derhalve worden geen belemmeringen verwacht voor de realisatie van de beoogde wooneenheden.

- d. het omgevingsplan is opgenomen in de Limburgse systematiek van monitoring, bedoeld in afdeling 14.5;

Het plan wordt, conform afdeling 14.5 van de Omgevingsverordening, opgenomen in de provinciale systematiek van monitoring.



- e. realisatie van de woningen beoogd is binnen 5 jaar na vaststelling van het omgevingsplan en dat, als deze termijn niet wordt gehaald, hoe en wanneer de mogelijkheid tot realisatie van deze woningen komt te vervallen.

Het streven is om de beoogde situatie binnen 5 jaar na vergunningverlening te realiseren. Dit is tevens afhankelijk van de sanering van de locatie en het verkrijgen van de benodigde (bouw)vergunningen.

Toetsing initiatief

Gelet op het voorgaande kan worden geconcludeerd dat de ontwikkeling passend is binnen de Groenblauwe mantel en in lijn is met het beleid met betrekking tot wonen zoals opgenomen in de Omgevingsverordening Limburg. Vanuit de omgevingsverordening Limburg 2021 zijn er geen belemmeringen voor de voorgenen ontwikkeling.

4.4 Regionaal beleid

4.4.1 Regionale Woonvisie Noord-Limburg

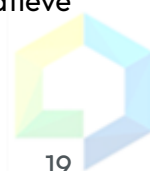
De Regionale Woonvisie Noord-Limburg, zoals vastgesteld op 21 september 2020 door de gemeenteraad van Bergen, betreft een visie waarmee verschillende gemeenten, waaronder gemeente Bergen, sturing geven aan de regionale woningmarkt. Deze visie vervangt de Regionale Structuurvisie Wonen uit 2016. In deze geactualiseerde visie wordt teruggekeken op de vorige structuurvisie en is bekeken wat meegenomen wordt naar de huidige visie. Zo blijft de regio inzetten op de samenwerking en afstemming met haar partners (corporaties, huurderbelangenverenigingen, ontwikkelaars, makelaars, zorginstellingen etc.).

Uit de analyse van de trends en ontwikkelingen zijn twee belangrijke opgaven voor de periode 2020–2024 naar voren gekomen:

- Mismatch van woningbehoefte en woningvoorraad, zowel bestaande woningvoorraad als nieuwbouw;
- Zoektocht om alle doelgroepen een plek te geven binnen onze woningmarkt.

Doordat er verschuivingen plaatsvinden in de demografische samenstelling van de bevolking van Noord-Limburg, verandert ook de kwalitatieve woonbehoefte. Door de veranderende samenstelling van huishoudens ontstaat een stijgende woonbehoefte aan nultredenwoningen en appartementen. Door in te zetten op de juiste kwaliteit woningen, wordt er geprobeerd om de langste keten op het gebied van doorstroming op de woningmarkt te creëren. De Regionale woonvisie hanteert een aantal uitgangspunten voor de kwalitatieve richtlijn:

- Toevoegen van woningen in principe alleen in de kernen;
- Creëren van 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;
- Het nastreven van sociaal duurzame woonconcepten;



- Het aansluiting zoeken op de duurzaamheidsdoelen die landelijk, regionaal en lokaal gesteld zijn.

Toetsing initiatief

Onderhavige ontwikkeling voorziet in de realisatie van twee vrijstaande woningen welke levensloopbestendig worden uitgevoerd. Eén van de twee nieuwe woningen wordt door de initiatiefnemers gebouwd en bewoond. De huidige bedrijfswoning zal, na omzetting naar burgerwoning, worden bewoond door de zoon van de initiatiefnemers waardoor deze niet leeg komt te staan. Het tweede nieuwe kavel zal worden verkocht. Gezien er ter plaatse een levensloopbestendige woning wordt gerealiseerd en er meer vraag is naar dit soort woningen zijn dan het aanbod, is de ontwikkeling in lijn met de kwalitatieve woningbehoefte. Het toevoegen van twee levensloopbestendige woningen leidt dan ook niet tot het vergroten van een woningoverschot in dit segment.

Gelet op het voorgaande sluit de ontwikkeling aan bij de uitgangspunten van de Regionale Woonvisie Noord-Limburg.

4.5

Gemeentelijk beleid

4.5.1

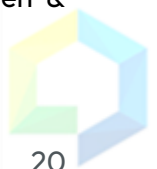
Omgevingsvisie gemeente Bergen

Op 23 april 2019 heeft de gemeenteraad van de gemeente Bergen 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;
6. Versterken natuurwaarden en biodiversiteit;
7. De meest toekomstbestendige gemeente;
8. Leefklimaat in de dorpen verbeteren.
9. Landschap en landbouw in balans;
10. Kwaliteitsslag en zonering recreatievoorzieningen.

Volgens de gebiedsindeling is het plangebied (figuur 6) gelegen binnen de integrale gebiedsontwikkeling dijkversterking en -verlegging rond Well & Nieuw Bergen welke met een kromme blauwe lijn is aangegeven is. Verdere relevante aanduidingen in de omgeving van het plangebied zijn:

- Blauwe bolletjes: Realiseren groene rivier (hoogwatergeulen) i.c.m. natuurinclusief boeren tussen 'oud' en 'nieuwe' Well & bij Afferden (indicatief);
- Lichtgroene kleur: Maasdal; behouden en versterken contrast open/dicht & steilranden op termijn alleen natuurinclusief boeren & landschapsherstel.
- Bruinwitgeblokte lijn: Steilranden; accentueren in het landschap.





Figuur 6 Visiekaart Omgevingsvisie Bergen 2030. Plangebied rood omcirkeld.

Toetsing initiatief

De beoogde ontwikkeling sluit (onder andere) aan bij de uitgangspunten 'woningvoorraad op maat' en 'versterken natuurwaarden en biodiversiteit'. De ontwikkeling van woningen vindt namelijk plaats op een locatie waar de omgevingskwaliteit toeneemt door het staken en saneren van een agrarisch bedrijf waarbij de kassen worden gesloopt. Gezien het woningtekort met betrekking tot passende woningen voor senioren sluit het toevoegen van levensloopbestendige woningen aan bij de huidige woningmarkt. De vergrijzing houdt nog steeds aan waardoor de verwachting is dat ook de vraag naar passende seniorenwoningen blijft toenemen. Derhalve is het realiseren van de beoogde woningen een passend initiatief.

Daarnaast zal het plangebied landschappelijk worden ingepast waarbij rekening wordt gehouden met het landschapskarakter in de omgeving, wat aansluit bij het uitgangspunt 'versterken natuurwaarden en biodiversiteit'. Door de afname van het oppervlakte aan kassen, is er meer ruimte om de locatie in te passen in het landschap waardoor de omgevingskwaliteit toeneemt. De beoogde ontwikkeling is hiermee in lijn met de 'Omgevingsvisie Bergen 2030'.

4.6

Waterbeleid

4.6.1

Waterschap Limburg

Waterbeheerprogramma (WBP)

Met het waterbeheerprogramma (WBP) geeft Waterschap Limburg richting aan het waterbeheer in de periode 2022-2027:

- *Programma Waterveiligheid*: bescherming tegen overstromingen vanuit de Maas. Het afgekoppelde regenwater zorgt voor minder vervuilde riooloverstorten. Het verbetert de doorstroming en daarmee de kwaliteit van 30 stadswateren. Doordat een groot deel van

het water lokaal infiltreert in groenstroken en tuinen, wordt voorkomen dat oppervlakkig afstromend regenwater onderweg vervuild raakt en zo het ontvangende oppervlaktewater belast.

- *Klimaatadaptatie*: balans tussen water afvoeren én water vasthouden. Zo zorgt bijvoorbeeld verdamping in de stad voor minder hittestress. Daarmee zijn de sponswerking van de gebouwde omgeving en de kwaliteit van het oppervlaktewater vergroot. Ook op dit gebied moet samengewerkt worden om werk met werk te kunnen maken (efficiency), om instrumenten van derden te benutten teneinde onze eigen opgave te realiseren (zoals omgevingsplannen) en voor de inpassing in de omgeving.
- *Waterkwaliteit en ecologie*: het water binnen de gemeente moet schoon zijn en wateren zijn natuurlijk ingericht. We maken een stevig begin met de (bron)aanpak van de problemen met medicijnresten en opkomende stoffen (zoals PFAS en microplastics) in het oppervlaktewater.
- *Zuiveren en waterketen*: zuiveren rioolwater en grondstoffen terugwinnen en gebruiken

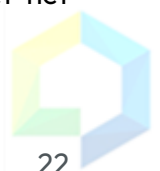
Voor het plangebied is vooral klimaatadaptatie van belang. Om de klimaatverandering een stap voor te blijven, is nu het moment om de plannen gereed te hebben en te starten met de uitvoering. Daarom is klimaat adaptief denken en handelen de basis van al het werk van het Waterschap en dat verwacht zij ook van haar partners. De speerpunten zijn:

- Samen klimaat adaptief inrichten van stad en land;
- Aanpakken grootste wateroverlastknelpunten;
- Risico gestuurd peilbeheer en onderhoud;
- Elke druppel vasthouden en pas afvoeren als het moet.

Bij nieuwbouw is het afkoppelen van regenwater inmiddels vanzelfsprekend. De voorkeursvolgorde bij afkoppelen is vasthouden - bergen - afvoeren, waarbij infiltreren in de bodem voorgaat op lozen op oppervlaktewater. Ook opvangen en gebruiken voor huis en tuin is een duurzame oplossing. In klei- en lössgronden en in sterk hellend gebied vraagt infiltreren een grotere inspanning. In kleine tuinen is dan vaak te weinig ruimte. Gezamenlijke centrale infiltratievoorzieningen in de wijk kunnen dan een oplossing bieden. Vanzelfsprekend geldt bij afkoppelen en infiltreren dat dit geen overlast elders mag veroorzaken. Ook belangrijk is de kwaliteit van het afgekoppelde regenwater.

Keur 2019

Per 1 april 2019 is er een nieuwe keur in werking getreden. In de keur staan regels over wat er wel en niet mag in en rondom het water in Limburg. Voor de meest voorkomende vergunningplichtige activiteiten zijn er beleidsregels. In deze beleidsregels staat met welke criteria een vergunningsaanvraag wordt beoordeeld. Volgens artikel 1.12 Uitvoeringsregels van het Keur van het Waterschap blijkt dat het waterschap het bevoegd gezag is vanaf 10 hectare. Het totale oppervlak van het plangebied is 11.702 m². Daarom is niet het Waterschap, maar de gemeente bevoegd gezag.



4.6.2

Gemeentelijk beleid: gemeente Bergen

Door de gevolgen van klimaatveranderingen wordt de gemeente Bergen kwetsbaarder voor verdroging, extreme hitte en extreme neerslag. In 2020 is het GRP Bergen 2020-2025 vastgesteld waarin staat dat in de gemeente Bergen een natuurlijk en klimaatbestendig watersysteem willen creëren. Regenwater vasthouden en een impuls zijn belangrijke uitgangspunten hierbij. Dit beleid is ook verankerd in de gemeentelijke verordening 'Verordening Fysieke leefomgeving gemeente Bergen 2022'.

Om wateroverlast door extreme neerslag te voorkomen en verdroging tegen te gaan is het van belang dat zowel op particulier terrein als in openbaar gebied voldoende waterberging wordt gerealiseerd. In de verordening zijn hiervoor concrete regels opgenomen. Daarnaast heeft de gemeente Bergen het Gemeentelijk Rioleringsplan Bergen.

Verordening Fysieke leefomgeving gemeente Bergen 2022

In artikel 3.8 van de verordening wordt bepaald dat in nieuwbouw geen aansluiting op het openbaar riool gerealiseerd mag worden, tenzij er een hemelwatervoorziening is. Deze hemelwatervoorziening moet 60 liter per m² kunnen bergen. Uitgangspunt is dat als er een bui valt van 60 mm (is 60 liter per m²) dit geen afstroming veroorzaakt naar belendende percelen (inclusief de openbare ruimte). Al het hemelwater wordt vastgehouden op het eigen perceel.

Gemeentelijk Rioleringsplan Bergen

Ambitie en doelen

In het nieuwe GRP wordt het beleid van de afgelopen jaren gecontinueerd. De doelstellingen voor de komende planperiode zijn:

1. Zorgen voor inzameling van het binnen gemeentelijk gebied geproduceerd afvalwater.
2. Zorgen voor doelmatige inzameling en verwerking van afvloeiend hemelwater (voor zover niet verzorgd door particulieren).
3. Beperken van structureel nadelige gevolgen van de grondwaterstand voor de aan de grond gegeven bestemming in het openbaar gemeentelijk gebied.
4. Zorgen voor het transport van het ingezamelde water naar een geschikt lozingspunt; hierbij: - Ongewenste emissies naar oppervlaktewater, bodem, grondwater voorkomen - Zo min mogelijk overlast voor de omgeving veroorzaken (in de breedste zin van het woord).
5. Doelmatig beheer en een goed gebruik van de riolering.
6. Zorgen voor het klimaat adaptief maken van de riolering in samenhang met de inrichting van de openbare ruimte.

Afvoercapaciteit:

Om gezondheidsrisico's van rioolwater te beperken en wateroverlast te voorkomen, dient de gemengde riolering over voldoende afvoercapaciteit te beschikken om een regenbui te kunnen verwerken. Het rioolstelsel moet dan ook hydraulisch op orde te zijn, wat betekent dat de riolering als systeem (theoretisch) voldoet aan de hydraulische norm. De gemeente Bergen blijft inzetten op het afkoppelen van verhard oppervlak van de riolering, daarnaast blijft zij ook particulieren stimuleren om af te koppelen. Met afkoppelen wordt

het hemelwater van de gemengde riolering afgehaald en het systeem gescheiden in een schoon- en vuilwatersysteem. Het totaal aangesloten hemelwater op de gemengde riolering wordt hiermee verkleind en daarmee de kans op het intreden van vuilwater in gebouwen en het overstorten van vuilwater op het oppervlaktewater. Door afkoppelen neemt dan ook de kans op gezondheidsrisico's voor mens en natuur af.

Daarnaast biedt (grootschalig) afkoppelen een economisch voordeel voor de waterschappen door een kleiner aanbod van afvalwater en aanvoer van een constanter debiet en kwaliteit van afvalwater. Tevens wordt de betrokkenheid van inwoners en het gevoel van verantwoordelijkheid ten aanzien van klimaatadaptatie hiermee vergroot. Het intensief afkoppelen zorgt voor meer berging in het stelsel en dit creëert meer ruimte voor de zwaardere buien in de toekomst.

Hemelwater (artikel 3.5 Waterwet):

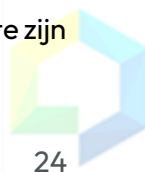
De verantwoordelijkheid voor de afvoer van hemelwater ligt in beginsel bij de burger. De burger draagt in eerste instantie zelf zorg voor het verwerken van hemelwater op het eigen perceel. Dit kan door hergebruik, infiltreren in de bodem, bergen in bijvoorbeeld een vijver of afvoeren naar oppervlaktewater. Waar dit redelijkerwijs niet mogelijk is, moet de gemeente de zorgplicht op een doelmatige manier overnemen.

Nieuwbouw (zowel uitbreiding als inbreiding)

Voor nieuwbouw (en herbouw) geldt dat het afvalwater en hemelwater gescheiden moet worden ingezameld. Hemelwater dient voor zover mogelijk op het eigen terrein verwerkt te worden.

De gemeente hanteert de volgende beleidsregels voor zowel particulieren / bedrijven als voor het openbaar gebied. Deze ontwerpnormen zijn conform afspraken uit het samenwerkingsverband Noord en Midden Limburg:

- Bij nieuwbouw dient het regen- en afvalwater altijd gescheiden aangeboden te worden, conform bouwbesluit 2012;
- Bij ruimtelijke ontwikkelingen van meer dan 2.000 m² verhard oppervlak, dient altijd overleg te worden gepleegd met gemeente, waterbeheerders en initiatiefnemer via de watertoets;
- In nieuwbouwwijken is afkoppelen verplicht. Bij bouwplannen met een verhard oppervlak van meer dan 2.000 m² worden door de gemeente een programma van eisen, randvoorwaarden en ontwerpgrondslagen voor de waterhuishouding vastgesteld;
- Bij inbreidingslocaties dient in eerste instantie het hemelwater op eigen terrein geïnfiltreerd te worden. De voorziening dient over voldoende berging te beschikken, waarbij een overloop op maaiveld richting straat of naar oppervlaktewater is toegestaan, mits geen verslechtering ten opzichte van de huidige situatie ontstaat;
- Bij alle nieuwbouw of uitbreidingsplannen moet een risicoanalyse opgesteld worden waarbij wordt aangegeven wat de risico's zijn bij een extreme bui gelijk aan 84 mm;
- Bij alle bouwplannen dienen de bouwpeilen op 0,3 m boven wegniveau te zijn zodat water niet vanuit de straat de woning kan bereiken.



- In gebieden waar een druk- of persriool aanwezig is (vooral buiten de bebouwde kom) bedoeld voor de inzameling van alleen afvalwater, is het niet toegestaan om hemelwater op de riolering aan te sluiten. De pompcapaciteit en de afmetingen van de druk- en persleidingen zijn niet berekend op de afvoer van hemelwater. Perceeleigenaren moeten het hemelwater op eigen terrein verwerken.

Klimaat:

De gemeente Bergen richt zich op:

- Het bovenstrooms treffen van maatregelen om benedenstrooms overlast en/of hinder te voorkomen van afstromend water. Afstromend water kan hierbij zowel hemelwater als vuilwater zijn.
- Het afkoppelen en vasthouden van hemelwater op locaties waar het niet tot overlast of schade leidt.
- Groenvoorzieningen inzetten als bergingsvoorziening voor afstromend hemelwater, door de groenvoorziening lager te plaatsen dan de weg en banden eventueel de verlagen.
- Een aandachtspunt hierbij is de relatie met strooiroutes en de hogere beheer en onderhoudsfrequentie.
- Toepassen van waterpasseerbare verharding bij parkeervoorzieningen.
- Het zo veel mogelijk vervangen van niet-functionele verharding door groen (waar doelmatig)
- Waar doelmatig speeltuinen inzetten voor waterberging, aandachtspunt hierbij is de kwaliteit van het water (geen afvalwater af laten stromen naar speeltuinen) en het water mag slechts gedurende een korte periode aanwezig zijn.

De opgave van het waterschap is om te voldoen aan een beschermingsnorm van 1x per 100 jaar voor bebouwde kernen voor wat betreft inundaties uit het regionale oppervlaktewatersysteem (Nationaal Bestuursakkoord Water). Afhankelijk van een maatschappelijke kosten-baten afweging kan een lagere bescherming worden geboden. De provincie stelt het beschermingsniveau vast.

Omgevingsplanfase

Bij nieuwe ontwikkelingen wordt de grondwatersituatie meegenomen in de waterparagraaf. De benodigde maatregelen om grondwaterproblemen te voorkomen worden daarbij vastgelegd in regels voor diverse bestemmingen dan wel functies. De gemeente staat geen bebouwing toe op locaties waar dit vanuit het watersysteem tot schade leidt of beperkingen geeft aan het natuurlijke watersysteem. Het gaat daarbij niet alleen om regels ten aanzien van zetting en drooglegging, maar ook ten aanzien van drainagesystemen en ontwateringsdiepte. Het streven van de gemeente is om bij nieuwbouw 'grondwaterneutraal' te bouwen. Dit houdt in dat het grondwaterpeil niet beïnvloed mag worden.

In paragraaf 5.5 van deze motivering wordt nader ingegaan op de waterhuishoudkundige situatie en de beoogde invloed met betrekking tot het aspect water. Uit deze paragraaf wordt geconcludeerd dat er ten aanzien van het wateraspect geen belemmeringen zijn.



HOOFDSTUK 5 Fysieke leefomgeving

5.1 Leeswijzer

De Omgevingswet gaat over de ruimte waarin mensen wonen, werken en ontspannen. In deze wet zijn meerdere wetten en regels gebundeld. Er zijn vier *AMvB's* (Algemene Maatregel van Bestuur) vastgesteld: Besluit *bouwwerken* leefomgeving (*Bbl*), Besluit *activiteiten* leefomgeving (*Bal*), Besluit *kwaliteit* leefomgeving (*Bkl*) en het *omgevingsbesluit* over bevoegd gezag.

5.2 Erfgoed

Vanuit hoofdstuk 13 van het Bal gelden Rijksregels met betrekking tot cultureel erfgoed. In het Bal staan regels die te maken hebben met erfgoed. Artikelen 13.7 en 13.8 geven gemeenten de mogelijkheid om in het omgevingsplan maatwerkregels en -voorschriften te stellen ter invulling van de specifieke zorgplicht.

Bij het beschermen van cultureel erfgoed in het omgevingsplan moet de gemeente rekening houden met bepaalde uitgangspunten. Het Rijk geeft hiervoor instructieregels (art. 5.130 lid 2 Bkl) over:

- Ontsiering, beschadiging of sloop van beschermde monumenten of archeologische monumenten;
- Verplaatsing van beschermde monumenten;
- Gebruik van monumenten ter voorkoming van leegstand;
- Aantasting van de omgeving van een beschermd monument;
- Aantasting van karakteristieke stads- en dorpsgezichten en cultuurlandschappen;
- Conserveren en in stand houden van archeologische monumenten.

Uitgaande van de wettelijke begripsbepaling kan cultureel erfgoed in het stelsel van de Omgevingswet worden gezien als een soort 'schijf van vijf' die bestaat uit de volgende elementen:

1. Monumenten (gebouwd en aangelegd (groen) cultureel erfgoed);
2. Archeologische monumenten;
3. Stads- en dorpsgezichten;
4. Cultuurlandschappen;
5. Roerend en immaterieel erfgoed, voor zover in het omgevingsplan aan een locatie te verbinden.

Voor de ontwikkeling dient te worden aangetoond dat er geen negatieve effecten zijn ten aanzien van cultureel erfgoed. Wanneer een van de bovenstaande elementen voorkomt in het ontwikkelingsgebied, dient te worden bekeken welke mogelijkheden er zijn tot bescherming van het cultureel erfgoed.

5.2.1 Cultureel erfgoed

Het is 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.



Conform de cultuurhistorische waardenkaart van de provincie Limburg zijn er geen monumenten of cultuurhistorisch waardevolle elementen aanwezig binnen het plangebied. Met onderhavige ontwikkeling zijn de cultuurhistorische en landschappelijke kenmerken dan ook niet in het geding. Het aspect cultuurhistorie vormt geen belemmering voor onderhavige ontwikkeling.

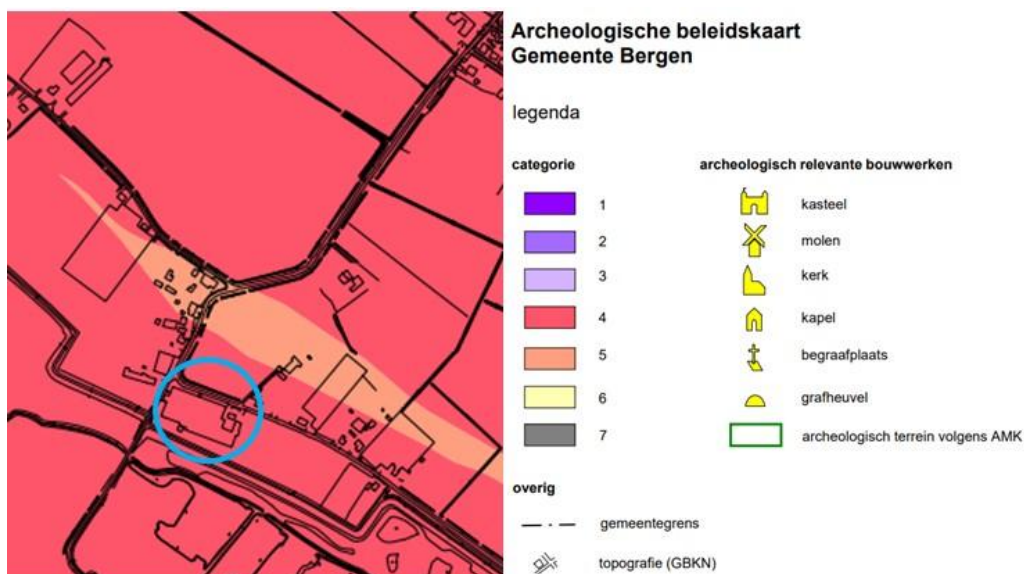
5.2.2

Archeologie

Vanuit artikel 5.130 lid 3, 4 en 5 van het Bkl kan een gemeente lokale regels opstellen over archeologisch onderzoek. Deze regels worden dan opgesteld om archeologische monumenten in de bodem te beschermen of om deze deskundig te laten opgraven. Voor projecten kleiner dan 100 m² moet een gemeente in beginsel vrijstelling verlenen van de archeologische onderzoeksplicht (art 5.130 lid 4 Bkl). Echter kan de gemeente er voor kiezen een grotere of kleinere vrijstellingsgrens vast te leggen in het omgevingsplan. Dit kan gelden voor bijvoorbeeld historische binnensteden.

Toetsing initiatief

Conform de archeologische beleidskaart van de gemeente Bergen (figuur 7) is het plangebied gelegen binnen een gebied met een hoge archeologische verwachting (4).



Figuur 7 Archeologische beleidskaart gemeente Bergen (L). Plangebied blauw omcirkeld

De beleidslijn in de zone met een hoge archeologische verwachting is om het archeologisch erfgoed 'in situ' te bewaren. Als dit niet mogelijk is, wordt geadviseerd om vroegtijdig in de planvorming een archeologisch onderzoek in de vorm van een bureau- en inventariserend veldonderzoek (verkennde fase) te laten uitvoeren. Voor gebieden met een hoge archeologische verwachtingswaarde (4) geldt een onderzoekplicht bij een verstoringsdiepte van meer dan 40 cm en een verstoringsoppervlakte van meer dan 250 m².

Om de archeologische verwachting, de bestaande verstoringen en de bepaling in hoeverre de voorgenomen ingrepen in het kader van de planvorming effect

hebben op eventuele archeologische resten in het gebied te bepalen, is een archeologisch bureauonderzoek uitgevoerd. Hieronder zijn de belangrijkste conclusies uit het onderzoek weergegeven. Het volledige onderzoeksrapport is bijgevoegd al separate bijlage.

Op basis van het bureauonderzoek vormde het onderzoeksgebied tijdens het Jonge Dryas een actieve riviervlakte. Hierdoor geldt een lage verwachting voor het aantreffen van resten uit het Laat-Paleolithicum. De ligging op een relatief hoog en droog dalvlakteterras nabij de Maas maakt het gebied wel geschikt voor nederzettingen van jager-verzamelaars uit het Mesolithicum tot en met het Vroeg-Neolithicum en voor landbouwnederzettingen uit het Midden-Neolithicum tot en met de Vroege Middeleeuwen. Direct ten zuidwesten en zuidoosten van het plangebied zijn twee vindplaatsen aangetroffen met vondsten die dateren tot in de Middeleeuwen.

Voor het onderzoeksgebied zelf geldt een lage verwachting voor het aantreffen van een vindplaats daterend uit de periode Late-Middeleeuwen tot en met Nieuwe tijd. Historische kaarten geven aan dat het onderzoeksgebied in deze periode in gebruik was als bouwland en hooiland, zonder sporen van bewoning. Voor vindplaatsen gerelateerd aan militair erfgoed geldt dat dergelijke resten op circa 600 meter ten noorden van het plangebied aanwezig waren, maar niet in het plangebied zelf.

In een aanzienlijk deel van het plangebied is de bodem naar verwachting tot minimaal 50 cm onder maaiveld verstoord, voornamelijk door de aanleg van de huidige bebouwing en door intensief ploegen. Toch kunnen archeologische resten nog aanwezig zijn, vooral als verstoring heeft plaatsgevonden in een oud bouwlanddek dat mogelijk onderliggende sporen heeft afgeschermd.

Gezien er in de huidige situatie sprake is van een hoogteverschil tussen de beoogde woonkavels en de weg, zal het huidige maaiveld worden opgehoogd. De verhoging van het maaiveld ter plaatse van de nieuwe woningen, zal tussen de 60 en 80 cm dik zijn. Wanneer bodemingrepen na ophoging van de grond niet dieper reiken dan 100 cm beneden het nieuwe maaiveld zullen er naar verwachting geen archeologische waarden worden verstoord en wordt geen nader onderzoek geadviseerd. Een en ander is geborgd in de planregels.

In het kader van de aanvraag van een omgevingsvergunning luidt het advies dat er geen verdere maatregelen nodig zijn indien de bodemingrepen beperkt blijven tot de bestaande verstoringen. Indien bodemingrepen dieper reiken dan de bestaande verstoringen wordt geadviseerd om een vervolgonderzoek uit te voeren.

5.3 Beschermen van de gezondheid

Conform artikel 1.3 sub a van de Omgevingswet is het bereiken en in stand houden van een veilige en gezonde fysieke leefomgeving en een goede omgevingskwaliteit een belangrijk maatschappelijk doel van de Omgevingswet. Hierbij spelen onder andere aspecten zoals geur, bodem, spuitzones, ligging ten opzichte van veehouderijen en omgevingsveiligheid een belangrijke rol.



Spuitzones

Kenmerkend voor de land- en tuinbouw zijn de intensieve teeltsystemen met een relatief hoog gebruik van gewasbeschermingsmiddelen. Bij het spuiten van gewasbeschermingsmiddelen komt drift vrij. Drift is een term die gebruikt wordt voor de spuitvloeistof die tijdens de bespuiting buiten het te behandelen gebied terecht komt als gevolg van wind- en luchtstromen. Drift is hoger bij toepassing in fruitteelt op stam (bijv. appels, peren etc.) dan bij de akkerbouw en lage fruitteelt bijvoorbeeld aardbeien en bessen), waarbij voornamelijk neerwaarts wordt gespoten. Derhalve dient in het kader van een goede ruimtelijke ordening afstand worden gehouden tussen gevoelige objecten en teeltgebieden ten behoeve van boomteelt. Er zijn geen wettelijke bepalingen over de aan te houden afstand. Op basis van jurisprudentie wordt bij beoordeling van nieuwe ruimtelijke situaties vanwege drift een afstand van 50 meter aangehouden.

De agrarisch bestemde gronden rondom het plangebied zijn in eigendom van de initiatiefnemers. Deze gronden zijn ingericht als grasland/weide en worden niet gebruikt ten behoeve van akkerbouw. Gelet op de beperkte ruimte en ligging nabij de Maas en de beoogde woningen, is het ook niet aannemelijk dat deze gronden al dan niet in de toekomst worden ingezet ten behoeve van akkerbouwactiviteiten. Dit vormt dan ook geen belemmering in het kader van spuitzones.

Ten zuiden van het plangebied loopt de Maas. De Maas kent, ten behoeve van onderhoud en bescherming, zones waarbinnen geen bestrijdingsmiddelen gebruikt mogen worden. De gronden aan weerszijden van de Maas hebben daarnaast de bestemming natuur. Binnen dit gebied is het gebruik van pesticiden en herbiciden niet toegestaan. Er geldt hier dan ook geen spuitzone. Gezien het feit dat de gronden tussen de Maas en de beoogde woonkavels in eigendom zijn van de initiatiefnemers en hier geen bestrijdingsmiddelen gebruikt mogen worden, kan worden gesteld dat dit in het kader van spuitzones op het gebied van gezondheid geen belemmering vormt.

Ten noorden van het plangebied zijn, aan de overzijde van de weg Elsteren, agrarisch bestemde percelen gelegen. Op deze agrarische percelen mogen gewasbeschermingsmiddelen worden toegepast. Hierdoor zou drift mogelijk in de voortuin van de woningen kunnen landen. Aangezien de voortuinen geen gebied betreft waar men gedurende langere tijd verblijft, zal dit echter geen invloed hebben op het woon- en leefklimaat ter plaatse van de woningen. Daarnaast is er geen sprake van fruitteelt, waarbij opwaarts wordt gespoten, waardoor dit niet voor belemmeringen zorgt.

5.4

Bodem

In het kader van de Omgevingswet dient te worden aangegeven of de bodemkwaliteit geschikt is om een nieuwe functie te realiseren in de fysieke leefomgeving en hoe eventueel bodemverontreiniging kan worden voorkomen. De mate waarin beoordeling van de bodemkwaliteit aan de orde is, is met name afhankelijk van aard en omvang van de functiewijziging. Het is dan ook van belang om te bepalen of er bij het wijzigen van het gebruik van een perceel



sprake is van een voor de beoordeling van het aspect bodemkwaliteit al dan niet minder kritisch gebruik.

Het onderdeel bodem dient getoetst te worden aan de volgende paragrafen uit artikel 2.34 Bkl:

- §5.1.4 Beschermen van de gezondheid en van het milieu;
 - §5.1.4.5 Bodemkwaliteit;
 - §5.1.4.5.1 Toelaten van een bouwactiviteit op een bodemgevoelige locatie;
 - §5.1.4.5.2 Nazorg (in stand houden afdekkingen en tijdelijke beschermingsmaatregelen om blootstelling aan bodemverontreiniging te voorkomen);
 - §5.1.4.5.3 Aanwijzing bodembeheergebieden en indeling landbodem in bodemfunctieklassen.

Toetsing initiatief

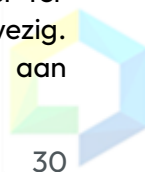
De te realiseren woningen zijn beoogd op een locatie waar in de huidige situatie reeds bebouwing (kassen) aanwezig is. Er is met de bouw van de woningen echter sprake van een gevoeliger gebruik. Dit betekent dat aangetoond dient te worden dat de bodem ter hoogte van de beoogde woningen en om te zetten bedrijfswoning geschikt is voor woondoeleinden. Hiervoor is een bodemonderzoek uitgevoerd. Hieronder zijn de belangrijkste conclusies weergegeven. De volledige onderzoeksrapportage is bijgevoegd in de bijlage.

De opslaglocatie van bestrijdingsmiddelen is in principe een bodembedreigende activiteit. Door de aanwezige betonnen vloer en het feit dat de kast inpandig in de loods staat en is afgesloten, wordt de kans op bodemverontreiniging ingeschat als nihil.

In het opgeboorde bodemmateriaal is plaatselijk onder de aanwezige klinkerverharding een laag menggranulaat aangetroffen tot circa 0,5 m -mv. Buiten dit menggranulaat zijn er zintuiglijk geen bijzonderheden waargenomen. Uit de analyseresultaten blijkt voor de gehele locatie dat zowel in de bovengrond als in de ondergrond geen overschrijding van de interventiewaarde gemeten is.

In de tuinbouwkas zijn in de bovengrond lichte tot matig verhoogde concentraties aan bestrijdingsmiddelen aangetoond. Met name in het westelijk deel van de tuinbouwkas is een matige verontreiniging aangetroffen met drins alsmede licht verhoogde concentraties aan DDE en DDT. In het oostelijk deel van de tuinbouwkas zijn licht verhoogde concentraties met drins en hexachloorbenzeen aangetroffen. Voor wat betreft de parameters vanuit het standaardpakket bodem zijn in de tuinbouwkas geen verhoogde gehalten aangetoond.

Voor de locatie rondom de tuinbouwkas blijkt dat er slechts licht verhoogde concentraties aan bestrijdingsmiddelen zijn aangetroffen. Tevens zijn er ter plaatse verhoogde concentraties met zware metalen en PCB aanwezig. Indicatief voldoet de bovengrond rondom de tuinbouwkas aan bodemkwaliteitsklasse 'industrie'.



Conclusie bodemonderzoek

De bovengrond in het westelijk deel van de tuinbouwkas is matig verontreinigd met drins en is daarmee niet toepasbaar. Voor het overig deel van de locatie (ter plaatse van de geplande woningen) voldoet de bovengrond aan bodemkwaliteitsklasse 'industrie'. In het oostelijk deel van de tuinbouwkas is dat op basis van drins en hexachloorbenzeen. Voor de locatie buiten de tuinbouwkas is dat op basis van cadmium en zink.

De zandige ondergrond voldoet indicatief aan bodemkwaliteitsklasse 'landbouw/natuur'. De kleiige ondergrond voldoet indicatief aan bodemkwaliteitsklasse 'industrie' op basis van de aangetroffen concentraties PCB, zink en cadmium. De waarde toelaatbare kwaliteit bodem wordt niet overschreden. Vanuit het oogpunt van milieuhygiënische bodemkwaliteit zijn er geen belemmeringen voor dit initiatief.

5.5 Water(systemen)

Op grond van artikel 5.37 van het Bkl moet bij een wijziging of afwijking van het planologisch regime rekening gehouden worden met de gevolgen voor het beheer van watersystemen. Daarbij is aangegeven dat daarbij de opvattingen van de beheerder van deze watersystemen moeten worden betrokken.

Er zijn diverse beleidsdocumenten op verschillende bestuursniveaus die ten grondslag liggen aan de uitgangspunten op het gebied van duurzaam waterbeheer. De relevante beleidsdocumenten zijn de Europese Kaderrichtlijn Water (KRW), het Nationaal Waterplan (NW), het Waterbeleid voor de 21^{ste} eeuw (WB21), het Nationaal Bestuursakkoord Water (NBW) en de Waterwet. Onder de Omgevingswet is het beleid van de waterschappen die de kwaliteit en veiligheid van watersystemen borgen opgenomen in de waterschapsverordeningen.

Binnen de ruimtelijke planvorming vormt water een belangrijk aspect. De toename van verhard oppervlak zorgt voor hitte, verdroging en vergroot de kans op wateroverlast. Bij alle ruimtelijke plannen moeten de waterhuishoudkundige doelstellingen binnen het plangebied op een evenwichtige wijze beschouwd worden. Deze zogenaamde Watertoets is verplicht. In paragraaf 5.1.3 van het Bkl zijn aanvullende eisen gesteld ten aanzien van relevante waterhuiskundige elementen.

Toetsing initiatief

De projectlocatie is gelegen binnen het waterbergend rivierbed. Bij de beoordeling van activiteiten binnen het bergend regime wordt gekeken of er een compensatie noodzakelijk is van het verlies aan bergend vermogen (volume) als gevolg van activiteiten onder maatgevend hoogwater. Dit betekent dat bij een toename van het volume aan bebouwing/verharding een compensatie dient plaats te vinden. Vanuit het Rijkswaterstaat is het een vereiste dat de watercompensatie door een en dezelfde (rechts)persoon wordt behaald als de initiatiefnemer van de compensatie.



Het volume aan te saneren kassen is groter dan het maximale volume aan bebouwing en verharding welke worden gebouwd en aangelegd ten behoeve van de nieuwe woningen. Het volume aan bebouwing/verharding neemt als gevolg van de ontwikkeling af. In dit geval heeft het slopen van de tuinbouwkassen dan ook een positieve invloed op de waterberging. Gezien er sprake is van een afname van het volume aan bebouwing is er geen compensatie noodzakelijk. Ten behoeve van het bouwen van de nieuwe woningen na sanering van de kassen, is door Rijkswaterstaat een watervergunning verleend.

Deze vergunning is bijgevoegd als separate bijlage. De vergunning heeft betrekking op het realiseren van drie nieuwe woningen in plaats van twee. Gelet op een wijziging van de planontwikkeling, is het aantal te realiseren woningen teruggebracht naar twee nieuwe woningen en het omzetten van de bestaande bedrijfswoning naar een reguliere burgerwoning.

5.5.1 Huidige waterhuishoudkundige situatie

Bestaande situatie bebouwing en verhard oppervlak

In het plangebied is sprake van bestaande bebouwing en verhardingen. De bebouwing bestaat uit kassen en de bedrijfswoning met bijgebouwen. Naast de bebouwing zijn er in totaal drie verharde in-/opritten aanwezig. In totaal bedraagt de hoeveelheid verharding en bebouwing circa 6.450 m².

Ligging van beschermingszones, reserveringsgebieden

Het plangebied heeft de dubbelbestemming 'Waterstaat – Waterbergend rivierbed' en deels de dubbelbestemming 'Waterstaat – Waterkering'. Deze dubbelbestemmingen worden in dit TAM-Omgevingsplan overgenomen. De beoogde ontwikkeling is voorgelegd aan Rijkswaterstaat. Zij hebben aangegeven geen belemmeringen te zien ten aanzien van onderhavige ontwikkeling. In het kader van het gemeentelijk vooroverleg is het ontwerp van het TAM-Omgevingsplan (nogmaals) voorgelegd aan Rijkswaterstaat en het waterschap.

5.5.2 Kenmerken huidig watersysteem

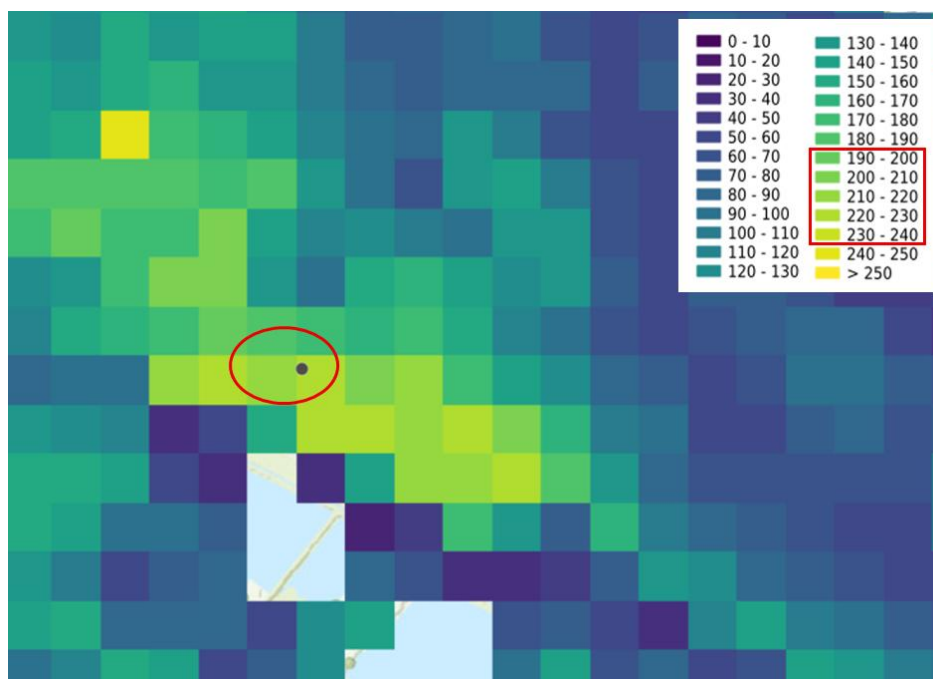
De kenmerken van de watersystemen, zoals die voorkomen in het plangebied en de omgeving, kunnen beschreven worden door een onderverdeling te maken in de soorten water die in het gebied aanwezig zijn. De belangrijkste zijn: grondwater, oppervlaktewater, afvalwater en hemelwater.

Grondwaterstand en maaiveldhoogte

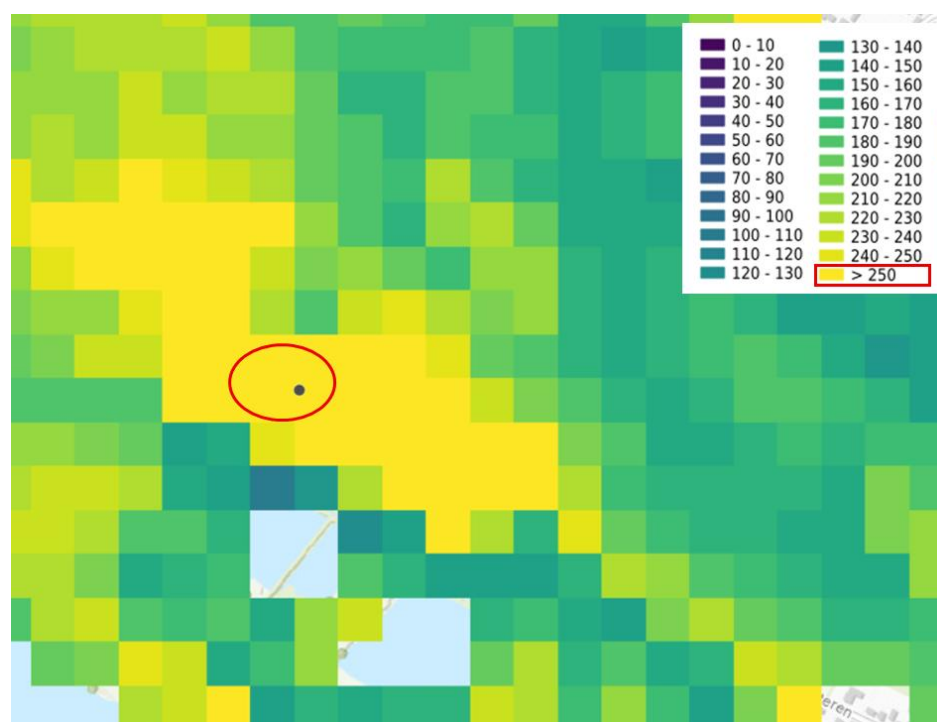
De gemiddelde hoogste grondwaterstand (GHG) binnen het plangebied varieert tussen 190 en 240 cm diepte (figuur 8) en de gemiddelde laagste grondwaterstand (GLG) (figuur 9) ligt lager dan 250 cm diepte.

Met de aanleg van de Groene Rivier wordt verwacht dat de grondwaterstanden in het omliggende gebied met circa 0,5 meter zullen stijgen. Dat zou betekenen dat er in de toekomst sprake is van een GHG tussen 140 en 190 cm diepte en een GLG lager dan 210 cm diepte.





Figuur 8 Kaart GHG conform BRO model met plangebied rood omcirkeld



Figuur 9 Kaart GLG conform BRO model met plangebied rood omcirkeld

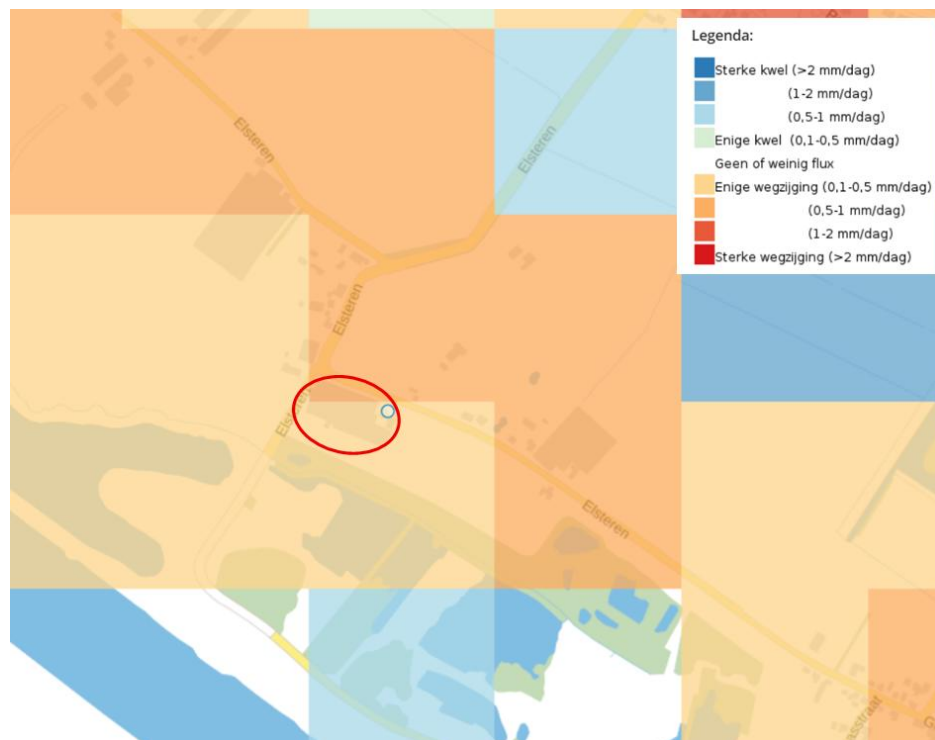
Maaiveldhoogte

Ter plaatse van de glasopstanden bevindt het maaiveld zich op een hoogte van circa 14,7 m + NAP (figuur 10). De Maatgevende Hoogwaterstand bedraagt 14,35 m +NAP. Hiermee is de locatie geheel hoogwatervrij gelegen en zal de locatie droog blijven bij hoge waterstanden van de rivier.



Figuur 10 Kaart AHN hoogte maaiveld +NAP met plangebied rood omcirkeld

Binnen het plangebied is geen sprake van sterke wegzijging (figuur 11). Bij een sterke wegzijging kunnen sloten en greppels droogvallen omdat de grondwaterstand (te) laag is. Dit komt door de neerwaartse stroming van (grond-)water door een slecht doorlatende laag. Ter plaatse van het plangebied is de waterdoorlatendheid van de bodem zeer goed (figuur 12), waardoor dit geen belemmering vormt.



Figuur 11 Kaart mate van kwel en wegzijging met plangebied rood omcirkeld

Oppervlaktewater

Op circa 350 meter is rivier de Maas gelegen. In het plangebied zelf is geen oppervlaktewater aanwezig en er zal in de nieuwe situatie tevens geen vorm van oppervlaktewater worden gecreëerd.

Ten aanzien van de Maas ligt het plangebied binnen de dubbelbestemmingen 'Waterstaat – Beschermingszone waterkering' en 'Waterstaat – Waterbergend rivierbed'. Binnen deze gebieden gelden nadere regels voor het oprichten van bebouwing. Derhalve is een watervergunning gevraagd voor het toevoegen van woningen. Op 4 december 2024 is door Rijkswaterstaat de watervergunning verleend (bijlage IV), waardoor dit geen belemmering vormt.

Afvalwater

In de huidige situatie wordt afvalwater geloosd op het riool. Er zijn geen aanwijzingen die erop wijzen dat er sprake is van een slechte waterkwaliteit.

Hemelwater

In de huidige situatie hebben de glasopstanden een gezamenlijk oppervlakte van circa 5.500 m². In de huidige situatie wordt het hemelwater van de kassen opgevangen en opgeslagen in een waterbassin. Er wordt dan ook niet rechtstreeks geloosd op oppervlaktewater.

5.5.3

Toekomstige waterhuishoudkundige situatie

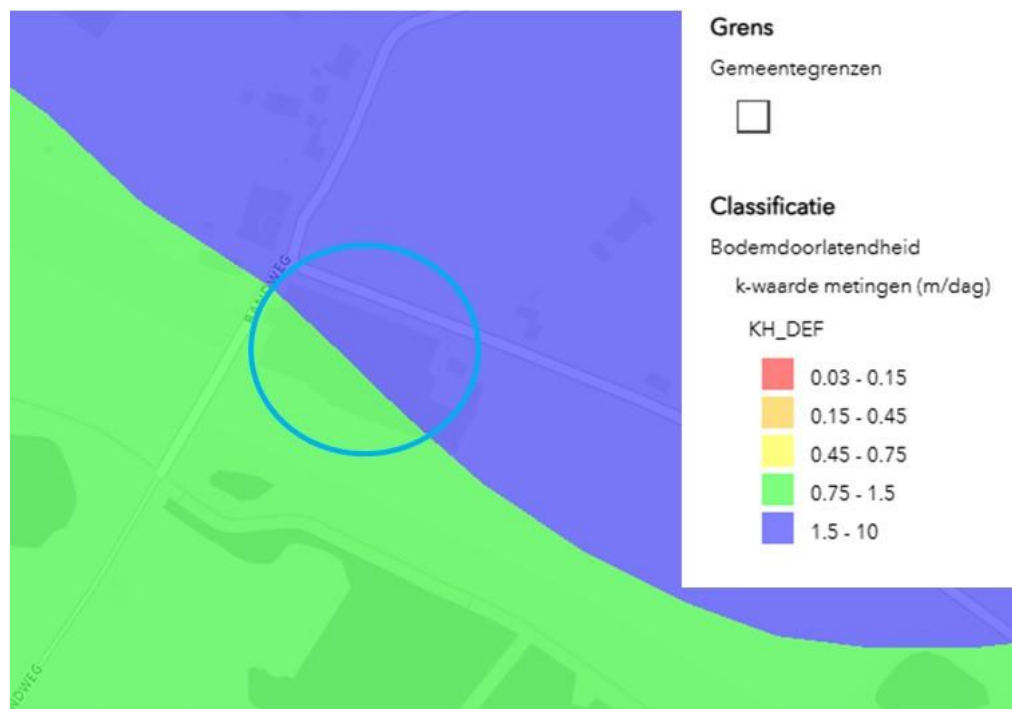
Hemelwater

In de huidige situatie wordt het hemelwater afkomstig van de kassen, onder de kassen, in de bodem geïnfiltreerd. Het volume aan bebouwing met bijbehorende erfverharding in de beoogde situatie is kleiner dan het huidige volume aan bebouwing en verharding. Dat wil zeggen dat er geen sprake is van bergingsverlies.

In de toekomstige situatie wateren de nieuwe woningen af op eigen terrein. De afname van bebouwing heeft een positieve invloed op de hemelwaterafvoer in het plangebied. Er is namelijk meer ruimte om water direct te laten infiltreren in de grond. Doordat het plangebied hoger gelegen is dan omliggende stukken grond en dus hoogwatervrij ligt, heeft dit geen effect op de bergingscapaciteit van het gebied. Al met al is compensatie van het waterbergend vermogen dan ook niet nodig.

Conform de bodemdoorlatendheidskaart van het waterschap Limburg heeft het grootste gedeelte van de bodem binnen het plangebied een zeer goede bodemdoorlaatbaarheid waardoor het water goed kan infiltreren (figuur 12). In de regels van dit bestemmingsplan is een bepaling opgenomen die erop toeziet dat bouwactiviteiten geen negatieve hydrologische gevolgen mogen hebben voor de omliggende gronden en dat de aanleg van een waterhuishoudkundige voorziening op eigen terrein dient plaats te vinden en in stand dient te worden gehouden. Daarnaast dient rekening te worden gehouden met de eisen uit de Verordening fysieke leefomgeving gemeente Bergen, artikel 3:8. Deze stelt specifieke voorwaarden aan de berging van hemelwater, waaraan het plan moet voldoen.





Figuur 12 Uitsnede kaart bodemdoorlatendheid (plangebied blauw omkaderd)

Afvalwater

In de beoogde situatie zijn er binnen het plangebied 3 woningen aanwezig. Deze woningen worden aangesloten op het bestaande gemeentelijke rioleringsstelsel. Voor het aansluiten van de twee nieuwe woningen zullen twee nieuwe aansluitingen moeten worden gemaakt. Een gemiddeld huishouden van 4 personen verbruikt circa 170 m³ water per jaar. Uitgaande van bewoning door een gezin van 4 personen zal de hoeveelheid afvalwater, afkomstig van het plangebied toenemen met 340 m³. Daarentegen komt het afvalwater van het te saneren tuinbouwbedrijf te vervallen. Naar alle verwachting is het bestaande rioleringsstelsel in staat deze hoeveelheid afvalwater zonder problemen te verwerken. In het kader van de omgevingsvergunning voor het bouwen, zal dit nader moeten uitgezocht en moeten worden afgestemd in overleg met de rioolbeheerder.

Grondwater

Het grondwater zit in de huidige situatie zodanig diep dat dit geen belemmering vormt voor het plan. Gezien de kleinschalige ontwikkeling en het feit dat er bebouwing wordt geamoveerd dan wordt teruggebouwd is er meer ruimte om water op te vangen en te bergen. Dit heeft tevens een gelijkblijvend dan wel positief effect op het grondwater. Hierbij dient wel rekening te worden gehouden met de verwachte stijging van het grondwater als gevolg van de aanleg van de Groene Rivier. Als de nieuwe woningen worden voorzien van een kelder kan dit wel invloed hebben op het grondwater. Dit betreft een aandachtspunt waardoor mogelijk aanvullende maatregelen moeten worden getroffen. In het kader van de bouwvergunning moet dit nader inzichtelijk worden gemaakt.



Waterkwaliteit en beheer

Aangezien de hoeveelheid bebouwing binnen het plangebied afneemt vormt onderhavige ontwikkeling geen belemmering ten aanzien van de bergingscapaciteit van het rivierbed van de Maas. Onderhavige ontwikkeling is tevens voorgelegd aan Rijkswaterstaat en er zijn geen belemmeringen ten aanzien van de ontwikkeling. Derhalve is een watervergunning afgegeven voor het realiseren van de ontwikkeling (bijlage IV).

Conclusie

Uit het bovenstaande kan geconcludeerd worden dat onderhavige ontwikkeling (geen) belemmeringen vormt voor de afvoer, kwaliteit of infiltratie van water.

5.6 Ecologie

De Omgevingswet regelt activiteiten die met natuur te maken hebben. Deze natuuractiviteiten gaan over dieren en planten in het wild en gebieden waarin ze leven. Het doel van de regels is onder meer het beschermen van soorten en gebieden. Het aspect ecologie kent dan ook twee subcategorieën: Natura 2000-gebieden en (beschermde) flora en fauna.

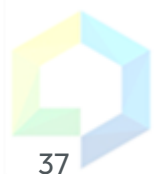
5.6.1 Gebiedsbescherming

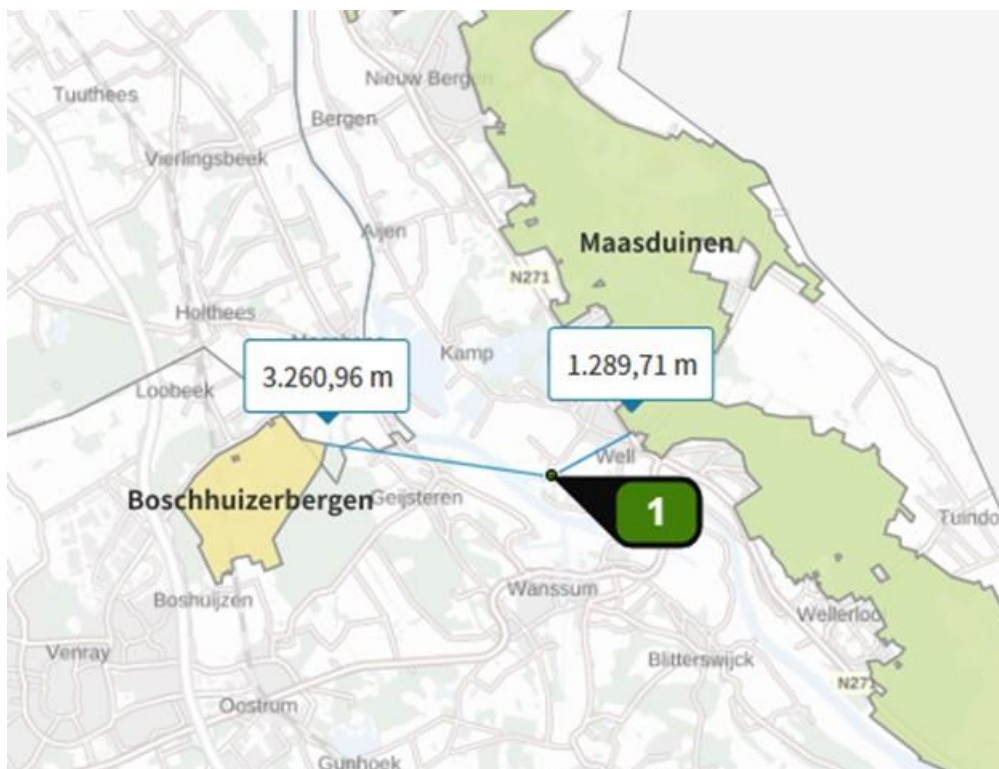
Als er naar aanleiding van projecten, plannen en activiteiten mogelijk significant effecten optreden, dienen deze vooraf in kaart te worden gebracht en te worden beoordeeld. Wanneer deze mogelijk een negatief effect hebben op beschermde natuur in een Natura 2000-gebied geldt een vergunningsplicht. In het kader van artikel 16:53c lid 1 van de Omgevingswet dient te worden aangetoond dat een plan geen significant effecten op Natura 2000-gebieden heeft.

Toetsing initiatief

Het plangebied is niet binnen een Natura 2000-gebied gelegen. De dichtstbijzijnde Natura 2000-gebieden betreffen 'Maasduinen' en 'Boschhuizerbergen' welke op een afstand van respectievelijk 1,3 en 3,3 kilometer van het plangebied zijn gelegen (figuur 13).

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. Met AERIUS calculator is de stikstofdepositie voor de beoogde ontwikkeling in kaart gebracht. Voor de volledige rapportdagen wordt verwezen naar de bijlagen.





Figuur 13 Dichtstbijzijnde Natura 2000-gebieden t.o.v. projectlocatie (bron: AERIUS calculator)

Uit de AERIUS berekening volgt dat geen toename ($> 0,00$ mol/ha/jaar) van stikstofdepositie ter plaatse van Natura 2000-gebieden plaatsvindt als gevolg van het plan. Hiermee vormt stikstof geen belemmering voor de beoogde ontwikkeling aan Elsteren 1a te Well.

5.6.2

Soortenbescherming

In de Omgevingswet wordt de bescherming en instandhouding van planten- en diersoorten die in het wild voorkomen geregeld. 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.

In dit geval is de definitie van een flora- en fauna-activiteiten een 'Activiteit met mogelijke gevolgen voor van nature in het wild levende dieren of planten'. Door deze strikte formulering van een flora- en fauna-activiteit moet bij vrijwel alle activiteiten in de fysieke leefomgeving nagegaan worden of:

- Er soorten aanwezig zijn; en
- Welke soorten dat zijn.

In artikel 11.27 van het Bal is opgenomen dat degene die een flora- en fauna-activiteit verricht en weet, of redelijkerwijs kan vermoeden, dat die activiteit nadelige gevolgen kan hebben voor de belangen (bedoeld in artikel 11.23 Bal), verplicht is:

- a. Alle maatregelen te nemen die redelijkerwijs van diegene kunnen worden gevraagd om die gevolgen te voorkomen;
- b. Voor zover die gevolgen niet kunnen worden voorkomen: die gevolgen zoveel mogelijk te beperken of ongedaan te maken; en
- c. Als die gevolgen onvoldoende kunnen worden beperkt: die activiteit achterwege te laten voor zover dat redelijkerwijs van diegene kan worden gevraagd.

Toetsing initiatief

Aangezien er binnen het plangebied kassen worden verwijderd en nieuwe bebouwing wordt gebouwd, is bekeken of het voornemen naar verwachting een negatief effect kan hebben op de staat van instandhouding van beschermde soorten.

Door het verwijderen van de kassen zal er sprake zijn van een vermindering van lichtuitstraling en verharding. Doordat er veelal verharding aanwezig is en sprake is van kunstmatige verlichting, wordt het plangebied niet als geschikt habitat of foerageergebied voor diersoorten geacht. Er wordt naast de kassen geen andere bebouwing gesloopt en er worden tevens geen bomen gekapt, waardoor significant negatieve effecten op soortenbescherming niet zijn te verwachten. De nieuwe situatie is ten aanzien van flora en fauna dan ook een verbetering ten opzichte van de huidige situatie.

5.7

Geluid

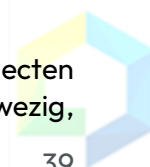
Een nieuwe ruimtelijke ontwikkeling, waarbij sprake is van de realisatie van een of meerdere geluidgevoelige objecten, dient te worden getoetst aan de regels zoals die aangaande het aspect 'geluid' zijn opgenomen in de Omgevingswet. Deze regels in de Omgevingswet betreffen enerzijds 'direct werkende regels' (regels die rechtstreeks gelden voor bedrijven, burgers en initiatiefnemers bij het uitvoeren van een activiteit) en anderzijds 'instructieregels' (algemene regels waarmee een bestuursorgaan aan een ander bestuursorgaan aangeeft hoe een taak of bevoegdheid op het gebied van 'geluid' moet worden uitgeoefend).

1. Direct werkende regels omtrent 'geluid' zijn/worden door de gemeente vastgelegd in het gemeentelijk Omgevingsplan;
2. Instructieregels omtrent 'geluid' zijn terug te vinden in het Bkl en de Provinciale omgevingsverordening.

Omdat de rijksoverheid in het kader van gezondheid en milieu mensen wil beschermen tegen geluid, zijn er voor wat betreft de verschillende situaties onder 1 en 2 in het Bkl concrete standaard- en grenswaarden vastgelegd. Voldoen aan de standaardwaarde is vanzelfsprekend het hoofduitgangspunt in het kader van een ruimtelijke ontwikkeling. Als voldaan wordt aan de standaardwaarde, is het geluid in ieder geval aanvaardbaar en de kans op gezondheidsschade klein. Het bevoegd gezag mag echter meer geluid dan de standaardwaarde als aanvaardbaar beoordelen.

Toetsing initiatief

Met onderhavige ontwikkeling worden twee nieuwe geluidsgevoelige objecten toegevoegd. In de omgeving zijn geen geluidgezoneerde bedrijven aanwezig,



waardoor het aspect 'industrielawaai' geen belemmering vormt. Daarnaast betreft de weg Elsteren een relatief rustige weg waarbij er geen sprake zal zijn van meer dan 1.000 motorvoertuigen per etmaal. Voor wegen tot 1.000 motorvoertuigen per etmaal is het niet noodzakelijk om een akoestisch onderzoek uit te laten voeren gelet op de verwachte minimale geluidsbelasting door wegverkeerslawaai. Derhalve zal het aspect geluid geen belemmering vormen voor de ontwikkeling.

5.8 Kwaliteit van de buitenlucht

Om de risico's van luchtverontreiniging voor mens en natuur te beperken, zijn op Europees niveau normen vastgelegd. De Europese richtlijnen Luchtkwaliteit en Gevaarlijke stoffen in de lucht stellen grenswaarden en streefwaarden voor stoffen die de kwaliteit van de buitenlucht beïnvloeden. Deze zijn als rijksomgevingswaarden vastgelegd in paragraaf 2.2.1 van het Bkl. In Artikel 5.50 t/m 5.54 Bkl worden vervolgens de kaders gesteld waarbinnen al dan niet getoetst moet worden aan de luchtkwaliteitseisen.

In het kader van een ruimtelijk plan dient het bevoegd gezag te toetsen of aan de (rijks)omgevingswaarden wordt voldaan. Als aan minimaal één van de volgende voorwaarden wordt voldaan, vormen luchtkwaliteitseisen in beginsel geen belemmering voor de beoogde planontwikkeling:

- 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 (een plan is 'NIBM' als dat blijkt uit de NIBM-Tool, of als deze valt onder de 'standaardgevallen niet in betekende mate luchtkwaliteit' (artikel 5.54 Bkl).).
- d. Een plan betreft een locatie waarvoor in artikel 5.52 Bkl een uitzondering is opgenomen.

Ter plaatse van de te realiseren ontwikkeling dient sprake te zijn van een aanvaardbare luchtkwaliteit. Gemeenten kunnen zelf bepalen welke luchtkwaliteit zij aanvaardbaar vinden bij woningen. Dit kunnen de rijksomgevingswaarden zijn ($40 \mu\text{g}/\text{m}^3$ (PM_{10}) en $40 \mu\text{g}/\text{m}^3$ (NO_2)), maar gemeenten kunnen ook strengere waarden hanteren. Hiervan zijn drie varianten:

- een scherpere norm, bijvoorbeeld voor fijnstof;
- Een resultaatsverplichting voor een rijksomgevingswaarde waar in het Bkl een inspanningsplicht voor geldt;
- Voor de lokale omgevingswaarde geldt dezelfde getalswaarde op locaties waar de rijksomgevingswaarde niet geldt.

Voor het vaststellen van de achtergrondconcentraties van fijnstof en stikstofdioxide is de grootschalige concentratiekaart van het RIVM geraadpleegd.

Fijnstof

De grens voor de jaargemiddelde concentratie bedraagt $40 \mu\text{g}/\text{m}^3$. Voor het plangebied blijkt dat de achtergrondconcentratie voor fijnstof circa $13,77 \mu\text{g}/\text{m}^3$ (PM_{10}) bedraagt. Er wordt dus voldaan aan de gestelde grenswaarden.

Stikstofdioxide

Voor stikstofdioxide (NO_2) geldt een grenswaarde van $40 \mu\text{g}/\text{m}^3$ voor een jaargemiddelde concentratie. De waarde voor stikstofdioxide ter plaatse van het plangebied bedraagt circa $10,31 \mu\text{g}/\text{m}^3$. Dit betekent dat de hoeveelheid stikstofdioxide ruim beneden de gestelde grenswaarden ligt.

Toetsing initiatief

Geconcludeerd wordt dat de hoeveelheid fijnstof en stikstofdioxide ter plaatse van het plangebied beneden de gestelde grenswaarden ligt, waardoor kan worden gesproken van een aanvaardbaar woon- en leefklimaat. Daarnaast heeft de ontwikkeling geen onevenredig negatief effect op de omgeving, waardoor de kwaliteit van de buitenlucht door onderhavige ontwikkeling niet in het geding zal komen. Dit aspect levert geen belemmeringen op voor de voorgestane ontwikkeling.

5.9

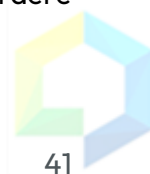
Geur

De Omgevingswet heeft onder andere tot doel het beschermen van mens en milieu tegen de negatieve effecten van geurbelasting vanwege dierenverblijven en veehouderijen. Door het opnemen van geurnormen en/of vaste afstanden in het Bkl, wordt er op dit punt gestreefd naar een acceptabel woon- en leefklimaat. Het is daarom noodzakelijk om tweeledig naar dit aspect te kijken. Enerzijds mag de ontwikkeling niet leiden tot een belemmering van de ontwikkelingsmogelijkheden van omliggende veehouderijen. Anderzijds dient sprake te zijn van een aanvaardbaar woon- en leefklimaat ter plaatse van de beoogde ontwikkeling.

Individuele geurhinder

In het Bkl zijn in artikel 5.109 standaardwaarden opgenomen die gelden voor landbouwhuisdieren waarvoor (bij ministeriële regeling) geuremissiefactoren zijn opgenomen. Voor landbouwhuisdieren zonder geuremissiefactoren gelden de vaste afstanden zoals opgenomen in artikel 5.112 van het Bkl. Gemeenten hebben de bevoegdheid om in hun omgevingsplan afwijkende geurnormen en afstanden op te nemen. Tot het moment dat een gemeente een omgevingsplan heeft vastgesteld, blijven (indien een geurverordening van kracht was onder de Wet geurhinder en veehouderij (Wgv)), de geurnormen en afstanden uit de geurverordening van kracht. Indien een gemeente geen geurverordening onder de Wgv heeft vastgesteld, gelden de regels zoals opgenomen in artikel 5.109 en 5.112 van het Bkl.

De geurhinder dient te worden berekend op geurgevoelige gebouwen. In artikel 5.91 van het Bkl is opgenomen welke gebouwen gedefinieerd zijn als geurgevoelig gebouw. Gemeenten mogen in hun omgevingsplan meerdere gebouwen definiëren als geurgevoelig.



Toetsing initiatief

De dichtstbij gelegen veehouderij betreft de vleesveehouderij aan Elsteren 15 te Well. Dit bedrijf is in feitelijke zin reeds beëindigd, waardoor er in feite geen sprake meer is van activiteiten met geuruitstoot. Echter wordt in het kader van dit aspect uitgegaan van de maximale planologische mogelijkheden, waardoor wordt uitgegaan van de mogelijke aanwezigheid van een vleesveehouderij.

Dit bedrijf is gelegen op circa 540 meter afstand vanaf de beoogde woningen. Formeel geldt voor vleesvee een geuremissiefactor en geen vaste afstand. Gezien de ruime afstand tussen de veehouderij en het plangebied kan echter worden verondersteld dat deze veehouderij, en verder weg gelegen veehouderijen, geen negatief effect hebben op het woon- en leefklimaat binnen het plangebied.

Tevens moet worden gekeken of de beoogde ontwikkeling niet zorgt voor beperkingen voor omliggende veehouderijen. Aangezien er geen geurcontour over het plangebied reikt, heeft de ontwikkeling geen belemmerende werking voor omliggende veehouderijen. Daarnaast zijn er reeds andere woningen aanwezig die dicht bij deze veehouderijen liggen. Deze bestaande woningen zijn maatgevend. Het aspect geur vormt dan ook geen belemmering voor onderhavige ontwikkeling.

5.10

Omgevingsveiligheid

Omgevingsveiligheid 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 een wettelijk kader.

De hoofdlijnen van het wettelijk kader omtrent omgevingsveiligheid zijn opgenomen in instructieregels in afdeling 5.1.2 Bkl. In bijlage VII van het Bkl zijn activiteiten aangewezen als risicobronnen. Deze risicobronnen zijn van belang voor de regels over het plaatsgebonden risico en aandachtsgebieden.

Het betreft de volgende activiteiten:

- Activiteiten met gevaarlijke stoffen bij bedrijven. Dit zijn verschillende milieubelastende activiteiten uit het Bal;
- Het basisnet vervoer gevaarlijke stoffen (weg, water en spoor);
- Buisleidingen met gevaarlijke stoffen die zijn aangewezen als milieubelastende activiteit in het Bal;
- Windturbines die zijn aangewezen als milieubelastende activiteit in het Bal.

Risiconormering

In het beoordelingskader voor omgevingsveiligheid staan twee kernbegrippen centraal: het plaatsgebonden risico en de aandachtsgebieden.

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.

Aandachtsgebieden

Aandachtsgebieden zijn gebieden die zichtbaar maken waar mensen binnenshuis, zonder aanvullende maatregelen, onvoldoende beschermd kunnen zijn tegen de gevolgen van ongevallen met gevaarlijke stoffen. Het werken met aandachtsgebieden voor externe veiligheidsrisico's is een nieuwe manier van omgaan met het groepsrisico (artikel 5.12 t/m 5.15 Bkl).

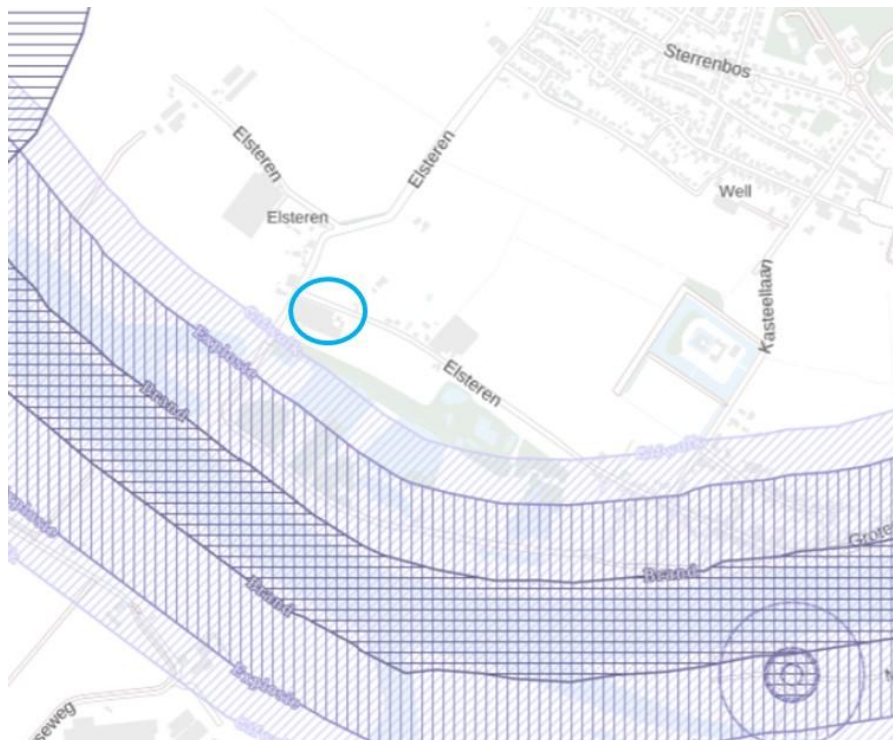
Dat betekent dat zich binnen dat gebied bij een ongeval met gevaarlijke stoffen levensbedreigende gevaren voor personen in gebouwen kunnen voordoen. Ook al is de kans daarop klein. Het aandachtsgebied vormt een instrument om het gesprek over veiligheid en bescherming door het treffen van maatregelen te starten.

Er is een onderscheid tussen drie soorten gevaren: warmtestraling (brand), overdruk (explosie) en concentratie giftige stoffen in de lucht (gifwolk). Daarbij zijn er ook drie typen aandachtsgebieden:

- brandaandachtsgebied;
- explosieaandachtsgebied;
- gifwolkaandachtsgebied.

Toetsing initiatief

Met behulp van de EV-Signaleringskaart (figuur 14) is gekeken welke risicobronnen in de nabijheid van het plangebied zijn gelegen.



Figuur 14 Atlas Leefomgeving plangebied blauw omcirkeld

Transport van gevaarlijke stoffen

Vervoer van gevaarlijke stoffen vindt sinds jaar en dag plaats via het spoor, over de weg en het water. Regels over vervoer van gevaarlijke stoffen zijn opgenomen in de Wet vervoer gevaarlijke stoffen. De regels met betrekking tot de ruimtelijke ordening vallen onder de Omgevingswet.

- **Risicovol transport over spoorwegen**

In de omgeving van het plangebied zijn geen spoorwegen aanwezig. Dit aspect vormt geen hinder ten aanzien van de ontwikkeling.

- **Risicovol transport over water- en autowegen**

In de omgeving van het plangebied vindt transport van gevaarlijke stoffen plaats over rivier de Maas. Het plangebied ligt op circa 350 meter van de Maas. Het invloedsgebied van de Maas bedraagt 1070 meter, waardoor het plangebied hier binnen ligt. De plaatsgevonden risicocontour reikt echter niet tot buiten de oevers. Gelet op de ligging binnen het invloedsgebied, maar op een afstand groter dan 200 meter dient een beperkte verantwoording van het groepsrisico plaats te vinden.

Indien er zich een ramp voordoet waarbij gevaarlijke stoffen zoals toxische gassen vrijkomen, zullen deuren en ramen worden gesloten en vindt het schuilen plaats binnen het bouwwerk. Bij het oprichten van de woningen zal ervoor worden gezorgd dat ramen en deuren in het pand goed afsluitbaar zijn, om de kans op mogelijke blootstelling aan giftige stoffen zo klein mogelijk te houden. Dit aspect vormt derhalve geen hinder ten aanzien van de ontwikkeling. In andere gevallen is vluchten het handelingsperspectief. De locatie is goed ontsloten en zijn er vluchtroutes in verschillende richtingen aanwezig. Vluchten kan dan ook in alle gevallen van de bron af gebeuren.

Ten slotte beoogt het plan niet specifiek een functie voor verminderd zelfredzame personen te realiseren. Binnen de ontwikkeling worden woningen gerealiseerd waar de bewoners naar verwachting voldoende zelfredzaam zijn en dan ook niet onder een kwetsbare doelgroep vallen. De aanwezige personen kunnen worden gealarmeerd door het luchtalarm en NL-alert en hierop zelfstandig reageren.

Risicovolle inrichtingen

Ten zuidoosten van het plangebied aan de Kooy 13-15, op circa 1,2 kilometer, is een bovengrondse propaantank gesitueerd. De propaantank ligt op ruime afstand aan de overzijde van de Maas en vormt geen belemmering voor de voorgenomen ontwikkeling.

Buisleidingen

Op ongeveer 795 meter ten westen van het plangebied ligt een buisleiding. Dit betreft de buisleiding Z-541-11. Deze hogedrukaardgasleiding kent een risicocontour van 190 meter. Het plan valt hierbuiten en dit aspect vormt geen hinder ten aanzien van de ontwikkeling.



Advies Veiligheidsregio Limburg-Noord

Ten aanzien van de ontwikkeling is advies gevraagd aan Veiligheidsregio Limburg-Noord. Het advies is bijgevoegd als separate bijlage VI. Ook uit het advies blijkt dat er geen belemmeringen zijn op het gebied van omgevingsveiligheid.

Gelet op het voorgaande vormt het aspect omgevingsveiligheid geen belemmering voor het planvoornemen.

5.11

Milieubelastende activiteiten

Onder een milieubelastende activiteit wordt verstaan: *een activiteit die nadelige gevolgen voor het milieu kan veroorzaken, niet zijnde een lozingsactiviteit op een oppervlaktewaterlichaam of een lozingsactiviteit op een zuiveringstechnisch werk of een wateronttrekkingsactiviteit*. In het Bal worden in hoofdstuk 3 de hoofdcategorieën van milieubelastende activiteiten benoemd en worden de procedureregels vastgesteld. In hoofdstuk 4 worden voor deze hoofdcategorieën en daarbij behorende nevenschikte milieubelastende activiteiten de gedragsregels vastgesteld. Daarnaast zijn in het Bal regels opgenomen over thematische onderwerpen, zoals bodem, luchtkwaliteit en industrielawaai, activiteiten bij rijkswaterstaatswerken en -infrastructuur, activiteiten die de natuur beïnvloeden en overige activiteiten van nationaal belang.

De beoogde woningen betreffen geen milieubelastende activiteit zoals bedoeld in hoofdstuk 3 van het Bal. Derhalve is toetsing aan de (gedrags-)regels niet aan de orde. Daarnaast is er bepaald of er voldoende ruimtelijke scheiding aanwezig is tussen enerzijds de beoogde woningen en anderzijds functies in de omgeving.

Om een en ander hanteerbaar te maken is gebruik gemaakt van de handreiking 'Activiteiten en milieuzonering' van de VNG. In deze handreiking 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. Het ruimtelijk scheiden van bedrijven en woningen bij nieuwe ontwikkelingen heeft als doel om:

- Het al in het ruimtelijk spoor voorkomen, danwel het zoveel mogelijk beperken, van hinder en gevaar voor omliggende gevoelige objecten zoals woningen;
- Het voldoende zekerheid bieden aan bedrijven om de gewenste milieubelastende activiteit uit te voeren.

De afstanden uit de VNG-handreiking zijn gebaseerd op het omgevingstype 'rustig buitengebied/woonwijk'. Indien er sprake is van een 'gemengd gebied' mogen de richtafstanden met 1 stap worden verkleind. De beoogde ontwikkeling is gelegen in een rustig buitengebied bestaande uit voornamelijk burgerwoningen en natuur. De aan te houden afstanden conform de VNG-handreiking mogen daarom niet met 1 stap worden verkleind.



Toetsing initiatief

In de directe omgeving van het plangebied is een glastuinbouwbedrijf gelegen. Dit bedrijf is in feitelijke zin reeds beëindigd, waardoor er in feite geen sprake meer is van milieubelastende activiteiten. Echter wordt in het kader van dit aspect uitgegaan van de maximale planologische mogelijkheden, waardoor wordt getoetst aan de indicatieve richtafstanden voor een glastuinbouwbedrijf. In onderstaande tabel is de toets aan de van toepassing zijnde afstanden weergegeven. De werkelijke afstand heeft betrekking op de afstand tussen de beoogde woonkavels en de grens van het bouwvlak van de bedrijfslocatie.

Afstanden tot plangebied Elsteren 1a, Well

Adres	Soort bedrijf	Milieu-cat.	Richt-afstand	Werkelijke Afstand	Voldaan?
Elsteren 11a	Glastuinbouwbedrijf	2	30 m	155 m	Ja

Aan de indicatieve richtafstand wordt ruimschoots voldaan. Hieruit kan worden geconcludeerd dat omliggende bedrijven niet in hun ontwikkelmogelijkheden worden beperkt. Daarnaast is er sprake van een aanvaardbaar woon- en leefklimaat ter hoogte van de nieuwe woningen.

5.13 Kabels, leidingen en hoogspanningslijnen

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

5.13.1 Kabels en leidingen

Ondergrondse kabels en leidingen zijn belangrijk voor het transport van data, elektriciteit en stoffen zoals gas en water. Sommige ondergrondse leidingen kunnen een risico zijn voor de omgeving. In het gemeentelijk Omgevingsplan zijn normaliter geen of zeer beperkte gebruiksregels voor ondergrondse kabels en leidingen opgenomen aangaande ligging, type leiding en gebruikskennmerken. In het kader van een voorgenomen ruimtelijke ontwikkeling is het echter wel belangrijk om te bezien of er in de omgeving kabels en/of leidingen (al dan niet met veiligheidszone) aanwezig zijn.

Toetsing initiatief

Op ongeveer 795 meter ten westen van het plangebied ligt een buisleiding. Dit betreft de buisleiding Z-541-11. Deze hogedrukaardgasleiding kent een risicocontour van 190 meter. Het plan valt hierbuiten en dit aspect vormt geen hinder ten aanzien van de ontwikkeling.

5.13.2 Hoogspanningslijnen

Hoogspanningsverbindingen zijn essentieel voor het energienetwerk, maar hebben ook effect op (ontwikkelingen in) de omgeving. Zo is vanwege de magneetvelden rondom een hoogspanningsverbinding afstand nodig tot gevoelige functies zoals woningen.



Toetsing initiatief

In de directe omgeving van het plangebied zijn geen hoogspanningslijnen aanwezig. Hoogspanningslijnen zullen bij de realisatie van de beoogde ontwikkeling dan ook geen belemmeringen vormen.

5.14

Mobiliteit

Het Bkl bevat verschillende rijkinstructieregels voor de instandhouding van de rijksinfrastructuur. Mobiliteit is daarnaast ook een belangrijk aspect dat meeweegt in het kader van de afweging of er sprake is van een veilige en gezonde fysieke leefomgeving en een goede omgevingskwaliteit.

Bij nieuwe ontwikkelingen moet in acht genomen worden dat er geen belemmeringen zullen ontstaan voor de omliggende wegen. Daarnaast moeten er ook voldoende parkeerplaatsen voor (deel)auto's en voor fietsen gerealiseerd worden. Wat voldoende is, is afhankelijk van de locatie en gemeentelijk beleid.

Vanuit de Nationale Omgevingsvisie (NOVI) zijn er twee nationale belangen gericht op mobiliteit:

- Waarborgen en realiseren van een veilig, robuust en duurzaam mobiliteitssysteem;
- In stand houden en ontwikkelen van de hoofdinfrastructuur voor mobiliteit.

Het toevoegen of veranderen van een functie heeft in veel gevallen 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.

Verkeersgeneratie

Op basis van gemeentelijk beleid of de kencijfers van kennisplatform CROW kan berekend worden of er sprake is van een wijziging van het aantal verkeersbewegingen afkomstig van de locatie en kan worden bepaald of dit gevolgen heeft met betrekking tot de infrastructuur.

Toetsing initiatief

In de huidige situatie zijn er verkeersbewegingen afkomstig van de locatie als gevolg van het gebruik van de bedrijfswoning en het tuinbouwbedrijf. In de beoogde situatie vinden er geen bedrijfsmatige verkeersbewegingen meer plaats.

De verkeersbewegingen die plaatsvinden in de nieuwe situatie bestaan uit licht verkeer ten behoeve van de 3 woningen. Conform de kencijfers van kennisplatform CROW dient bij een vrijstaande koopwoning in een niet stedelijk gebied in het buitengebied gerekend te worden met maximaal 8,6 verkeersbewegingen per woning per etmaal. Dit resulteert voor de ontwikkeling in maximaal $8,6 * 3 =$ afgerond 26 verkeersbewegingen per etmaal.

Het aantal verkeersbewegingen ten behoeve van de woningen is slechts beperkt. Gelet op het feit dat de bestaande infrastructuur het aantal



verkeersbewegingen ten behoeve van het bedrijf in de huidige situatie zonder problemen kan verwerken, worden er voor de beoogde situatie eveneens geen problemen verwacht. Derhalve behoeft de bestaande infrastructuur geen aanpassingen. Dit aspect vormt dan ook geen belemmering voor de beoogde ontwikkeling

Parkeren

Op basis van gemeentelijk parkeerbeleid of de kencijfers van kennisplatform CROW kan berekend worden hoeveel (extra) parkeerplaatsen er nodig zijn voor de beoogde ontwikkeling. De gemeente Bergen gaat uit van een eigen Nota parkeernormen.

Toetsing initiatief

Conform de Nota parkeernormen Bergen, vastgesteld op 25 april 2023, geldt dat bij de toevoeging van een vrijstaande woning in het buitengebied uitgegaan moet worden van 2,4 parkeerplaatsen. Dat wil zeggen dat er per woning afgerond 3 parkeerplaatsen moeten worden gerealiseerd. Parkeren dient plaats te vinden op eigen terrein en van de drie parkeerplaatsen dienen er minimaal twee naast elkaar te worden gerealiseerd.

Het plangebied is voldoende groot om deze parkeerplaatsen op eigen terrein te realiseren. In de landschappelijke inpassing zijn de parkeerplaatsen weergegeven. Dit vormt dan ook geen belemmering.

5.15

Duurzaamheid en klimaatadaptatie

De Nationale klimaatadaptatiestrategie (NAS) is in 2016 opgesteld. In 2022 is de NAS in opdracht van het ministerie van Infrastructuur en Waterstaat geëvalueerd. Om de NAS te versnellen is in 2023 het Nationaal Uitvoeringsprogramma Klimaatadaptatie (NUPKA) verschenen. Het NUPKA laat zien welke aanpak al in gang is gezet voor de komende jaren én welke extra maatregelen er nodig zijn. Het document laat daarmee zien hoe de uitvoering van de NAS wordt aangepakt en wat nodig is om te versnellen.

Zo dient er bij elke ontwikkeling in Nederland standaard rekening te worden gehouden met zeespiegelstijging, toenemende hitte, langere periodes van droogte en meer extreme neerslag. Verder moet het beleid om Nederland op tijd klimaatbestendig te maken slimmer, intensiever en inclusiever.

Naast de NAS geldt voor alle nieuwbouw sinds 1 januari 2021 dat vergunningen moeten voldoen aan de eisen voor Bijna Energieneutrale Gebouwen (BENG). De energieprestatie bij BENG wordt bepaald aan de hand van 3 individueel te behalen eisen:

1. De maximale energiebehoefte in kWh per m² gebruiksoppervlak per jaar (kWh/m² .jr);
2. Het maximale primair fossiel energiegebruik, eveneens in kWh per m² gebruiksoppervlak per jaar (kWh/m² .jr);
3. Het minimale aandeel hernieuwbare energie in procenten (%).

Toetsing initiatief

Gezien het in dit geval gaat om nieuwbouwactiviteiten, dient er in het kader van de omgevingsvergunning voor het bouwen rekening te worden gehouden met



de voorwaarden en eisen welke worden gesteld voor nieuwbouw. Dit aspect vormt ten aanzien van onderhavig TAM-omgevingsplan geen belemmering.

5.16

Trillingen

Ten behoeve van de bescherming van de fysieke leefomgeving, kunnen gemeenten regels opnemen ten aanzien van trillingen. In paragraaf 5.1.4.4 van het Bkl staan de instructieregels voor trillingen door activiteiten. Deze instructieregels zijn gericht op de bescherming van trillinggevoelige ruimten in trillinggevoelige gebouwen. Deze instructieregels gelden voor het op een locatie toelaten van een activiteit en/of een trillinggevoelig gebouw en/of het aanpassen daarvan.

De centrale beoordelingsregel voor trillingen door activiteiten is geformuleerd in artikel 5.83 van het Bkl:

- In een omgevingsplan (of in het kader van een wijziging of afwijking daarvan) wordt rekening gehouden met trillingen door activiteiten in trillinggevoelige ruimten van trillinggevoelige gebouwen;
- Een omgevingsplan (of in het kader van een wijziging of afwijking daarvan) voorziet erin dat trillingen door een activiteit in trillinggevoelige ruimten van trillinggevoelige gebouwen aanvaardbaar zijn.

In artikel 5.87 en 5.87a van het Bkl staan de standaardwaarden voor continue en herhaald voorkomende trillingen. De gemeente hanteert deze standaardwaarden bij het opnemen van waarden voor trillingen door activiteiten voor een bepaald gebied in haar omgevingsplan.

Niet op alle locaties leiden de voornoemde standaardwaarden voor een activiteit die trillingen genereert tot het gewenste evenwicht tussen 'beschermen' en 'benutten'. Een gemeente kan dan ook gemotiveerd kiezen voor andere waarden voor specifieke locaties. Zo kan een gemeente, uit het oogpunt van een evenwichtige toedeling van functies aan locaties, bijvoorbeeld een lagere waarde vaststellen voor een activiteit op een bedrijventerrein om hiermee een woonwijk te beschermen.

Toetsing initiatief

De woningen betreffen trillinggevoelige objecten. Echter vinden er in de omgeving geen activiteiten plaats waar trilhinder van ervaren kan worden. Het aspect trillingen zal voor het realiseren van de beoogde ontwikkeling geen belemmeringen vormen.

5.17

Energietransitie

In navolging van de hogere overheden, werkt ook de gemeente in haar omgevingsplan haar visie op het gebied van energietransitie uit in regels voor haar grondgebied. Bijvoorbeeld door (al dan niet in navolging van het Rijk- en/of provinciaal beleid) regels te stellen over de aanwijzing van functies of locaties die windparken mogelijk maken of een verbod op houtstook.

De ruimte in de fysieke leefomgeving die de energietransitie vraagt, maakt dit een belangrijk onderwerp voor ruimtelijke ontwikkelingen. Het gaat daarbij deels over fysieke ingrepen bovengronds, zoals de aanleg van windmolens,

zonneparken of schakelstations. Maar de energietransitie heeft ook gevolgen voor de ondergrond. Denk bijvoorbeeld aan de aanleg van warmtenetten, geothermie of de ondergrondse opslag van warmte voor verwarming van gebouwen.

Gemeenten dienen conform de artikelen in paragraaf 5.1.7.3 Bkl rekening te houden met de elektriciteitsvoorziening. In Bijlage XV bij het Bkl staan de van rijkswege gemarkeerde locaties voor ontwikkelingen binnen de energietransitie, maar daarnaast kunnen gemeenten zelf ook locaties reserveren voor deze doeleinden.

Toetsing initiatief

Onderhavige locatie ligt niet binnen een aangewezen gebied voor ontwikkelingen binnen de energietransitie. Hierdoor vormt dit aspect geen belemmering voor de beoogde ontwikkeling.

5.18

Lichthinder

Er zijn veel locaties met kunstmatige verlichting. Afhankelijk van de positionering van deze verlichting en de functies in de omgeving kan er sprake zijn van lichthinder. Dit kan verschillende soorten negatieve effecten veroorzaken:

- hinder voor de mens;
- hinder langs wegen;
- verstoring van de natuur;
- horizonvervuiling.

Voorbeelden hiervan zijn verstoring voor verkeer door het optreden van reclameverlichting, of natuurimpact als gevolg van onvoldoende duisternis. Lichthinder is dan ook een thema dat decentrale overheden moeten afwegen. Rijksregels zijn er alleen voor kunstlicht in de tuinbouw bij kassen.

Toetsing initiatief

Binnen het plangebied is in de beoogde situatie geen sprake meer van kunstmatige verlichting. Hierdoor zal de ontwikkeling geen hinder veroorzaken voor de omgeving. Door het verwijderen van de kassen is er op het gebied van lichthinder juist sprake van een verbeterde situatie. Daarnaast zijn er in de directe omgeving geen kassen of andere functies met kunstmatige verlichting aanwezig waardoor het woongenot van de nieuwe woningen zouden kunnen worden belemmerd. Het aspect lichthinder zorgt dan ook niet voor hinder voor onderhavige ontwikkeling.

5.19

Bezonning

Voor gebouwen, tuinen, terrassen en speelplekken is het belangrijk dat er voldoende zonlicht of juist voldoende schaduw aanwezig is. Een toename van schaduw – door beplanting, nieuwbouw of andere ruimtelijke ontwikkelingen – kan ongewenst zijn. Het is belangrijk om ervoor te zorgen dat er voldoende bezonning en schaduw is en blijft. De Rijksoverheid heeft voor dit aspect van de fysieke leefomgeving echter geen instructieregels opgesteld, waardoor de gemeente deze regels zelf in kan vullen.



Het onafhankelijke onderzoeksinstituut TNO (Nederlandse Organisatie voor toegepast-natuurwetenschappelijk onderzoek) heeft een norm voor bezonning bepaald: De bezonningsliniaal – een eenvoudig hulpmiddel voor de beoordeling van de bezonning en de dagverlichting. Veel gemeenten hanteren deze TNO-norm, maar dit is niet verplicht. Een aantal gemeenten heeft haar beleid op het gebied van bezonning gebaseerd op deze norm. Zo kan een gemeente er eventueel voor kiezen om een verplichting voor een onderzoek volgens deze TNO-norm in het omgevingsplan (of wijziging of afwijking daarvan) op te nemen.

TNO kent een 'lichte' en een 'strengere' norm:

- De 'lichte' TNO-norm: ten minste 2 mogelijke bezonningsuren per dag in de periode van 19 februari – 21 oktober (gedurende 8 maanden) in midden vensterbank binnenkant raam;
- De 'strengere' TNO-norm: ten minste 3 mogelijke bezonningsuren per dag in de periode 21 januari – 22 november (gedurende 10 maanden) in midden vensterbank binnenkant raam.

Om voldoende zonlicht en schaduw te borgen kunnen gemeenten bouwregels opnemen in het omgevingsplan (of wijziging of afwijking daarvan). Ook behoren een omgevingsvergunningplicht en/of een meldingsplicht voor het bouwen van hoge gebouwen tot de mogelijkheden.

Toetsing initiatief

Aangezien in de toekomstige situatie geen hoge bebouwing en/of hoogopgaand groen zal worden geplaatst en er sprake is van een ruime afstand ten opzichte van omliggende woningen, zal het woongenot van omwonenden niet worden aangetast. Daarnaast zijn er in de omgeving van het plangebied tevens geen hoge bebouwing op groen aanwezig, waardoor ook het woongenot ter plaatse van de woningen binnen het plangebied aanvaardbaar is. Dit aspect zorgt derhalve niet voor belemmeringen.

5.20

Project-mer-beoordeling

Een milieueffectrapportage (mer) is een hulpmiddel bij het nemen van besluiten. In het milieueffectrapport (MER) worden de effecten van een plan of project, en de effecten van alternatieven, op het milieu beschreven.

Het doel van een mer is het milieubelang een volwaardige plaats geven in de besluitvorming. Het gaat dan om besluitvorming over plannen en programma's en projecten die duidelijke milieueffecten kunnen hebben. Milieu is een breed begrip. Het gaat onder andere om water, bodem, lucht, afval, natuur, gezondheid en archeologisch erfgoed.

Een project kan op twee manieren leiden tot een project-mer-plicht:

1. de generieke aanwijzing geldt voor plannen waarvoor direct een project-mer-plicht geldt.
2. de project-mer-beoordeling geldt voor een project dat kaderstellend is. Daarbij wordt onderscheid gemaakt tussen projecten die al dan niet in bijlage V bij het Omgevingsbesluit zijn opgenomen. Staat het project niet in

bijlage V dan geldt geen project-mer-(beoordelings-)plicht. Staat het project wel in kolom 1, dan dient te worden gekeken of de ondergrenzen voor een (beoordelings-)plicht al dan niet worden overschreden.

Toetsing initiatief

Met onderhavige ontwikkeling worden slechts twee nieuwe wooneenheden gerealiseerd in het buitengebied. Hierdoor wordt geen aanzet gedaan tot een grotere ontwikkeling. Het planvoornemen betreft een kleinschalige ontwikkeling met geen grote milieueffecten tot gevolg. Onderhavig voornemen betreft geen stedelijk ontwikkelingsproject. Er geldt in dit geval geen sprake van een m.e.r.-plicht.

HOOFDSTUK 6 Uitvoerbaarheid

6.1 Economische uitvoerbaarheid

In deze paragraaf wordt de wijze van bekostiging van het initiatief beschreven.

6.1.1 Financieel economische haalbaarheid

De kosten die gemaakt worden voor het opstellen van een wijziging omgevingsplan komen voor rekening van de initiatiefnemer, waarbij de initiatiefnemer beschikt over voldoende middelen om dit initiatief mogelijk te maken.

6.1.2 Kostenverhaal

Op basis van artikel 13.18 wordt het publiekrechtelijke kostenverhaal verrekend en wordt een kostenverhaalsovereenkomst gesloten (artikel 13.18 Ow). Hiermee is het kostenverhaal in voldoende mate geborgd.

6.1.3 Nadeelcompensatie

Op basis van art. 4.5 Awb wordt voor iedere wijziging van het omgevingsplan een overeenkomst nadeelcompensatie gesloten.

6.2 Maatschappelijke uitvoerbaarheid

Deze motivering evenwichtige toedeling van functies aan locaties wordt ingevolge artikel 16.66 van de Omgevingswet gedurende zes weken te inzage gelegd, waarbij gelegenheid is geboden tot het indienen van zienswijzen.

6.2.1 Participatie

Ten behoeve van de beoogde ontwikkeling is door de initiatiefnemers een omgevingsdialoog gevoerd. De omgevingsdialoog heeft op 9, 10 en 13 april 2025 plaatsgevonden in de vorm van keukentafelgesprekken. In de bijlage is een verslag van de omgevingsdialoog bijgevoegd.

Tijdens de keukentafelgesprekken is de gewenste situatie nader uitgelegd en is het inrichtingsvoorstel gepresenteerd. Vanuit de deelnemers aan de omgevingsdialoog zijn geen vragen of opmerkingen gekomen en er is aangegeven dat er geen bezwaren zijn tegen het planvoornemen.

6.2.2 Procedure

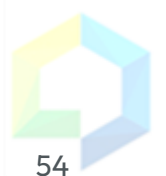
De procedures voor vaststelling van een TAM-omgevingsplan zijn door de wetgever geregeld. Aangegeven is dat tussen gemeente en verschillende instanties overleg over het plan moet worden gevoerd alvorens een ontwerpplan ter visie gelegd kan worden. Bovendien is het noodzakelijk dat belanghebbenden de gelegenheid hebben om hun visie omtrent het plan te kunnen geven. Pas daarna kan de wettelijke procedure met betrekking tot vaststelling van het TAM-omgevingsplan van start gaan.



7.2.3

Bezwaar/ Beroep

Gedurende de terinzagelegging van de ontwerpversie van het TAM-omgevingsplan is gelegenheid geboden tot het indienen van zienswijzen. Tot slot kan hoger beroep worden ingesteld bij de Afdeling Bestuursrechtspraak van de Raad van State.



HOOFDSTUK 8 Belangenafweging en conclusie

8.1 Is er sprake van een evenwichtige toedeling van functies aan locaties?

Op de locatie Elsteren 1a in Well is het voornemen om de glastuinbouwkassen volledig te amoveren en ter plaatse van de kassen twee vrijstaande woningen te realiseren. Daarnaast wordt de voormalige bedrijfswoning omgezet naar een burgerwoning.

Met de sanering van het tuinbouwbedrijf wordt leegstand dan wel ongewenst gebruik van agrarische bebouwing in het buitengebied voorkomen. Ook heeft de ontwikkeling een positieve invloed op het waterbergend vermogen van het gebied doordat het oppervlakte aan bebouwing en verharding afneemt.

Met de realisatie van de nieuwe woningen wen het omzetten van de bedrijfswoning worden geen omliggende functies belemmerd dan wel beperkt in hun bedrijfsvoering of woongenot. Bestaande zichtlijnen blijven behouden waarbij het straatbeeld juist positief wordt beïnvloed door het verwijderen van de kassen en het landschappelijk inpassen van de locatie. Daarnaast wordt er ingespeeld op de behoefte aan levensloopbestendige woningen. De vraag naar dit soort woningen is groter dan het aanbod, waardoor met de realisatie van de levensloopbestendige woningen wordt aangesloten bij de behoefte.

Middels onderhavige motivering is in beeld gebracht dat de ontwikkeling niet wordt belemmerd door aanwezige, storende milieuaspecten en de benodigde voorzieningen zijn reeds in het plangebied aanwezig. Bovendien zal, gezien de bestaande situatie, geen schade worden toegebracht aan natuur- of landschapselementen en -structuren. De ontwikkeling heeft op verschillende gebieden een positieve invloed en er worden geen belangen van derden onevenredig geschaad.

Op basis van het voorgaande wordt geconcludeerd dat de voorgenomen ontwikkeling vanuit het oogpunt van een goede fysieke leefomgeving aanvaardbaar en haalbaar is. Derhalve is er sprake van een evenwichtige toedeling van functies aan locaties.

