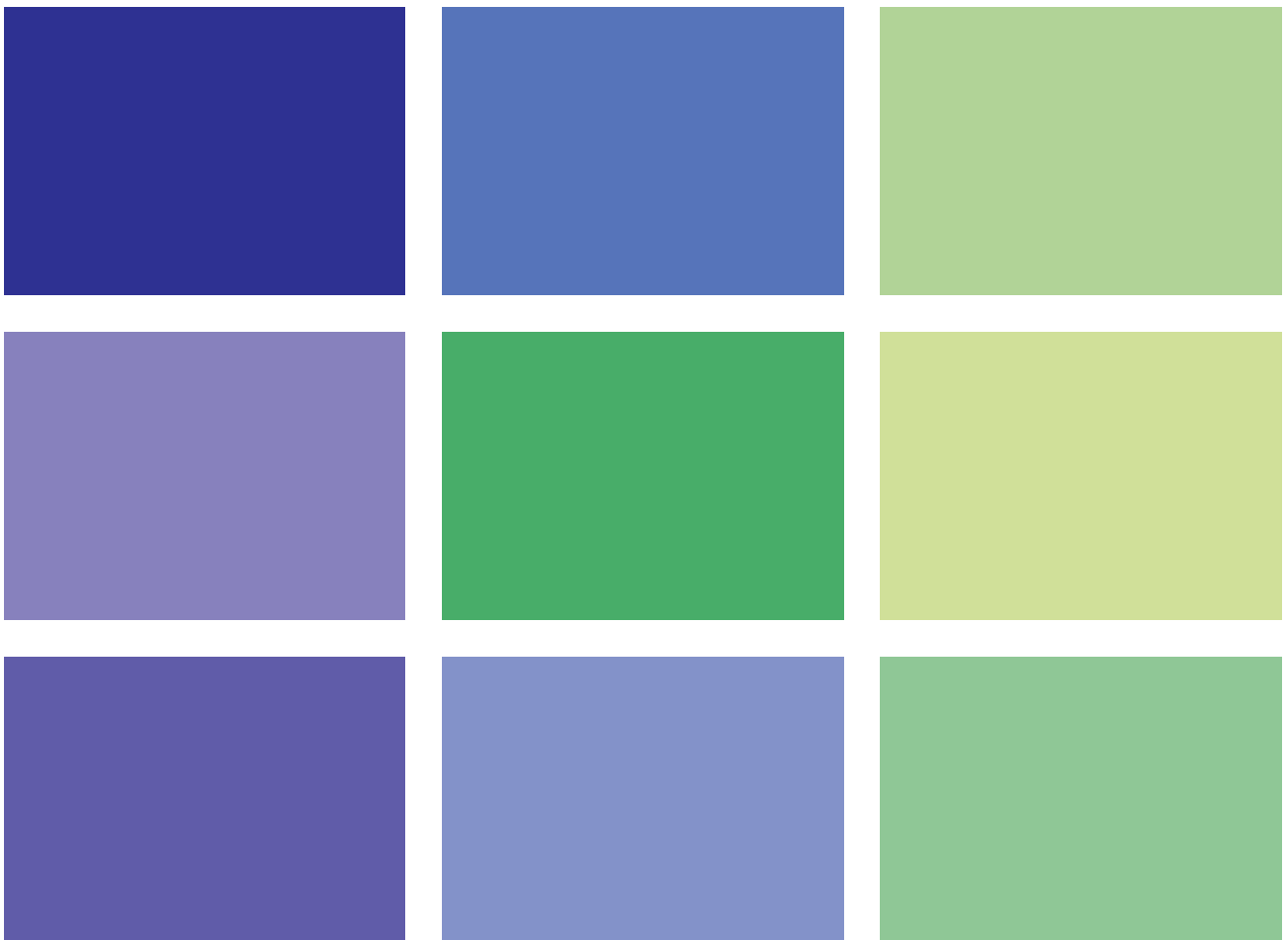


# Bestemmingsplan

## Woningbouw Lammerskamp, Well

Gemeente Bergen





# Bestemmingsplan

## Woningbouw Lammerskamp, Well

Gemeente Bergen

### **Toelichting**

Bijlagen

### **Regels**

### **Verbeelding**

Schaal 1:1.000

### **Vastgesteld:**

1 november 2016

### **Projectgegevens:**

TOE03-0253292-01a

REG03-0253292-01a

TEK03-0253292-01a

### **Identificatienummer:**

NL.IMRO.0893.BP15022LAONGWEL-VA01



# Inhoud

<b>1</b>	<b>Inleiding</b>	<b>1</b>
1.1	Aanleiding	1
1.2	Ligging en begrenzing van het plangebied	1
1.3	Bij het plan behorende stukken	2
1.4	Leeswijzer	2
<b>2</b>	<b>Beleidskader</b>	<b>3</b>
2.1	Provinciaal beleid	3
2.2	Regionaal beleid	9
2.3	Gemeentelijk beleid	10
<b>3</b>	<b>Planbeschrijving</b>	<b>13</b>
3.1	Achtergrond	13
3.2	Bestaande situatie	13
3.3	Toekomstige situatie	15
<b>4</b>	<b>Milieuhygiënische en planologische verantwoording</b>	<b>17</b>
4.1	Bodem	17
4.2	Geluid	18
4.3	Luchtkwaliteit	19
4.4	Externe veiligheid	20
4.5	Bedrijven en milieuzonering	22
4.6	Verkeer en parkeren	25
4.7	Water	26
4.8	Flora en fauna	27
4.9	Archeologie en cultuurhistorie	30
<b>5</b>	<b>Juridische planopzet</b>	<b>31</b>
5.1	Juridische planopzet	31
5.2	Beschrijving van de bestemmingen	31
<b>6</b>	<b>Haalbaarheid</b>	<b>33</b>
6.1	Financiële haalbaarheid	33
<b>7</b>	<b>Procedure</b>	<b>35</b>
7.1	Algemeen	35
7.2	Vooroverleg	35
7.3	Procedure ontwerp bestemmingsplan	35

## Bijlagen

1. Verkennend bodem- en asbestonderzoek, Aelmans Eco BV, 6 mei 2015
2. Akoestisch onderzoek wegverkeer, DGMR Industrie, Verkeer en Milieu BV, 9 februari 2016
3. Quickscan externe veiligheid, Windmill Milieu en Management, 14 april 2016
4. Fundering- en infiltratieadvies, Geonius Geotechniek BV, 26 november 2015
5. Afkoppelplan Lammerskamp, Ducot Engineering & Advies BV, 23 november 2015
6. Voortoets Natuurbeschermingswet 1998, LievenseCSO, 26 februari 2016
7. Stikstofdepositie-onderzoek, LievenseCSO, 27 januari 2016
8. Nota inspraak
9. Verslag inloopmiddag- avond 8 juni 2016
10. Zienswijzennota



Ligging van het plangebied (Globespotter, 2014)



Begrenzing van het plangebied (Globespotter, 2014)

# 1 Inleiding

## 1.1 Aanleiding

Om te voorzien in de woningbehoefte van de bewoners en de instandhouding van voorzieningenniveau in de kern Well heeft de gemeente Bergen in 2008 een quickscan laten uitvoeren naar nieuwe woningbouwlocaties. Vanuit de gedachte om de ruimtelijke structuur en kwaliteiten van de kern Well te versterken zijn diverse uitbreidingslocaties aangewezen. De gemeente Bergen heeft hierbij op basis van verschillende bestuurlijke scenario's en een multicriteria analyse de locatie Lammerskamp aangewezen als de eerste uitbreidingslocatie voor de kern Well.

Voor de woningbouwlocatie Lammerskamp is in 2009 een woningmarktonderzoek verricht en een Stedenbouwkundig Programma van Eisen (SPVE) opgesteld om de ruimtelijke kaders en woningbouwdifferentiatie nader te bepalen. In de tussenliggende periode zijn de randvoorwaarden en uitgangspunten uit het SPVE Lammerskamp nader bepaald en uitgewerkt naar een stedenbouwkundig voorkeursmodel ten aanzien van de beoogde woningbouwontwikkeling.

Vanuit de gemeente Bergen is een positieve grondhouding uitgesproken met betrekking tot het stedenbouwkundig voorkeursmodel maar tevens geconstateerd dat het planvoornemen niet realiseerbaar is binnen de kaders en uitgangspunten van het vigerend bestemmingsplan 'Well'. Om de ontwikkeling mogelijk te maken is derhalve voorliggend bestemmingsplan 'Woningbouw Lammerskamp, Well' opgesteld.

Het onderhavig bestemmingsplan voorziet in een passende juridische en planologische regeling voor het betreffende bestemmingsplangebied.

## 1.2 Ligging en begrenzing van het plangebied

De kern Well ligt aan de Maas op de samenkomst van de provinciale wegen N270 en 271, ten zuiden van Nieuw-Bergen. De kern heeft zich oorspronkelijk ontwikkeld op een verhoging langs de Maas (Oud-Well). Toen deze verhoging volgebouwd was is de kern verder uitgebreid op de hoger gelegen gronden (Well-Papenbeek).

Het plangebied zelf bevindt zich binnen de dorpsgrenzen van Well-Papenbeek en heeft een omvang van circa 5.375 m<sup>2</sup>. De begrenzing van het plangebied wordt aan de noord- en oostzijde grofweg gevormd door de agrarische gronden aan respectievelijk de Elsterendijk en de N271 Bosserheide. De zuidelijke begrenzing bestaat uit de woonpercelen aan 't Zand. Tot slot wordt de westelijke begrenzing gevormd door de Lammerskamp. De ligging en begrenzing van het plangebied is weergegeven op nevenstaande afbeeldingen.

### **1.3 Bij het plan behorende stukken**

Dit bestemmingsplan bestaat uit drie (onder)delen: een verbeelding waarop onder meer de bestemmingen in het plangebied zijn aangegeven, regels waarin de bouw- en gebruiksmogelijkheden voor de op de verbeelding vermelde bestemmingen zijn opgenomen en voorliggende toelichting waarin de keuzes die in het bestemmingsplan worden gemaakt nader gemotiveerd en verantwoord worden. Hierin staat ook beschreven wat het vigerend beleid inhoudt en hoe bij de ontwikkeling met (milieu)planologische aspecten rekening is gehouden. De verbeelding vormt samen met de regels het juridisch bindende deel van het bestemmingsplan.

### **1.4 Leeswijzer**

Na deze inleiding volgt een hoofdstuk waarin de relevante beleidstukken in een korte samenvatting behandeld worden. In hoofdstuk 3 wordt de planbeschrijving beschreven. Hoofdstuk 4 gaat in op de milieuhygiënische en planologische aspecten met betrekking tot de ontwikkeling. De hoofdstukken 5 en 6 bevatten respectievelijk een uiteenzetting van de inhoud van de bestemmingsregeling en een verantwoording van de financiële en maatschappelijke haalbaarheid.



## 2 Beleidskader

De voorgenomen ontwikkeling van het plangebied moet passen binnen het vigerend beleid op zowel nationaal, provinciaal, regionaal als gemeentelijk niveau. Voor de ontwikkeling en het plangebied zijn verschillende beleidsstukken relevant. Hierna zijn de belangrijkste bevindingen uit het beleid beschreven en wordt aangegeven hoe de ontwikkeling van het plangebied hierop inspeelt.

### 2.1 Provinciaal beleid

#### 2.1.1 Provinciaal Omgevingsplan Limburg 2014

Op 12 december 2014 hebben Provinciale Staten het Provinciaal Omgevingsplan Limburg 2014 vastgesteld. Het POL2014 geeft een visie op de ontwikkeling van de Limburgse omgeving en de regio's Noord-, Midden- en Zuid-Limburg in de komende 10 tot 15 jaar. In het POL zijn ambities, opgaven en een aanpak voor belangrijke thema's geformuleerd. De ambitie van het POL2014 is het realiseren van een voortreffelijk, grensoverschrijdend leef- en vestigingsklimaat, dat eraan bijdraagt dat burgers en bedrijven kiezen voor Limburg. Het POL is een omgevingsplan, dat focust op de fysieke aspecten van het leef- en vestigingsklimaat.

Belangrijke uitdagingen voor de provincie Limburg zijn het faciliteren van innovatie, het aantrekkelijk houden van de regio voor jongeren en arbeidskrachten, de fundamenteel veranderde opgaven op het gebied van wonen en voorzieningen, de leefbaarheid van kernen en buurten en het inspelen op klimaatverandering. Kwaliteit staat centraal. Dat komt tot uiting in het koesteren van de gevarieerdheid van Limburg onder het motto 'meer stad, meer land', in het bieden van ruimte voor verweving van functies, in kwaliteitsbewustzijn en in dynamisch voorraadbeheer dat moet resulteren in een nieuwe vorm van groeien. Algemene principes voor duurzame verstedelijking, zoals de ladder van duurzame verstedelijking en de prioriteit voor herbenutting van cultuurhistorische en beeldbepalende gebouwen, sluiten hierop aan.

Op het gebied van woningbouw, bedrijventerreinen, kantoren en winkels liggen grote kwalitatieve opgaven. De uitdaging is om een omslag te maken van kwantiteit naar kwaliteit. De sleutel daarvoor ligt in dynamisch voorraadbeheer. Per regio zijn visies gemaakt waarin gezamenlijke ambities, principes en werkwijzen worden uitgewerkt. Voor sommige thema's gaat het ook om gezamenlijke programmering. Als basis hiervoor bevat het POL uitgewerkte regiovisies voor Noord-, Midden- en Zuid-Limburg.

Hierna wordt nader ingegaan op de, voor het planvoornemen, relevante aspecten.

### **Visie Noord-Limburg**

De regio Noord-Limburg laat zich in ruimtelijk, economisch en maatschappelijk opzicht het beste karakteriseren door twee dominante, voor iedereen herkenbare assen: een snelle, hoog-dynamische Oost-West-as en een meer op (be)leefkwaliteit gerichte Noord-Zuid-as. De ruimtelijke as die de meeste mensen kennen is de harde, dynamische, economisch georiënteerde Oost-West-as. De regio kent ook een ander gezicht, met een beduidend lager tempo. Een wereld van rust, ruimte en schoonheid, met de Maas als herkenbare kwaliteitsas. Het Maasdal met zijn terrassenlandschap is niet de enige kwaliteit. Het landschap is afwisselend met maasmeanders, natuur- en bosgebieden, peelvenen en ontginningsgebieden en gevarieerde landbouwactiviteiten. Juist de afwisseling van landschappen, grootschalig en kleinschalig, natuur en cultuur, nabijheid van steden en dorpen, economische activiteiten en voorzieningen, maakt Noord-Limburg prettig divers. Dit is de wereld van het goede leven met lekker eten, kunst, cultuur en historie, maar ook gewoon fijn wonen.

In de kop van Noord-Limburg kiezen de Maasduingemeenten met als belangrijkste kernen Gennep en Nieuw Bergen voor een profiel dat aansluit bij het unieke natuurlijke karakter van het gebied (met wonen en recreëren) en onderscheiden zij zich aldus van de meer stedelijke regio's in de omgeving. Zij passen daarmee duidelijk in het profiel van de genoemde Noord-Zuid-as, met een tweezijdige oriëntatie.

### **Visie Wonen**

In hoofdstuk 6 van het POL 2014 is de provinciale visie voor wonen opgenomen. De doelstelling is het creëren van een aantrekkelijk woon- en leefklimaat, waar mensen zich prettig voelen. De Limburgse woningmarkt dient hiervoor voldoende woningen van de juiste kwaliteit op de juiste plek te bieden. De woningvoorraad biedt daarnaast voldoende mogelijkheden voor doorstromingen, is toekomstbestendig en is flexibel om in te spelen op (veranderende) woonwensen.

Om deze doelstelling te bereiken moet de Limburgse woningmarkt zowel kwantitatief als kwalitatief getransformeerd worden. Kwantitatief ligt er een aanzienlijke opgave om ervoor te zorgen dat de woningmarkt aansluit bij de demografische ontwikkeling. De groei eindigt, maar niet in de hele provincie gelijktijdig en op dezelfde manier. De kwalitatieve opgave is mogelijk nog uitdagender. Die vraagt om een omslag in denken. Allereerst gaat het daarbij om het toekomstbestendig houden en maken van de bestaande woningvoorraad. Deze kwalitatieve opgave moet, gezien de afnemende kwantitatieve vraag, vooral gerealiseerd worden in de bestaande woningvoorraad, waarbij nieuwbouw (in de vorm van uitbreiding dan wel vervanging) vooral moet worden ingezet om te voorzien in de vraag naar datgene waaraan ook op langere termijn het meest behoefte bestaat.

De verschillen binnen de woningmarkt in de regio's vragen om een regiospecifieke uitwerking in regionale (structuur)visies. Wat geldt als optimale verhouding tussen landelijk en stedelijk gebied verschilt per regio, maar is steeds gebaseerd op de POL-visie op verstedelijking en dynamisch voorraadbeheer.

Voor Noord-Limburg dient een transformatie van de bestaande woningvoorraad plaats te vinden om het aantrekkelijk woon- en leefklimaat te behouden. Daarbij zal primair worden gekozen voor inbreiding, aanpassing en functieverandering en slechts beperkte uitbreiding in de nabijheid van kleine kernen. Uitbreiding via uitleggebieden is slechts mogelijk in zeer uitzonderlijke gevallen, met als uitgangspunt bouwen voor eigen behoefte.

### **Conclusie**

Conform het Stedenbouwkundig Programma van Eisen voor de woningbouwlocatie Lammerskamp is het woningbouwprogramma van het planvoornemen samengesteld ter versterking van de leefbaarheid en afgestemd op de woningbehoefte binnen de kern Well.

Het woningbouwprogramma is tot stand gekomen op basis van het woningbouwmarktonderzoek (2009) waarin een volkshuisvestelijk advies is opgesteld. In het woningbouwmarktonderzoek zijn de kansrijke woningtype en prijsklassen onderzocht. Op basis hiervan is geconstateerd dat het aantal inwoners van de gemeente Bergen nagenoeg stabiel is gebleven in de afgelopen jaren. In de huidige situatie is de leeftijdsopbouw van de kern Well overeenkomstig met het gemeentelijk beleid. Er is echter wel geconstateerd dat het aandeel jonge huishoudens (20 tot 29 jaar) en hun kinderen (0 tot 9 jaar) sterk terugloopt.

De beperkte nieuwbouw in de kern Well van de laatste jaren heeft ertoe geleid dat de gemeentebede trend van afname van jonge huishoudens zich hier sterker heeft geprofileerd dan in de gemeente als geheel. De woningbouwlocatie Lammerskamp moet daarom in ieder geval invulling geven aan de eigen woningbehoefte. Op deze manier moet het dorp een impuls krijgen die ook in het kader van behoud van leefbaarheid en draagvlak voor voorzieningen en verenigingsleven is gewenst.

Het planvoornemen sluit derhalve aan op de provinciale doelstellingen ten aanzien van de kwalitatieve en kwantitatieve opgave voor Noord-Limburg.

### **2.1.2 Omgevingsverordening Limburg 2014**

In de Omgevingsverordening Limburg 2014 zijn regels opgenomen die een juridische doorvertaling zijn van het omgevingsbeleid zoals opgenomen in het POL2014. De Omgevingsverordening is een samenvoeging van de Provinciale milieuverordening, de Wegenverordening, de Waterverordening en de Ontgrondingenverordening en is uitgebreid met een nieuw hoofdstuk Ruimte.

Het hoofdstuk Ruimte bevat regels die zijn gericht op de doorwerking van het ruimtelijke beleid van het POL2014 in gemeentelijke bestemmingsplannen. Op de kaarten behorende bij de Omgevingsverordening Limburg 2014 is het plangebied gesitueerd aan de dorpsrand van de kern Well in het 'Landelijk gebied'. Hierna wordt nader ingegaan op de, voor het planvoornemen, relevante aspecten.

**Stedelijke ontwikkeling (artikel 2.2.1.)**

Op het gebied van woningbouw, bedrijventerreinen, kantoren en winkels liggen grote kwalitatieve opgaven. De uitdaging is om een omslag te maken van kwantiteit naar kwaliteit. De sleutel daarvoor ligt in dynamisch voorraadbeheer. In de Omgevingsverordening zijn hiervoor geen specifieke regels opgenomen. Wel zijn regels opgenomen ten aanzien van duurzame verstedelijking. Het POL2014 zet sterk in op het zoveel mogelijk concentreren van nieuwe stedelijke ontwikkelingen binnen bestaand stedelijk gebied. Voor de afbakening van ruimtelijke functies binnen het 'bestaand stedelijk gebied', wordt voor de toepassing van POL2014 aangesloten bij de omschrijving in artikel 1.1.1 Besluit ruimtelijke ordening.

Het gaat daarbij om een bestaand stedenbouwkundig samenstel van bebouwing ten behoeve van wonen, dienstverlening, bedrijvigheid, detailhandel of horeca en de daarbij behorende openbare en of sociaal culturele voorzieningen, stedelijk groen en infrastructuur. Anders gezegd: het gaat dus om bestaand bebouwd gebied (met bijbehorende percelen) van steden en plattelandskernen.

**Ladder voor duurzame verstedelijking (artikel 2.2.2.)**

Doel van de ladder voor duurzame verstedelijking (hierna: ladder) is een goede ruimtelijke ordening door een optimale benutting van de ruimte in stedelijke gebieden. Het Rijk wil met de introductie van de ladder vraaggerichte programmering bevorderen. De ladder beoogt een zorgvuldige afweging en transparante besluitvorming bij alle ruimtelijke en infrastructurele besluiten.

In de POL 2014 is aangegeven dat de door het rijk vastgelegde ladder voor duurzame verstedelijking (artikel 3.1.6 Besluit ruimtelijke ordening) ingeval van stedelijke ontwikkeling deel uitmaakt van de afweging rondom zorgvuldig ruimtegebruik omdat duurzame verstedelijking ook een provinciaal ruimtelijk belang betreft. Nieuwe stedelijke ontwikkelingen dienen te worden gemotiveerd aan de hand van drie opeenvolgende stappen. De stappen bewerkstelligen dat de wens om een nieuwe stedelijke ontwikkeling mogelijk te maken, nadrukkelijk wordt gemotiveerd en afgewogen met oog voor de ruimtevraag, de beschikbare ruimte en de omgeving waarin het gebied ligt.

**Bepalen regionale vraag naar ruimte (trede 1)**

Trede 1 vraagt de regionale ruimtevraag (kwantitatief én kwalitatief) voor stedelijke ontwikkelingen te bepalen. Dit betreft wonen, werken, detailhandel en overige stedelijke voorzieningen. Wanneer de regionale ruimtevraag in beeld is, kan worden beoordeeld of een voorgenomen stedelijke ontwikkeling voorziet in een actuele regionale behoefte.

Op basis van de 'Regionale woonvisie Maasduinen' staan voor de regio in de komende decennia drie kernvraagstukken centraal met betrekking tot het behoud en versterking van de vitale kwaliteiten van de regio, de verschuiving van de woonmilieus en de veroudering van de bevolking. Met betrekking tot Well is geconstateerd dat de kern

zich (op termijn) van een woondorp zal ontwikkelen tot een landelijke kern. Woningbouw in landelijke kernen is hierbij vooral gericht op de behoefte en de versterking van de kwaliteit van het dorp. Voor de kern Well is vastgesteld dat de toename van de woningbehoefte komt op circa 40 woningen in de komende jaren.

De woningbouwopgave uit de 'Regionale woonvisie Maasduinen' is in de gemeentelijke structuurvisie+ 2014 doorvertaald in projectenveloppen. De gemeente legt haar prioriteit bij deze projecten. De woningbouwontwikkeling aan de Lammerskamp is hierbij specifiek opgenomen in de projectenvelop ten aanzien van de ontwikkelingsmogelijkheden voor de kern Well. Op basis hiervan kan geconcludeerd worden dat de beoogde woningbouwontwikkeling past binnen de kwantitatieve en kwalitatieve ruimtevrage van de gemeente Bergen.

### **Bouwen binnen bestaand stedelijk gebied (trede 2)**

Trede 2 motiveert of de beoogde ontwikkeling plaats kan vinden binnen het bestaand stedelijk gebied. De ruimtevrage moet bij voorkeur worden opgevangen in het bestaand stedelijk gebied. Dit kan door op lege plekken de ruimte 'in te vullen', door herstructurering van bestaande terreinen of door transformatie van bestaande gebouwen of gebieden. Tot dit doel dient geïnventariseerd te worden wat de potentiële ontwikkelingslocaties zijn en om een inschatting te maken van de (financiële) haalbaarheid daarvan. In sommige gevallen kan de vrage volledig worden opgevangen binnen het stedelijk gebied, door lege ruimtes te benutten of, andersom, ruimte vrij te maken. In die gevallen is de ladder succesvol doorlopen en is de motivering klaar.

Om te voorzien in de woningbehoefte van de bewoners en de instandhouding van voorzieningenniveau in de kern Well heeft de gemeente Bergen in 2008 een quickscan laten uitvoeren naar nieuwe woningbouwlocaties. De gemeente Bergen heeft hierbij op basis van verschillende bestuurlijke scenario's en een multicriteria analyse de locatie Lammerskamp aangewezen als de eerste uitbreidingslocatie voor de kern Well.

In het toenmalig Provinciaal Omgevingsplan Limburg 2006 (actualisatie 2011) was de woningbouwlocatie Lammerskamp hierbij opgenomen binnen de zogenaamde rode contour rondom de kern Well. Met de inwerkingtreding van de POL 2014 zijn de desbetreffende gronden op basis van het kaartbeeld 'duurzame verstedelijking en wonen' uit de omgevingsverordening Limburg 2014 echter aangeduid als landelijk gebied. De reden hiervoor is het feit dat in de POL 2014 is aangesloten op de grenzen uit het bestaand bebouwd gebied (opgesteld door E'til, onderdeel van de Woonmonitor). Het gaat hierbij om de weergave van de feitelijke situatie waarvan geplande en beoogde uitbreidingen in uitleglocaties geen onderdeel van uitmaken. De precieze begrenzing van het (bestaand) bebouwd gebied gebeurt op gemeentelijk niveau en vindt doorvertaling in gemeentelijke structuurvisies en bestemmingsplannen.

De woningbouwlocatie Lammerskamp bevindt zich binnen de dorpsgrenzen van Well-Papenbeek en is opgenomen binnen de begrenzing van het vigerend bestemmingsplan 'Well'. Daarnaast zijn in de gemeentelijke structuurvisie+ 2014 projectenveloppen beschreven waarin projecten zijn opgenomen die bijdragen aan deze beleidsuitgangspunten. De gemeente legt haar prioriteit bij deze projecten. De woningbouwontwikkeling aan de Lammerskamp is hierbij specifiek opgenomen in de projectenvelop ten aanzien van de ontwikkelingsmogelijkheden voor de kern Well.

Vanuit de gemeente Bergen heeft dus reeds de keuze en afweging plaatsgevonden dat een stedelijke ontwikkeling, die betrekking heeft op de realisatie van woningen, op deze locatie acceptabel is en daarmee gaat behoren tot het bestaand stedelijk gebied. Dit betekent dat wordt voldaan aan trede 2 van de ladder voor duurzame verstedelijking en dat de ladder succesvol is doorlopen. Een nadere onderbouwing in het kader van trede 3 is derhalve niet noodzakelijk maar is voor de volledigheid tevens beschreven.

### **Bouwen buiten bestaand stedelijk gebied (trede 3)**

In trede 3 gaat het om stedelijke uitleg en wel op een zodanige locatie dat het uitleggegebied (in potentie) multimodaal ontsloten is of kan worden. Hierbij kan geconcludeerd worden dat de primaire ontsluiting voor de woningbouwlocatie Lammerskamp, net als voor de kern Well zelf, geheel via de provinciale wegen N270 en 271 plaatsvindt. Daarnaast is Well aangesloten op de busverbindingen Venray-Well en Venlo-Nijmegen waarbij de halteplaatsen verspreid liggen in de kern Well.

Op basis van het voorgaande past de beoogde ontwikkeling binnen de 'ladder voor duurzame verstedelijking' als bedoeld in artikel 3.1.6 Besluit ruimtelijke ordening.

### **2.1.3 Provinciale woonvisie 2010-2015**

Op 1 februari 2011 is door Gedeputeerde Staten de Provinciale Woonvisie 2010-2015 vastgesteld. In de Provinciale Woonvisie 2010-2015 staat beschreven hoe de woningvoorraadontwikkeling de komende jaren vorm gegeven kan worden, welke rollen en taken de Provincie daarbij kan en wil vervullen en hoe de Provincie deze ambities tracht te realiseren. De ambitie van de Provincie is om een aantrekkelijk woon- en leefklimaat in Limburg te bevorderen.

In Midden- en Noord-Limburg is de omvang van de herstructureringsopgave van andere orde dan in Zuid-Limburg en dient de nog resterende groei maximaal te worden ingezet op een tijdige aanpassing van de samenstelling van de woningvoorraad. Alle nog te realiseren nieuwe locaties, zowel in/bij dorpen als in een stadsregio, komen in dienst te staan van de transformatieopgave.

Voor gebiedsontwikkelingen en hergebruik van vrijkomende gebouwen, realisatie van incidentele woningen binnen bestaande linten en clusters en nieuwe, op zichzelf staande clusters tezamen, kunnen in Noord- en Midden-Limburg tezamen nog circa 1.000 woningen worden gereserveerd voor de periode 2010-2030.

Binnen deze 1.000 woningen zijn reserveringen te maken voor diverse, al in gang gezette gebiedsontwikkelingen. Uitgaande van de huidige verdeling van de woningvoorraad in het landelijke gebied, de geprognosticeerde verschillen in demografische ontwikkelingen en initiatieven wordt van deze 1.000 woningen een realisatie van ca. 70% in Noord-Limburg en 30% in Midden-Limburg verwacht.

Nadere uitwerking van de kwantitatieve en kwalitatieve component vindt plaats in de regionale woonvisies en bijbehorende regionale woningbouwprogrammeringen.

## **2.2 Regionaal beleid**

### **2.2.1 Regionale woonvisie Maasduinen**

De gemeenten Bergen, Gennep en Mook & Middelaar vormen samen een maatschappelijk nauw verweven regio en bestaat uit meerdere kleine kernen, die gelegen zijn in een landelijke omgeving. Gelegen in het noordelijkste deel van de provincie Limburg tussen de stadsregio's Venlo en Arnhem-Nijmegen en tussen Maas en Duitse grens, vormt Maasduinen een heel bijzonder stuk Limburg.

Voor de regio Maasduinen staan in de komende decennia drie kernvraagstukken centraal met betrekking tot het behoud en versterking van de vitale kwaliteiten van de regio, de verschuiving van de woonmilieus en de veroudering van de bevolking. Er zal derhalve een woonbeleid moeten worden gevoerd dat op deze ontwikkelingen anticipeert. Hierbij zijn het vooral de demografische processen die de komende decennia gaan zorgen voor substantiële veranderingen in het samen wonen en samen leven in deze plattelandsregio. De basis voor voorzieningen kan versmallen of veranderen. Dat kan per kern verschillende consequenties hebben. Anticiperend op de wijzigende bevolkingssamenstelling dient bij de nog resterende kwantitatieve groei in de woningvoorraad maximaal te worden ingezet op een tijdige aanpassing van de samenstelling van de woningvoorraad.

Met betrekking tot de kern Well is geconcludeerd dat er in de huidige situatie sprake is van een acceptabel voorzieningenniveau ten opzichte van het aantal inwoners en de normatieve benadering. Op basis van dit voorzieningenniveau wordt Well in de huidige situatie beschouwd als woondorp. Well zal zich op termijn, gezien de algehele terugloop van de bevolking, ontwikkelen tot een landelijke kern. De algemene beleidslijn voor kernen die zich ontwikkelen van woondorp naar landelijke kern is dat maatwerk noodzakelijk is voor zowel de woningvoorraad als het voorzieningenniveau. Woningbouw in landelijke kernen zal vooral gericht moeten zijn op de behoefte en de versterking van de kwaliteit van het dorp.

Op basis van het woningmarktonderzoek voor de woningbouwlocatie Lammerskamp is geconcludeerd dat de beperkte nieuwbouw in de kern Well van de laatste jaren ertoe heeft geleid dat de gemeentebrede trend van afname van jonge huishoudens zich hier sterker heeft geprofileerd dan in de gemeente als geheel. Nieuwbouw op de locatie Lammerskamp moet daarom in ieder geval invulling geven aan de eigen woningbehoefte.

Dit betekent dat ook starters die in Well willen blijven wonen hiervoor de ruimte moeten krijgen. Op deze manier moet het dorp een impuls krijgen die ook in het kader van behoud van leefbaarheid en draagvlak voor voorzieningen en verenigingsleven gewenst is.

### **Conclusie**

Voor de kern Well is op basis van de regionale woonvisie Maasduinen vastgesteld dat de toename van de woningbehoefte komt op circa 40 woningen in de komende jaren. De woningbouwlocatie Lammerskamp is hierbij specifiek door de gemeente Bergen aangewezen om grotendeels te voorzien in deze woningbehoefte.

## **2.3 Gemeentelijk beleid**

### **2.3.1 Structuurvisie+ 2014**

Op 1 juli 2014 heeft de gemeenteraad van Bergen de 'Structuurvisie+ 2014' vastgesteld. De structuurvisie bevat de ruimtelijke ambities van de gemeente en vormt het kader voor nieuwe ruimtelijke ontwikkelingen. De doelstelling is om de ruimtelijke-, economische- en sociale kwaliteit van de gemeente te behouden en te ontwikkelen.

Het hoofddoel daarbij is om de leefbaarheid voor de Bergenaren, bewoners van de regio en bezoekers van elders een impuls te geven en om natuur, landschap, cultuurhistorie en veiligheid verder te ontwikkelen, zodat een duurzaam gebied voor wonen, werken en recreëren het resultaat is. De ruimtelijke uitwerking van het hoofddoel voorziet in een zonering van het gemeentelijk grondgebied op basis van de natuurlijk aanwezige zonering. Binnen de gemeente overlappen hoogdynamische ruimteclaims, zoals wonen en recreatie, en laagdynamische ruimteclaims, zoals natuur en water, elkaar echter op veel plekken waardoor ingrijpend moet worden gezoned. Door te scheiden wat moet en te verweven wat kan, worden er kansen gecreëerd voor zowel hoog- als laagdynamische ontwikkelingen.

In de structuurvisie zijn de projectenveloppen beschreven waarin projecten zijn opgenomen die bijdragen aan deze beleidsuitgangspunten. De gemeente legt haar prioriteit bij deze projecten. De woningbouwontwikkeling aan de Lammerskamp is hierbij specifiek opgenomen in de projectenvelop ten aanzien van de ontwikkelingsmogelijkheden voor de kern Well.

### **2.3.2 Bestemmingsplan 'Well'**

Ter plaatse van het plangebied vigeert het bestemmingsplan 'Well'. Dit bestemmingsplan is op 18 juni 2013 door de gemeenteraad van Bergen vastgesteld. Het bestemmingsplan is opgesteld om, conform de wens en doelstelling van de gemeente, alle vigerende bestemmingsplannen van het stedelijk gebied van Bergen te actualiseren. Hierdoor heeft de gemeente de beschikking over actuele bestemmingsplannen, die voldoen aan de eisen van de Wet ruimtelijke ordening en het Besluit ruimtelijke ordening.



Het plangebied heeft de enkelbestemming 'Agrarisch' en 'Verkeer'. Het merendeel van het de desbetreffende gronden zijn aangewezen als 'Agrarisch' en zijn bestemd voor de uitoefening van een volwaardig agrarische bedrijfsvoering en waterhuishoudkundige voorzieningen met de daarbij behorende parkeer- en groenvoorzieningen. De bestemming 'Verkeer' heeft betrekking op de Lammerskamp zelf en de direct aangrenzende gronden.

**Conclusie**

Binnen het vigerend bestemmingsplan is de voorgenomen woningbouwontwikkeling niet mogelijk. Om de ontwikkelingen juridisch mogelijk te maken is derhalve onderhavig bestemmingsplan opgesteld.



## 3 Planbeschrijving

### 3.1 Achtergrond

Het oude Well is ontstaan als een dijkdorp aan de Maas met een bedijkte weg (Grotestraat) en de Hoenderstraat daar parallel aan. Het is van oudsher ingesteld op de wisselende waterstanden van de Maas. De woningen direct aan de Maas staan op de oude bedijkte weg en hebben daardoor geen overstromingsgevaar bij hoog water. De tuinen zijn aflopend en kunnen daardoor wel onderlopen.

Na de tweede wereldoorlog is op de directe overgang van het Maasdal naar de Maasduinen langs de provinciale weg het nieuwe Well gebouwd. Het maaiveld ligt hier al beduidend hoger, en daardoor is er geen overstromingsgevaar bij hoog water. Vanaf de jaren 50 is in een reeks van planmatig opgebouwde wijkjes het nieuwe dorp ontstaan. Ook hier vormen de lange lijnen parallel aan de Maas in eerste instantie de structuur. Ten noorden van de lijn Sterrenbos-Kampweg begint het echte Maasduinengebied. De structuur met het daarbij behorende verkavelingspatroon is duidelijk anders. Het ligt dwars op lange lijnen van de Maas en heeft meer een stervormig dan parallelle structuur. Het dorp is groen en ruim opgezet met grondgebonden woningen.

Om te voorzien in de woningbehoefte van de bewoners en de instandhouding van voorzieningenniveau in de kern Well heeft de gemeente Bergen in 2008 een quickscan laten uitvoeren naar nieuwe woningbouwlocaties. Vanuit de gedachte om de ruimtelijke structuur en kwaliteiten van de kern Well te versterken zijn diverse uitbreidingslocaties aangewezen. De gemeente Bergen heeft hierbij op basis van verschillende bestuurlijke scenario's en een multicriteria analyse de locatie Lammerskamp aangewezen als de eerste uitbreidingslocatie voor de kern Well.

### 3.2 Bestaande situatie

De woningbouwlocatie Lammerskamp valt binnen het (nieuwe) dorp Well op als een lege vlek binnen de dorpsgrenzen. De N271 Bosserheide vormt de oostgrens van het dorp. Aan de oostzijde van de N271 begint direct het bijzondere natuurgebied van de Maasduinen.

Aan de noordkant grenst de locatie aan de Elsterendijk. Dit is een oude bedijkte weg wat dwars op de Maas ligt. Het is een historische route die vanaf de Maas over de N271 de Maasduinen ingaat. Aan de Elsterendijk liggen grote kavels met vrijstaande woningen. Daarvan hebben enkele nog een (gedeeltelijke) agrarische functie. Aan de zuidkant grenst het aan het oude lint 't Zand. Hieraan ligt bebouwing van verschillende leeftijd en functie. Een oude boerderij wat naast de locatie te vinden is, ligt aan dit lint.



Stedenbouwkundig plan inclusief aanzichten (Architectenbureau Olieslagers BV)

De Lammerskamp, de weg waaraan het planvoornemen is gesitueerd, is al te vinden op de kaart van 1890. Het is in zijn geheel bebouwd met woningen van verschillende leeftijd, vanaf de jaren 50 tot en met jaren 80. Er is een serie van vier geschakelde woningen en een aantal twee-onder-eenkappers.

In de bestaande situatie is het plangebied zelf volledig onverhard en in gebruik als (paarden)weide.

### **3.3 Toekomstige situatie**

Het voorliggend initiatief betreft de realisatie van 16 tot maximaal 20 woningen aan de Lammerskamp. Hierbij is op basis van de huidige stedenbouwkundige situatie een passende situering en maatvoering van de nieuwe woningen bepaald. Het is hierbij wenselijk dat het voorliggend initiatief aansluit op de bestaande bebouwingsstructuur.

De verhouding tussen bebouwd en onbebouwd gebied bepaalt voor een groot deel de karakteristiek van de Lammerskamp en de nabije omgeving. Daarom past qua bebouwingstypologie de realisatie van grondgebonden woningen, in de vorm van vrijstaande, halfvrijstaande en/of aaneengebouwde woningen het beste op de planlocatie. Daarnaast zijn de woningen, net als de omliggende woningen, met de voorgevel gesitueerd en georiënteerd naar de Lammerskamp. Gezien de diversiteit van de bebouwingshoogte van de woningen in de directe omgeving is voor deze woningen een bouwhoogte van één tot twee bouwlagen met kap voorzien, wat zich vertaalt naar een maximale goot- en bouwhoogte van respectievelijk 7 en 10 meter.



## 4 Milieuhygiënische en planologische verantwoording

Op grond van het bepaalde in het Besluit ruimtelijke ordening is het verplicht om inzicht te bieden in de relevante planologische en milieuhygiënische aspecten. In dit hoofdstuk is een verantwoording voor deze aspecten opgenomen.

### 4.1 Bodem

Voor elke functiewijziging, al dan niet naar een gevoelige functie, dient een onderzoek te worden verricht naar de bodem- en grondwaterkwaliteit. De bodem moet geschikt zijn voor het voorgenomen gebruik. Tot dit doel is door Aelmans Eco B.V. een verkennend bodem- en asbestonderzoek verricht. De rapportage, d.d. 6 mei 2015 is als bijlage aan deze onderbouwing toegevoegd. Hierna zijn de conclusies en bevindingen beschreven.

Het doel van een verkennend bodemonderzoek is om vast te stellen of de bodem ter plaatse van de onderzoekslocatie is verontreinigd, en zo ja of de concentraties van de onderzochte componenten aanleiding vormen voor het instellen van een nader onderzoek. Op basis van het vooronderzoek luidt voor de onderzoekslocatie de hypothese dat er geen bodemverontreinigende activiteiten hebben plaatsgevonden, oftewel een onverdachte locatie.

Naar aanleiding van het verrichte veldwerk en laboratoriumonderzoek is geconcludeerd dat uit de analyseresultaten van de boven- en ondergrond geen van de onderzochte parameters worden overschreden. Ten aanzien van het grondwater blijkt uit de analyseresultaten dat, behoudens de marginale overschrijdingen van enkele vluchtige aromaten (naftaleen, xylenen), geen noemenswaardige verontreinigingen zijn aangetroffen. De geconstateerde verontreinigingen vormen echter vanuit milieuhygiënisch oogpunt geen belemmeringen voor de beoogde ontwikkeling. Daarnaast zijn zintuigelijk geen asbestverdachte materialen aangetoond.

#### **Conclusie**

De vooraf opgesteld hypothese 'onverdachte locatie' wordt op basis van de onderzoeksresultaten bevestigd. Vanuit het oogpunt van bodemkwaliteit bestaan geen belemmeringen voor de voorgenomen ontwikkeling van het plangebied. De locatie wordt geschikt geacht voor de beoogde ontwikkeling.

## 4.2 Geluid

In opdracht van de gemeente Bergen is door DGMR Industrie, Verkeer en Milieu B.V. de rapportage 'Akoestisch onderzoek wegverkeerslawaai voor het woningbouwproject aan de Lammerskamp te Well' van 9 februari 2016 met kenmerk M.2016.0044.00.R001 opgesteld. De vragen die in het onderzoek beantwoord worden, luiden:

- Is er ter plaatse van de nieuwe woningen sprake van een overschrijding van de voorkeurswaarde uit de Wet geluidhinder?
- Zo ja, welke maatregelen zijn nodig om wel aan deze waarden te kunnen voldoen?

Het akoestisch onderzoek is opgenomen als bijlage aan deze onderbouwing. Hierna zijn de conclusies en bevindingen beschreven.

### 4.2.1 Geluidsbelastingen

Uit de rekenresultaten blijkt dat ter plaatse van de oostgevels van de nieuw te bouwen woningen de voorkeurswaarde uit de Wet geluidhinder die 48 dB bedraagt, overschreden wordt vanwege het verkeer op de Bosserheide (N271). De hoogste geluidsbelasting als gevolg van het wegverkeer op de Bosserheide is 53 dB. Na aftrek van 2 dB conform artikel 110g Wet geluidhinder is dit 51 dB en wordt daarmee voldaan aan de maximale ontheffingswaarde van 63 dB.

Geluidsmaatregelen (bron- en schermmaatregel) zijn onderzocht. Het plaatsen van een scherm is volgens de 'Beleidsregel doelmatigheid van de provincie Limburg' niet doelmatig. Een bronmaatregel is wel doelmatig, maar zal mogelijk stuiten op financiële bezwaren als het groot onderhoud / vervanging van het wegdek op dit deel van de Bosserheide (N271) nog niet in de planning van de provincie is opgenomen.

### 4.2.2 Goede ruimtelijke ordening

De geluidsbelasting ten gevolge van de Lammerskamp en de Elsterendijk (30 km/uur wegen) is lager dan de voorkeurswaarde uit de Wet geluidhinder. De gecumuleerde geluidsbelasting is maximaal 53 dB. Als geluidsmaatregelen op bezwaren stuiten, is de woningbouw alleen mogelijk als door het bevoegd gezag, de gemeente Bergen, hogere waarden worden vastgesteld vanwege het verkeer op de Bosserheide (N271).

### 4.2.3 Conclusie

- Er is ter plaatse van de nieuwe woningen sprake van een overschrijding van de voorkeurswaarde uit de Wet geluidhinder. Deze overschrijding is maximaal 3 dB.
- Een bron- of schermmaatregel kan het geluid verminderen tot de voorkeurswaarde. Een schermmaatregel is echter financieel niet doelmatig en een bronmaatregel zal mogelijk stuiten op financiële bezwaren.
- Voor de planologische toestemming voor het bouwen van de woningen dienen, als geen geluidsmaatregelen worden getroffen, hogere waarden te worden vastgesteld.
- Een gevelonderzoek is dan benodigd om te voldoen aan de eisen van het Bouwbesluit. Hierbij worden de gecumuleerde geluidsbelastingen toegepast.



### 4.3 Luchtkwaliteit

Hoofdstuk 5 van de Wet milieubeheer (titel 5.2 Luchtkwaliteitseisen, ook wel bekend als de 'Wet luchtkwaliteit') bevat de regelgeving op het gebied van luchtkwaliteit. In de Wet milieubeheer zijn luchtkwaliteitseisen opgenomen voor diverse verontreinigende stoffen, waaronder stikstofdioxide (NO<sub>2</sub>) en fijn stof (PM<sub>10</sub>). Voor ontwikkelingen die 'niet in betekenende mate' bijdragen aan de luchtverontreiniging hoeft niet te worden getoetst aan de grenswaarden. In de Regeling zijn categorieën van gevallen benoemd die in ieder geval als 'niet in betekenende mate' worden aangemerkt en waarvoor toetsing aan de grenswaarden dus zonder meer achterwege kan blijven.

Er is blijkens deze regeling geen onderzoek nodig voor 'woningbouwlocaties, indien een dergelijke locatie, in geval van één ontsluitingsweg, netto niet meer dan 1.500 nieuwe woningen omvat, dan wel, in geval van twee ontsluitingswegen met een gelijkmatige verkeersverdeling, netto niet meer dan 3.000 woningen omvat'. Er kan dan ook worden geconcludeerd dat het planvoornemen, 'niet in betekenende mate' bijdraagt.

Omdat het project 'niet in betekenende mate' bijdraagt, is een toetsing aan de grenswaarden conform de Wet milieubeheer niet noodzakelijk. In het kader van een goede ruimtelijke ordening zijn de jaargemiddelde concentraties NO<sub>2</sub> en PM<sub>10</sub> in de omgeving van het plangebied echter eenvoudig inzichtelijk te maken. Op basis van de Grootschalige Concentratie- en Depositiekaarten Nederland van het Rijksinstituut voor Volksgezondheid en Milieu (RIVM) is hierbij inzichtelijk gemaakt wat de luchtkwaliteit in Nederland betreft in zowel de bestaande als toekomstige situatie. Deze kaarten zijn gemaakt op basis van metingen en modelberekeningen en geven een beeld van de luchtkwaliteit en depositie in Nederland en worden gebruikt in het Nationaal Samenwerkingsprogramma Luchtkwaliteit (NSL).

	Stikstofdioxide (NO <sub>2</sub> )	Fijn stof (PM <sub>10</sub> )
z	15,10 µg/m <sup>3</sup>	18,63 µg/m <sup>3</sup>
2020	12,84 µg/m <sup>3</sup>	19,26 µg/m <sup>3</sup>
2025	10,84 µg/m <sup>3</sup>	18,22 µg/m <sup>3</sup>
2030	09,01 µg/m <sup>3</sup>	17,42 µg/m <sup>3</sup>

(bron: <http://geodata.rivm.nl/gcn/>)

Uit de gemeten en berekende achtergrondconcentraties blijkt dat deze ruim onder de wettelijke normen van 40 µg/m<sup>3</sup> (zullen) blijven. Op basis van de grootschalige concentratiekaart is te zien dat er in het plangebied sprake is van een afname van zowel stikstof en fijnstof. Het bestemmingsplan geeft ruimte voor nieuwe ontwikkelingen. Door deze ontwikkelingen wordt de grens van 3% verslechtering van de luchtkwaliteit (een toename van maximaal 1,2 µg/m<sup>3</sup> NO<sub>2</sub> of PM<sub>10</sub>) niet overschreden.

Er is derhalve geen sprake van een feitelijke of dreigende overschrijding van de grenswaarden in de omgeving van het plangebied.

## **Conclusie**

Gelet op de lage achtergrondconcentratie en het feit dat het project zelf NIBM is, wordt ter plaatse voldaan aan een goed woon- en leefklimaat. De Wet milieubeheer verzet zich wat betreft het onderdeel luchtkwaliteit niet tegen de uitvoering van het bestemmingsplan.

## **4.4 Externe veiligheid**

### **4.4.1 Achtergrond**

Externe veiligheid betreft het risico dat aan bepaalde activiteiten verbonden is voor niet bij de activiteit betrokken personen. Het externe veiligheidsbeleid richt zich op het voorkomen en beheersen van risicovolle bedrijfsactiviteiten en van risicovol transport (o.a. van gevaarlijke stoffen). Het gaat daarbij om de bescherming van individuele burgers en groepen tegen ongevallen met gevaarlijke stoffen of omstandigheden. Risicobronnen kunnen onderscheiden worden in risicovolle inrichtingen (o.a. l.p.g.-tankstations), vervoer van gevaarlijke stoffen (via wegen, spoorwegen, waterwegen) en leidingen (o.a. aardgas, vloeibare brandstof en elektriciteit).

Om voldoende ruimte te scheppen tussen risicobron en de personen of objecten die risico lopen (kwetsbare of beperkt kwetsbare objecten) moeten vaak afstanden in acht worden genomen. Ook ontwikkelingsmogelijkheden die ingrijpen in de personendichtheid kunnen om onderzoek vragen. Bij externe veiligheid wordt onderscheid gemaakt in het plaatsgebonden risico (PR) en het groepsrisico (GR). Het PR is de kans dat een persoon die (onafgebroken aanwezig en onbeschermd) op een bepaalde plaats overlijdt als gevolg van een calamiteit met een inrichting of een transportmodaliteit. Het GR bestaat uit de cumulatieve kans per jaar dat een groep van een bepaalde omvang overlijdt als gevolg van een calamiteit met een inrichting of een transportmodaliteit.

Om inzicht te verkrijgen in de mogelijke externe veiligheidsrisico's is in het kader van het onderhavig bestemmingsplan door Windmill Milieu en Management een inventarisatie uitgevoerd van de externe veiligheidsrisico's ten behoeve van het onderhavig bestemmingsplan. De rapportage, .d.d. 14 april 2016, is als bijlage aan deze onderbouwing toegevoegd. Hierna zijn de conclusies en bevindingen beschreven.

### **4.4.2 Transport over waterwegen**

Ten aanzien van de veiligheidsrisico's in het plangebied als gevolg van het vervoer van gevaarlijke stoffen over het water zijn uitsluitend waterwegen van belang waar vervoer van gevaarlijke stoffen in bulkvervoer is toegestaan. Afhankelijk van de soort stoffen die worden getransporteerd, reikt het invloedsgebied voor de modaliteit water van 35 meter tot maximaal 1.070 meter. Binnen een afstand van 1.070 meter vanaf het plangebied zijn geen waterwegen gelegen waarover vervoer van gevaarlijke stoffen in bulkvervoer plaatsvindt. Het plangebied valt daarmee niet binnen het invloedsgebied van een waterweg; de risico's als gevolg van het transport over het water vormen derhalve geen aandachtspunt voor de planlocatie.

#### 4.4.3 Transport over het spoor

ten aanzien van de veiligheidsrisico's in het plangebied als gevolg van het vervoer van gevaarlijke stoffen over het spoor zijn uitsluitend spoorwegen van belang waar vervoer van gevaarlijke stoffen in bulkvervoer is toegestaan. Binnen een afstand van 4.000 meter van het plan is géén spoorlijn gelegen; de risico's als gevolg van het transport over het spoor vormen derhalve geen aandachtspunt voor de planlocatie.

#### 4.4.4 Buisleidingen

Eventuele risico's van buisleidingen zijn pas relevant indien de effecten van een ongeval de plangrens kan overschrijden. Om inzicht te krijgen in de bandbreedte van het invloedsgebied van buisleidingen wordt tabel 1 'Diameter en druk afhankelijke afstand ter inventarisatie bebouwing bij een bepaald tracé' gehanteerd die opgenomen is in de notitie 'Eisen omgevingsdata in het kader van groepsrisicoberekeningen bij ruimtelijke ontwikkeling, revisie 4' van de N.V. Nederlandse Gasunie. Hieruit blijkt dat de grootst mogelijke inventarisatieafstand van een buisleiding 580 meter bedraagt. Voor plannen op meer dan 580 meter afstand van een buisleiding kan dan ook worden geconcludeerd dat geen beperkingen gelden voor het plan. Op basis van de risicokaart is geconstateerd dat op een afstand van circa 580 meter van het plangebied géén buisleiding met gevaarlijke stoffen aanwezig is. De meest dichtbij gelegen buisleiding ligt op een afstand van 1.220 meter.

#### 4.4.5 Risicovolle inrichtingen

Met behulp van de risicokaart is bepaald of het plangebied binnen de plaatsgebonden risicocontouren, dan wel invloedsgebieden van omliggende risicovolle inrichtingen is gelegen. Op basis hiervan blijkt dat het plangebied niet is gelegen binnen de plaatsgebonden risicocontouren, dan wel invloedsgebieden/effectafstanden van omliggende risicovolle inrichtingen. Geconcludeerd wordt dat als gevolg van risicovolle inrichtingen geen beperkingen gelden voor het plan.

#### 4.4.6 Transport over wegen

Ten aanzien van de veiligheidsrisico's in het plangebied als gevolg van het vervoer van gevaarlijke stoffen over de weg zijn in beginsel de A- en N-wegen van belang; over deze wegen is structureel vervoer van gevaarlijke stoffen in bulkvervoer toegestaan. In een straal van 4 km zijn hierbij de N270 en N271 aanwezig.

De provinciale weg N270 is niet aangewezen als Basisnetroute. Conform de telgegevens van Rijkswaterstaat worden over de N270 de volgende stofcategorieën getransporteerd: LF1, LF2, LT2 en GF3. De stof LT2 heeft hierbij de grootste 1% letaliteitsafstand, zijnde 880 meter. De N270 ligt op ongeveer 1 kilometer afstand van het plan. Het plangebied ligt derhalve geheel buiten het invloedsgebied van de N270. De risico's als gevolg van de transporten met gevaarlijke stoffen over de N270 vormen dan ook géén aandachtspunt voor de ontwikkeling van het plangebied.

Het plangebied ligt op een afstand van circa 70 meter tot provinciale weg N271. De N271 is niet aangewezen als Basisnetroute. Op basis van de gegevens van de Risicokaart blijkt dat voor deze weg géén sprake is van PR 10-6-risicocontour. Daarnaast ligt de weg op een dermate afstand van het plangebied dat een eventueel aanwezig plasbrandaandachtsgebied niet relevant is.

Het plangebied is wel gelegen binnen het invloedsgebied van de N271. Op basis van de vuistregels uit de HART is echter aangetoond dat zowel in de huidige situatie als in de toekomstige situatie de hoogte van het groepsrisico minder van 10% van de oriëntatiewaarde. Voor de risico's als gevolg van het transport van gevaarlijke stoffen over de N271 kan ingevolge artikel 7 en 8 van het Besluit externe veiligheid transportroute volstaan worden met een beperkte verantwoording van het groepsrisico.

#### **4.4.7 Verantwoording groepsrisico**

Conform het Besluit externe veiligheid transportroutes is een beperkte verantwoording van het groepsrisico noodzakelijk met betrekking tot de risico's ten aanzien van het transport van gevaarlijke stoffen over de weg. De verantwoording van het groepsrisico kan beperkt blijven tot de thema's beheersbaarheid en zelfredzaamheid. Voor een beperkte verantwoording van het groepsrisico moet door het bevoegd gezag advies worden gevraagd bij de regionale brandweer/veiligheidsregio.

### **4.5 Bedrijven en milieuzonering**

#### **4.5.1 Algemeen**

Er dient een noodzakelijke ruimtelijke scheiding te worden aangebracht tussen milieubelastende en milieugevoelige functies ter bescherming en/of vergroting van de leefkwaliteit. De milieuhinder van bedrijven dient te worden geanalyseerd op hun invloed op mogelijke ontwikkelingen. Indien milieubelastende functies in het plangebied mogelijk worden gemaakt, dient de invloed op de omgeving inzichtelijk te worden gemaakt.

De toelaatbaarheid van bedrijvigheid kan globaal worden beoordeeld met behulp van de methodiek van de VNG-brochure 'Bedrijven en milieuzonering' (uitgave 2009). In deze brochure is een bedrijvenlijst opgenomen die informatie geeft over de milieukeurmerken van typen bedrijven. Vervolgens wordt in de lijst op basis van een aantal factoren (waaronder geluid, gevaar en verkeer) een indicatie gegeven van de afstanden tussen bedrijfstypen en een rustige woonwijk of een vergelijkbaar omgevingstype (zoals rustig buitengebied), waarmee gemeenten bij ruimtelijke ontwikkelingen rekening kunnen houden. Deze afstand is gebaseerd op de grootste indicatieve afstand. De lijst is algemeen geaccepteerd als uitgangspunt bij het opstellen van ruimtelijke plannen.

Naast het omgevingstype 'rustige woonwijk' wordt het omgevingstype 'gemengd gebied' onderscheiden. Een gemengd gebied is een gebied met een matig tot sterke functiemenging. Gebieden die direct langs de hoofdontsluiting liggen behoren eveneens tot het omgevingstype 'gemengd gebied'. Het initiatief is gelegen in het omgevingstype 'rustige woonwijk'.

#### **4.5.2 Niet-agrarische bedrijvigheid**

In en in de directe omgeving van het plangebied is geen niet-agrarische bedrijvigheid aanwezig die hinder veroorzaakt. De enige functies van toepassing in de nabije omgeving hebben betrekking op de bedrijfsvoering aan de N271 Bosserheide. Conform het vigerend bestemmingsplan 'Buitengebied 2013' zijn voor deze percelen bedrijven en/of het uitoefenen van bedrijfsmatige activiteiten toegestaan welke behoren tot milieucategorie 1 en 2, met een richtafstand van 30 meter. De voorgestane ontwikkeling is gesitueerd op een afstand groter dan 30 meter. Derhalve is er geen belemmering aanwezig.

#### **4.5.3 Geurhinder agrarische bedrijvigheid**

Op 1 januari 2007 is de Wet geurhinder en veehouderij in werking getreden. De Wet geurhinder en veehouderij vormt in eerste instantie het wettelijk kader voor de beoordeling van geurhinder vanwege dierenverblijven van veehouderijen bij een aanvraag om een omgevingsvergunning voor een inrichting ten behoeve van een veehouderij. De Wet geurhinder en veehouderij geeft hiervoor geurbelastings- en afstandsnormen in relatie met geurgevoelige objecten in de nabijheid van (geprojecteerde) veehouderijen.

De Wet geurhinder en veehouderij heeft op twee wijzen betrekking op ruimtelijke procedures. Ten eerste speelt de geurbelasting een rol bij de beoordeling of er in het kader van een goede ruimtelijke ordening een goed woon- en leefklimaat kan worden gegarandeerd. Ten tweede moet bij de belangenafweging ten behoeve van een zorgvuldige besluitvorming worden nagegaan of een partij niet onevenredig in haar belangen wordt geschaad.

In het kader van een goede ruimtelijke ordening moet onderzocht worden of in de geprojecteerde woningen een goed woon- en leefklimaat is gegarandeerd. De gemeenteraad van Bergen heeft een verordening ex artikel 6, eerste lid, van de Wet geurhinder en veehouderij vastgesteld. De woning is geprojecteerd in het gebied 'komen overig'. Voor dit deelgebied is in de Verordening geurhinder en veehouderij 2007 geen afwijkende norm vastgesteld. De maximale voorgrondgeurbelasting bedraagt op grond van artikel 3, eerste lid, onder a, van de Wet geurhinder en veehouderij 3,0 [OUE/m<sup>3</sup> (P98)].

De voorgrond- respectievelijk de achtergrondbelasting zijn bepaald met behulp van de verspreidingsmodellen V-Stacks-vergunning en V-Stacks-gebied. Voorts is gebruik gemaakt van de bij de Wet geurhinder en veehouderij en de bij de verspreidingsmodellen uitgegeven gebruikershandleidingen. De bijdrage van de huidige dierverblijven op de locatie is buiten de berekening gelaten.

In V-Stacks-gebied is gerekend met een nauwkeurigheid van 20%. Dit komt overeen met de nauwkeurigheid waarmee in V-Stacksvergunning wordt gerekend. De geuremissie is berekend aan de hand van het vergunde aantal dieren per inrichting. De achtergrondgeurbelasting is berekend op de hoekpunten van het plangebied. De resultaten staan in onderstaande tabel:

	X-coördinaat	Y-coördinaat	Geurnorm (OU <sub>E</sub> /m <sup>3</sup> )	Geurbelasting (OU <sub>E</sub> /m <sup>3</sup> )
Zuid	203610	397163	3,0	0,581
Zuidoost	203635	397178	3,0	0,574
Noordwest	203491	397299	3,0	0,722
Noord	203504	397320	3,0	0,710

Volgens tabel A uit bijlage 6 van de Handreiking bij de Wet geurhinder en veehouderij komt een achtergrondbelasting van 0,7 [OU<sub>E</sub>/m<sup>3</sup>] overeen met 2% door geur gehinderde in een concentratiegebied. Volgens de RIVM-milieukwaliteitscriteria zoals verwoord in bijlage 7 van de Handreiking bij de Wet geurhinder en veehouderij komt dit overeen met een zeer goede milieukwaliteit.

De maximale voorgrondbelasting, de geurbelasting veroorzaakt door één bedrijf bedraagt 0,7 [OU<sub>E</sub>/m<sup>3</sup>]. Volgens tabel B uit bijlage 6 van de Handreiking bij de Wet geurhinder en veehouderij komt een voorgrondbelasting van 0,7 [OU<sub>E</sub>/m<sup>3</sup> (P98)] eveneens overeen met 3% door geur gehinderde in een concentratiegebied. Ook voor de voorgrondbelasting is sprake van een zeer goede milieukwaliteit.

Gelet op bovenstaande kan geconcludeerd worden dat de huidige geurbelasting ter plaatse niet leidt tot een onaanvaardbaar woon- en leefklimaat. Het plan is in zoverre niet in strijd is met een goede ruimtelijke ordening.

#### 4.5.4 Conclusie

Er bestaan geen belemmeringen vanuit het aspect bedrijven en milieuzonering. De voorgenomen ontwikkeling in het plangebied zelf betreft een woningbouwontwikkeling, zodat ook geen hinderlijke activiteiten worden toegevoegd

## 4.6 Verkeer en parkeren

Ten behoeve van de bestemmingsplanprocedure voor de woningbouwlocatie Lammerskamp is het wenselijk om inzicht te krijgen in de toekomstige parkeerbehoefte in relatie tot het benodigd aanbod aan parkeervoorzieningen binnen het plangebied. Daarnaast dient de toekomstige verkeersgeneratie van en naar het plangebied geen onevenredige belasting op het omliggend wegennet of hinder naar de omwonenden veroorzaken.

De gemeente Bergen is niet in het bezit van specifiek gemeentelijk beleid met betrekking tot de toe te passen parkeernormen en sluit in haar parkeerbeleid aan bij de algemeen aanvaarde parkeernormen vanuit het CROW. De CROW publicaties zijn een leidraad in Nederland voor diverse normeringen en vormen de basis voor adviezen en beleid op verkeerskundig gebied. Om inzicht te bieden in de voorgenomen ontwikkeling is de parkeerbehoefte nader verantwoord middels de toepassing van de ASV 2012. Hierin wordt gebruik gemaakt van de meest actuele parkeernormen, zoals toegepast in publicatie 317 'kencijfers parkeren en verkeersgeneratie'. Hierbij is onderscheid gemaakt in verschillende stedelijke zones, waarbij het plangebied is gelegen in een niet stedelijk gebied, gesitueerd in de rest van de bebouwde kom.

Binnen het onderhavig bestemmingsplan worden de planologische kaders geboden voor de realisatie van maximaal 20 grondgeboden woningen, in de vorm van vrijstaande woningen, halfvrijstaande woningen aaneengebouwde en/of patiowoningen.

De onderstaande parkeernormen zijn hierbij als uitgangspunt gehanteerd:

- Vrijstaande woningen : koop, vrijstaand (1,9 pp per woning)
- Halfvrijstaande woningen : koop, twee-onder-een-kap (1,8 pp per woning)
- Aaneengebouwde en/of patiowoningen : koop, tussen/hoek (1,6 pp per woning)

De woningbouwlocatie Lammerskamp wordt nader ontwikkeld op basis van de specifieke vraag en behoefte vanuit de (lokale) woningmarkt van de kern Well. Op basis van de huidige uitgangspunten is hiervoor een stedenbouwkundig plan opgesteld, met bijbehorend woningbouwprogramma. Op basis van het stedenbouwkundig plan voorziet het planvoornemen in de realisatie van 4 vrijstaande woningen, 6 twee-onder-een-kapwoningen en 6 aaneengebouwde woningen:

- 4 vrijstaande woningen x 1,9 pp = 7,6 parkeerplaatsen
- 6 twee-onder-een-kapwoningen x 1,8 pp = 10,8 parkeerplaatsen
- 6 aaneengebouwde woningen x 1,6 pp = 9,6 parkeerplaatsen

Dit vertaalt zich naar een totale parkeerbehoefte van 28 parkeerplaatsen. Behalve voor de twee tussenwoningen voorziet het planvoornemen hierbij in minimaal één parkeervoorziening op eigen terrein per woning. In totaal betekent dit dat 14 parkeerplaatsen beschikbaar zijn op eigen terrein en dat de resterende parkeerbehoefte wordt opgevangen in het openbaar gebied.

Tot dit doel wordt aan de Lammerskamp zelf een rabatstrook gerealiseerd op basis waarvan de resterende parkeerbehoefte wordt opgevangen. De rabatstrook heeft een totale lengte van circa 180 meter waarmee ruimschoots voorzien wordt in de benodigde parkeervoorzieningen.

Indien er wijzigingen plaatsvinden op het stedenbouwkundig plan dan vormen de opgenomen parkeernormen uit de ASVV 2012 het toetsingskader ten aanzien van het aspect verkeer en parkeren. De rabatstrook is echter zodanig gedimensioneerd dat een aanvullende parkeerbehoefte altijd zonder problemen binnen het plangebied opgevangen kan worden. Tot slot wordt het plangebied ontsloten op de Lammerskamp. De wegenstructuur in de omgeving van het plangebied zal hierdoor niet wijzigen en eveneens zal de realisatie van de woningen geen noemenswaardige toename van het aantal verkeersbewegingen tot gevolg hebben.

### **Conclusie**

Ten aanzien van het aspect verkeer en parkeren zijn er geen belemmeringen te verwachten voor de voorgestane ontwikkeling van het plangebied.

## **4.7 Water**

### **4.7.1 Algemeen**

Bij elke ruimtelijke ontwikkeling is de opstelling van een waterparagraaf verplicht gesteld, mede in relatie tot de watertoets. In deze paragraaf wordt verwoord hoe er in het plan met de aspecten water en ruimte rekening wordt gehouden, in relatie tot enerzijds het waterbeleid en anderzijds de waterhuishouding.

Het plangebied valt onder het beheer van Waterschap Peel en Maasvallei. De doelen van het waterschap voor de periode van 2016 tot 2021 staan beschreven in het waterbeheerplan "Water in beweging". Dit waterbeheerplan is gezamenlijk tot stand gekomen met het waterschap Roer en Overmaas. In dit beheerplan staat omschreven hoe de waterschappen zorgen voor veilige dijken, droge voeten en voldoende en schoon water. Daarnaast beschikt het Waterschap Peel en Maasvallei over een verordening: De Keur 2013. Hierin staan de regels die het waterschap hanteert ten aanzien van het gebruik van oppervlaktewaterlichamen, waterkeringen en grondwater.

Het beleid van de gemeente Bergen voor wat betreft de waterhuishouding sluit aan op het landelijke en provinciale beleid. Mede tot dit doel is in 2013 het Verbreed Gemeentelijk Rioleringsplan Bergen vastgesteld. Het gemeentelijk rioleringsplan (GRP) beschrijft in hoofdlijnen hoe invulling wordt gegeven aan de rioleringszorg. Het betreft een visie en strategie voor de lange termijn. Hiermee waarborgt de gemeente de continuïteit van de rioleringszorg.



#### 4.7.2 Funderings- en infiltratieadvies

In het kader van de voorgenomen woningbouwontwikkeling is door Geonius Geotechniek BV een geotechnisch en geohydrologisch grondonderzoek uitgevoerd ten behoeve van het opstellen van een funderingsadvies in combinatie met een infiltratieadvies op te stellen. De rapportage, d.d. 26 november 2015, is opgenomen als bijlage aan deze onderbouwing.

Uit de gemeten doorlatendheden en grondwaterstand blijkt dat infiltratie van neerslagwater tot de mogelijkheden behoort. De doorlatendheid van de ondergrond is goed. Geadviseerd wordt om een infiltratievoorziening toe te passen in de ondiepe ondergrond door middels van bijvoorbeeld kratten en/of grindkoffers.

Om te beoordelen hoe de overtollige neerslag in de ondergrond kan worden geleid zijn berekeningen uitgevoerd. Bij het bepalen van de uiteindelijke grootte van de infiltratievoorziening is rekening gehouden met een bui van 50 mm. Uitgaande van een verhard oppervlak per perceel (bestaande uit het dakoppervlak en de verharding) van 97,5 m<sup>2</sup> moet de infiltratievoorziening een inhoud krijg van 5,1 m<sup>3</sup>. (hierbij wordt uitgegaan van een porositeit van de kratten van 95%).

In de bovenstaande berekening is de voorziening gedimensioneerd op bui T=10. Het systeem dient van een overloop naar de riolering of een waterloop te worden voorzien om de bui T=100 te kunnen verwerken. Bij zeer intensieve buien (bijvoorbeeld T≥100), zal het systeem het toestromende regenwater niet kunnen verwerken en kan het regenwater gecontroleerd naar elders afstromen. In het geval de krat gedimensioneerd wordt op een T=100 bui, is het niet noodzakelijk een overstort voorziening in te richten.

Het bovenstaande is door Ducot Engineering & Advies BV uitgewerkt tot een afkoppelplan, d.d. 23 november 2015, en is voor de volledigheid tevens als bijlage opgenomen.

#### 4.7.3 Conclusie

Geconcludeerd kan worden dat er met het voorliggend initiatief geen waterschapsbelangen in het geding zijn. Er is derhalve geen belemmering aanwezig vanuit het aspect water.

#### 4.8 Flora en fauna

Ruimtelijke plannen dienen te worden beoordeeld op de uitvoerbaarheid in relatie tot actuele natuurwetgeving, met name de Natuurbeschermingswet 1998 en de Flora- en faunawet. Er mogen geen ontwikkelingen plaatsvinden die op onoverkomelijke bezwaren stuiten door effecten op beschermde natuurgebieden en/of flora en fauna. In dit kader is inzicht gewenst in de aanwezige natuurwaarden en de mogelijk daarmee samenhangende consequenties vanuit de actuele natuurwetgeving.

#### 4.8.1 Beschermde natuurgebieden

Voor wat betreft het Natuurnetwerk Nederland (NNN; voorheen EHS) is alleen bij directe aantasting sprake van vervolgstappen in de vorm van compensatie. Binnen het plangebied op de locatie aan de Lammerskamp te Well is geen NNN-gebied aanwezig. Er is van directe aantasting van het NNN-gebied geen sprake. Ook kunnen significant negatieve effecten op de wezenlijke kenmerken en waarden van het NNN-gebied in de nabijheid van het plangebied worden uitgesloten. Vanuit dit oogpunt zijn er voor het NNN-gebied geen belemmeringen.

##### **Voortoets Natuurbeschermingswet 1998**

Het plangebied is daarnaast gelegen in de onmiddellijke nabijheid van de Natura 2000-gebieden 'De Maasduinen' en de 'Boschhuizerbergen'. Tot dit doel is door LievenseCSO een voortoets verricht om inzicht te verkrijgen in alle (potentiele effecten op de Natura 2000-gebieden. De rapportage, 26 februari 2016 is als bijlage bij deze onderbouwing opgenomen.

De ontwikkeling kan op verschillende manieren een direct en/of indirect effect hebben op habitats en soorten. Voor de toetsing van effecten kan onderscheid worden gemaakt tussen de inrichtingsfase – de periode waarin voorbereidende en uitvoerende werkzaamheden plaatsvinden en de fase waarin het plangebied in gebruik is. De mogelijke effecten op de nabijgelegen Natura 2000-gebieden kunnen tijdelijk en permanente effecten zijn.

Met behulp van de effectenindicator kan een verkenning worden uitgevoerd naar kansen op mogelijke effecten (Ministerie van EL&I). De effectenindicator geeft informatie over de gevoeligheid van soorten en habitattypen voor de meest voorkomende storende factoren, gebaseerd op absolute getallen voor biotische randvoorwaarden en kennis van ruimtelijke randvoorwaarden.

Geconcludeerd is dat gelet op het feit dat het plangebied niet wordt gerealiseerd in een Natura 2000-gebied er geen sprake is van oppervlakteverlies en versnippering, en in het bouwplan rekening is gehouden met mogelijke externe effecten op het nabij gelegen Maasduinen gebied, dit plan géén negatieve effecten heeft op het gebied Maasduinen. Omdat het Natura 2000-gebied Boschhuizerbergen op een grotere afstand is gelegen van het plangebied dan de Maasduinen kan ook hier gesteld worden dat het plan geen negatieve effecten heeft. Ook ten aanzien van stikstof kan op basis van de uitgangpunten van het PAS, zoals beschreven in de navolgende paragraaf, worden gesteld dat de natuurlijke kenmerken van de N2000-gebieden niet worden aangetast.

Op basis van voorliggende voortoets leidt de aanleg van een plangebied met maximaal 20 woningen aan de rand van het dorp niet tot significante negatieve effecten op de kwalificerende habitats en soorten van de Natura 2000-gebieden Maasduinen en Boschhuizerbergen.

### Stikstofdepositie-onderzoek

Om inzicht te bieden in de stikstofdepositie ten aanzien van de beoogde ontwikkelingen in het plangebied is door LieveenseCSO een berekening verricht waarmee de effecten op de stikstofdepositie in de nabijgelegen Natura-2000 gebieden in beeld zijn gebracht. De berekeningen zijn uitgevoerd met behulp van de AERIUS Calculator (versie 2015) en zijn uitgevoerd conform de bepalingen van de programmatische aanpak stikstofdepositie en de toelichtingen opgenomen in de calculator. De rapportage, d.d. 27 januari 2016, is als bijlage aan deze onderbouwing opgenomen.

De AERIUS-Calculator laat alleen berekeningsresultaten zien voor het Natura 2000-gebied Maasduinen. In de onderstaande tabel is een overzicht opgenomen van de berekeningsresultaten ter plaatse van stikstofgevoelige habitats waar sprake is van een toename van de stikstofdepositie.

Habitat	Stikstofdepositie referentiesituatie [mol/ha/jaar]	Stikstofdepositie Plansituatie [mol/ha/jaar]	Toename <sup>1</sup> [mol/ha/jaar]
Zandverstuivingen	4,26	4,29	0,03
Droge heiden	1,06	1,07	0,01
Beuken-eikenbossen met hulst	0,56	0,56	0,01
Oude eikenbossen	0,46	0,46	0,00

Toename van de stikstofdepositie conform AERIUS-Calculator en niet op basis van het verschil tussen de tweede en derde kolom.

Op basis van de verrichte berekening blijkt dat de toename van de stikstofdepositie maximaal 0,03 mol/ha/jaar bedraagt. Uit de toelichting bij het Besluit grenswaarden programmatische aanpak stikstof blijkt dat “op basis van indicatieve berekeningen de maximale bijdrage van alle voorziene projecten of andere handelingen die stikstofdepositie onder de drempelwaarde van 0,05 mol per hectare per jaar veroorzaken, in combinatie met andere plannen of projecten, afgezet tegen de te verwachten effecten van de maatregelen die in het programma zijn opgenomen, de natuurlijke kenmerken van Natura 2000-gebieden niet kunnen aantasten”.

Volgens de PAS systematiek is vastgesteld dat het bestemmingsplan (en dus ook het toekomstig project), leidt tot een depositie van maximaal 0,03 mol/ha/jaar. Op basis hiervan wordt vastgesteld dat het toekomstig project niet leidt tot aantasting van de natuurlijke kenmerken van Natura 2000-gebieden. Aangezien een passende beoordeling in het kader van het toekomstig project niet noodzakelijk is, wordt een dergelijke passende beoordeling ook niet noodzakelijk geacht voor het huidige bestemmingsplan.

#### **4.8.2 Beschermde soorten**

Sinds 1 april 2002 is de Flora- en faunawet van kracht. In deze wet is de soortbeschermingsregeling uit de Europese Vogel- en Habitatrichtlijn volledig geïmplementeerd. In verband met de uitvoerbaarheid van bestemmingsplannen dient rekening te worden gehouden met soortbescherming en met name de aanwezigheid van beschermde soorten in het plangebied. De onderzoekslocatie is bij voorbaat onverdacht gezien het huidige (intensieve) gebruik als weide. Bij toekomstige werkzaamheden dient rekening gehouden te worden met mogelijke natuurwaarden in of nabij het plangebied. Afhankelijk van wat wordt aangetroffen kan dit consequenties hebben voor de planning en wijze van de uitvoering van werkzaamheden. Daarnaast kunnen zogenaamde compenserende maatregelen nodig zijn.

#### **4.8.3 Conclusie**

Geconcludeerd kan worden dat er geen belemmeringen voor de onderhavige bestemmingsplanprocedure ten aanzien van het aspect flora en fauna.

#### **4.9 Archeologie en cultuurhistorie**

Op grond van de Wet op de archeologische monumentenzorg is de gemeente verplicht om bij het vaststellen van nieuwe bestemmingsplannen of aanpassing(en) van oude plannen, rekening te houden met archeologie. Om invulling te geven aan deze beleidsverplichting is in november 2012 door de gemeente Bergen de 'Nota Archeologiebeleid Bergen' met bijbehorende archeologische beleidsadvieskaart vastgesteld. Op de archeologische beleidsadvieskaart is het grondgebied van de gemeente ingedeeld in zeven categorieën waarbij voor iedere categorie een afzonderlijk beleidsadvies geldt. Voor de categorieën gelden verschillende ondergrenzen voor het verplicht stellen van archeologisch onderzoek bij ruimtelijke ontwikkelingen.

Het plangebied is hierbij aangeduid als een gebied met een lage archeologische verwachting (categorie 6). De kans op het aantreffen van archeologische nederzettingen is in deze gebieden/terreinen in vergelijking met andere landschappelijke zones, lager. Geomorfologisch gezien kan het gaan om relatief laag gelegen (nattere) landschappelijke zones, zoals delen van beekdalen, vroegere veengebieden en/of zones die in een recenter verleden rigoureuus tot op aanzienlijke diepte zijn ontgonnen. Het aantal vindplaatsen dat van gebieden met vergelijkbare omstandigheden bekend is, is uiterst laag.

Er is derhalve geen aanleiding te veronderstellen dat er bij de voorgenomen ontwikkeling van het plangebied archeologische of cultuurhistorische waarden worden aangetast. Nader onderzoek is derhalve niet noodzakelijk. In alle gevallen blijft de archeologische meldingsplicht van kracht (artikel 53 Monumentenwet 1988). Dit houdt in dat wanneer bij graafwerkzaamheden vondsten worden aangetroffen waarvan de vinder redelijkerwijs moet kunnen weten dat het archeologie betreft, dit gemeld moet worden bij het bevoegd gezag.

## 5 Juridische planopzet

Het onderhavige bestemmingsplan heeft tot doel een juridisch-planologische regeling te scheppen voor het bouwen en het gebruik van gronden en gebouwen binnen het plangebied. In dit hoofdstuk is een toelichting op de systematiek en de inhoud van de verschillende toegekende bestemmingen van het bestemmingsplan gegeven.

### 5.1 Juridische planopzet

De bij dit plan behorende regels zijn opgenomen in 4 hoofdstukken:

- hoofdstuk 1 – Inleidende regels;
- hoofdstuk 2 – Bestemmingsregels;
- hoofdstuk 3 – Algemene regels;
- hoofdstuk 4 – Overgangs- en slotregels.

Deze hoofdstukindeling is conform de richtlijnen uit de Standaard Vergelijkbare Bestemmingsplannen (SVBP 2012). In hoofdstuk 1 worden ter voorkoming van interpretatieproblemen in de regels gebruikte begrippen nader verklaard. Ook wordt aangegeven op welke wijze in de regels gebruikte afmetingen moeten worden gemeten. In hoofdstuk 2 worden de op de verbeelding aangegeven bestemmingen omschreven en voor welke doeleinden de in die bestemmingen opgenomen gronden en gebouwen mogen worden gebruikt. Daarnaast zijn per bestemming de bebouwingsmogelijkheden vermeld. In hoofdstuk 3 (Algemene regels) zijn de bepalingen opgenomen die betrekking hebben op meerdere bestemmingen. Hoofdstuk 4 bevat het overgangsrecht en de aanhalingstitel van het bestemmingsplan.

### 5.2 Beschrijving van de bestemmingen

In dit bestemmingsplan komen de volgende enkelbestemmingen voor:

#### **Enkelbestemming 'Verkeer'**

De gronden met de bestemming 'Verkeer' zijn bestemd voor wegen, straten, paden en pleinen met hoofdzakelijk een verblijfsroute alsmede onder meer voet- en rijwielpaden, parkeervoorzieningen, groen- en speelvoorzieningen, evenementen en boven en/of ondergrondse waterhuishoudkundige voorzieningen.

Op of in deze gronden mogen geen gebouwen worden gebouwd, met uitzondering van gebouwen voor algemeen nut met dien verstande dat de bouwhoogte per gebouw maximaal 3,2 meter bedraagt. De maximale oppervlakte van een gebouw ten behoeve van voorzieningen van algemeen nut bedraagt 15 m<sup>2</sup>.

**Enkelbestemming 'Woongebied'**

De desbetreffende gronden met de enkelbestemming 'Woongebied' zijn bestemd voor wonen, waterhuishoudkundige voorzieningen, waterlopen en waterpartijen met de daarbij behorende tuinen en erven, parkeervoorzieningen en erfonthoudingen, infrastructuurle voorzieningen, groenvoorzieningen, speelvoorzieningen en voorzieningen van algemeen nut. Daarnaast zijn de gronden ter plaatse van de aanduiding 'specifieke vorm van woongebied - openbare ruimte' mede bestemd voor openbare ruimte in de vorm wegen, paden en/of groen.

Binnen deze bestemming mag het maximum aantal woningen niet meer bedragen dan 20 woningen, uitsluitend bestaande uit grondgebonden woningen. Dit in de vorm van vrijstaande, halfvrijstaande en aaneengebouwde woningen. Daarnaast is opgenomen dat per bouwperceel er maximaal één woning is toegestaan waarbij de goot- en bouwhoogte van het hoofdgebouw respectievelijk 7 en 10 meter bedraagt.

## 6 Haalbaarheid

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

### 6.1 Financiële haalbaarheid

#### 6.1.1 Uitvoerbaarheid

De kosten die gemaakt worden bij de uitvoering van de ontwikkeling zijn voor rekening van de initiatiefnemer. De ontwikkeling heeft voor de gemeente geen negatieve financiële gevolgen. Het bestemmingsplan is hiermee financieel uitvoerbaar.

De economische haalbaarheid van het planvoornemen is door de initiatiefnemer gebaseerd op de verwachte opbrengst vanuit de gronduitgifte van waaruit de locatie ontwikkeld kan worden op basis van een sluitende exploitatieopzet

#### 6.1.2 Kostenverhaal

Wanneer met een bestemmingsplan een bouwplan, zoals gedefinieerd in artikel 6.2.1 Besluit ruimtelijke ordening, mogelijk wordt gemaakt, dient conform artikel 6.12 Wet ruimtelijke ordening een exploitatieplan te worden opgesteld. Deze eis geldt niet indien het kostenverhaal anderszins is verzekerd.

Aangezien in voorliggend geval het kostenverhaal is vastgelegd door middel van een anterieure overeenkomst tussen gemeente en initiatiefnemer, kan de vaststelling van een exploitatieplan achterwege blijven en is het kostenverhaal verzekerd.





# 7 Procedure

## 7.1 Algemeen

De Wet ruimtelijke ordening is in werking getreden met ingang van 1 juli 2008. de wettelijke procedure start met het moment van ter inzage legging van het ontwerpbestemmingsplan. De procedure ziet er als volgt uit:

- Vooroverleg met betrokken instanties;
- Openbare kennisgeving van het ontwerpbestemmingsplan;
- Ter inzage legging van het ontwerp en bijbehorende stukken gedurende 6 weken en toezending aan gedeputeerde staten en betrokken rijksdiensten, waterschappen en gemeenten;
- Gedurende de termijn van ter inzage legging kunnen door eenieder schriftelijk of mondeling zienswijzen worden ingebracht;
- Vaststelling van het bestemmingsplan door de gemeenteraad binnen 12 weken indien zienswijzen zijn ingediend;
- Algemene bekendmaking van het bestemmingsplan door ter inzage legging met voorafgaande kennisgeving en toezending aan gedeputeerde staten en betrokken rijksdiensten, waterschappen en gemeenten: binnen 2 weken dan wel, indien gedeputeerde staten of de inspecteur zienswijzen hebben ingebracht of het bestemmingsplan gewijzigd is vastgesteld, 6 weken na vaststelling;
- Mogelijkheid tot beroep bij de Afdeling bestuursrechtspraak van de Raad van State binnen 6 weken na bekendmaking door belanghebbenden;
- Inwerkingtreding op de dag na afloop van de beroepstermijn, zijnde 6 weken na de bekendmaking, tenzij binnen deze termijn een verzoek om een voorlopige voorziening is ingediend bij de Voorzitter van de Afdeling bestuursrechtspraak van de Raad van State.

## 7.2 Vooroverleg

Het voorontwerpbestemmingsplan 'Woningbouw Lammerskamp, Well' is conform artikel 3.1.1 van het Besluit ruimtelijke ordening in vooroverleg gezonden naar de betreffende personen en instanties. Vanuit de instanties zijn geen reacties gekomen.

Er zijn wel inspraakreacties door omwonende ingediend, deze inspraakreacties hebben niet geleid tot aanpassing van het plan. Als bijlage is de Nota Inspraak bijgevoegd. Tevens heeft er op 8 juni 2016 een inloop middag- avond plaatsgevonden. Een kort verslag van deze inloop middag- avond is als bijlage bijgevoegd.

## 7.3 Procedure ontwerp bestemmingsplan

Het ontwerpbestemmingsplan 'Woningbouw Lammerskamp, Well' is op 27 juli 2016 gepubliceerd in de Staatscourant en het gemeenteblad.

In de periode 28 juli 2016 tot en met 8 september 2016 heeft het ontwerpbestemmingsplan 'Woningbouw Lammerskamp, Well' conform artikel 3.8. van de Wet ruimtelijke ordening voor een ieder ter inzage gelegen. Daarnaast is het ontwerp digitaal raadpleegbaar geweest via [www.ruimtelijkeplannen.nl](http://www.ruimtelijkeplannen.nl). Gedurende deze termijn kon een ieder naar keuze schriftelijk of mondeling een zienswijze op het ontwerp bestemmingsplan kenbaar maken aan burgemeester en wethouders van de gemeente Bergen.

Tijdens deze termijn zijn 3 zienswijzen ingediend. De zienswijzen zijn samengevat en beantwoord in de 'Zienswijzennota', die als bijlage is opgenomen. De zienswijzen hebben niet tot aanpassing van het bestemmingsplan geleid.

Het bestemmingsplan 'Woningbouw Lammerskamp, Well' is op 1 november 2016 vastgesteld door de gemeenteraad van de gemeente Bergen.