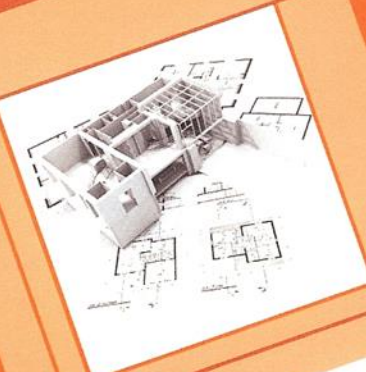
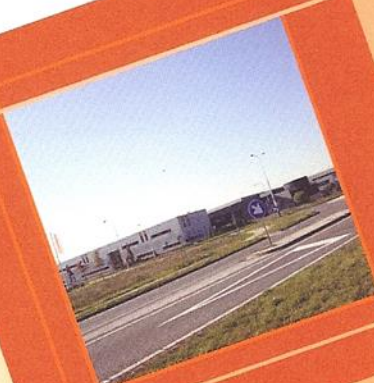




BEUSMANS & JANSSEN

Onderzoek & Advies in Ruimtelijke Ordening



Wijzigingsplan

Schaak 8 Wellerlooi

Gemeente Bergen

VERANTWOORDING EN STATUS

Titel: Wijzigingsplan Schaak 8 Wellerlooi gemeente Bergen

Opdrachtgever: [REDACTED]

Contactpersoon: [REDACTED]

Identificatienummer: NL.IMRO.0893.BW19007SC8BUI-VA01

Aantal pagina's: 39

Ontwerp: 10 december 2021

Definitief: 22 maart 2022

Opsteller: [REDACTED]

paraaf:

Controleur: [REDACTED]

paraaf:

COLOFON

BEUSMANS & JANSEN

Onderzoek & Advies in Ruimtelijke Ordening

Post- en kantooradres:

Steeg 12

5975 CE Sevenum

T/F: 077-3744817

M: 06-30202996/06-48800953

E: info@beusmans-jansen.nl

I: www.beusmans-jansen.nl

© 2022 Beusmans & Jansen, Onderzoek & Advies in Ruimtelijke Ordening

INHOUDSOPGAVE

TOELICHTING	6
HOOFDSTUK 1 INLEIDING	7
1.1 AANLEIDING VOOR HET WIJZIGINGSPLAN	7
1.2 LIGGING EN OMVANG VAN HET PLANGEBIED	7
1.3 OPBOUW WIJZIGINGSPLAN	8
1.4 LEESWIJZER	9
HOOFDSTUK 2 ANALYSE VAN HET PLANGEBIED EN PLANBESCHRIJVING	10
2.1 ANALYSE VAN HET PLANGEBIED E.O.	10
2.2 BOUWPROJECT	13
HOOFDSTUK 3 BELEIDSKADER	15
3.1 RIJKSBELEID	15
3.2 PROVINCIAAL BELEID	16
3.3 REGIONAAL BELEID	19
3.4 GEMEENTELIJK BELEID	20
HOOFDSTUK 4 UITVOERBAARHEID	26
4.1 MILIEU	26
4.2 ECOLOGIE	32
4.3 ARCHEOLOGIE	34
4.4 ECONOMISCHE UITVOERBAARHEID	35
HOOFDSTUK 5 JURIDISCHE PLANBESCHRIJVING	36
5.1 ALGEMEEN	36
5.2 VERBEELDING	36
5.3 PLANREGELS	36

HOOFDSTUK 6	PROCEDURE	37
6.1	ALGEMEEN	37
6.2	VERSLAG OVERLEG EX ARTIKEL 3.1.1 BRO	37
6.3	VERSLAG INSPRAAK	37
6.4	VERSLAG ZIENSWIJZEN	37
BIJLAGEN BIJ TOELICHTING		37
BIJLAGE 1	ONDERNEMINGSPLAN	39
BIJLAGE 2	LANDSCHAPPELIJKE INPASSINGSPLAN	39
BIJLAGE 3	VERKLARING GEBRUIK PARKEERTERRAIN SCHAAK 4	39
BIJLAGE 4	VERKENNEND BODEMONDERZOEK	39
BIJLAGE 5	ECOLOGISCHE QUICKSCAN FLORA EN FAUNA	39
BIJLAGE 6	STIKSTOFONDERZOEK	39
BIJLAGE 7	AANVULLING STIKSTOFONDERZOEK-VERSCHILBEREKENING GEBRUIKSFASE	39

TOELICHTING

HOOFDSTUK 1 INLEIDING

1.1 Aanleiding voor het wijzigingsplan

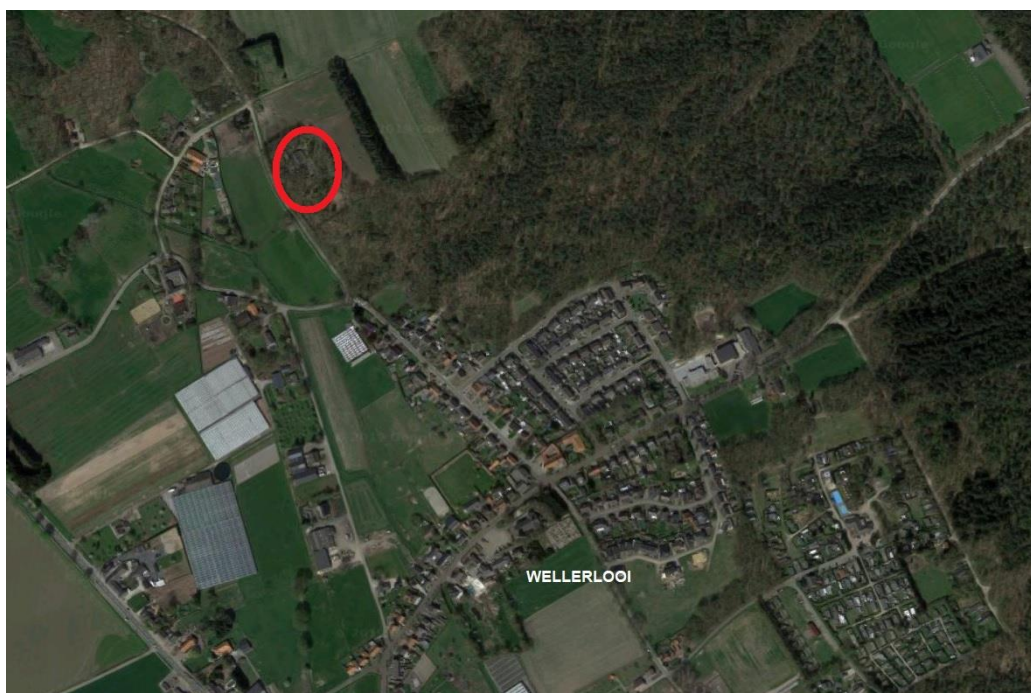
Op het adres Schaak 8 te Wellerlooi (gemeente Bergen) is 'Lodge Maasduinen' gevestigd. Het betreft hier een vakantiehuis dat wordt geëxploiteerd door de heer [REDACTED] (hierna ook te noemen: de initiatiefnemer). Vanwege de door groei van de onderneming heeft de initiatiefnemer het voornemen om een extra uitbreiding te realiseren. Het betreft hier de omzetting/uitbreiding van het bestaande – in pandige – beheerdersverblijf tot een nieuw te realiseren bedrijfswoning (met een serre), de realisatie van een groepsaccommodatie/pension, de bouw van 4 recreatiehuisjes en een BBQ-gebouw/buitenkeuken en de legalisatie van een reeds aanwezige opslagschuur.

Ter plaatse geldt het bestemmingsplan 'Buitengebied 2018'. Op het perceel rust – onder meer - de bestemming 'Recreatie-Verblijfsrecreatie' met een bouwvlak. Bedrijfsgebouwen en bedrijfswoningen mogen uitsluitend binnen dat bouwvlak gebouwd worden (artikel 22.2.1 onder a). De planregels kennen een wijzigingsbevoegdheid om – onder een aantal voorwaarden - het bouwvlak uit te breiden ten behoeve van het realiseren van een bedrijfswoning en/of pension en/of uitbreiding van de hoeveelheid verblijfsrecreatieve bebouwing (artikel 45.5).

Met het voorliggende '**wijzigingsplan Schaak 8 Wellerlooi**' wordt het bestaande bouwvlak ten behoeve van de nieuwe functies uitgebreid. Het '**wijzigingsplan Schaak 8 Wellerlooi**' bestaat uit een digitale en analoge verbeelding met de daarbij behorende regels waaraan een toelichting is toegevoegd. Naast de digitale versie is er tevens een versie op papier van het wijzigingsplan beschikbaar.

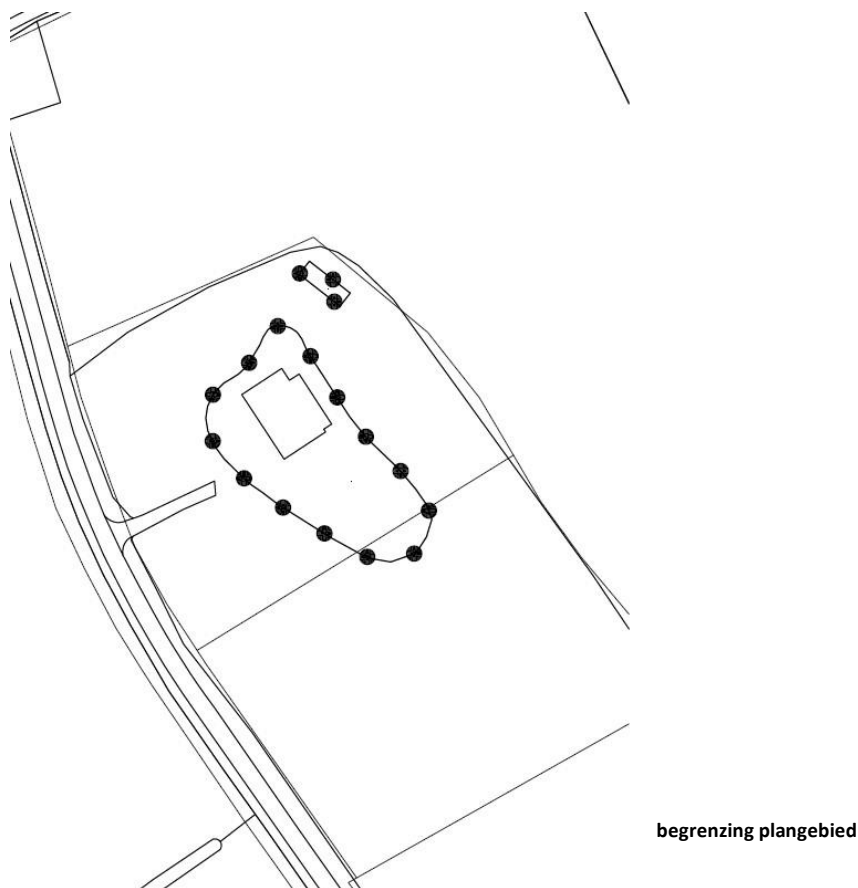
1.2 Ligging en omvang van het plangebied

Het plangebied van het onderhavige wijzigingsplan is gelegen in het buitengebied van Wellerlooi, ten noordwesten van de bebouwde kom van de kern Wellerlooi. Onderstaande afbeelding geeft de ligging van het plangebied op gemeentelijk niveau weer.



locatie op
gemeentelijk
niveau (bron:
Google Maps)

Het plangebied is lokaal bekend als Schaak 8, 5856 AH Wellerlooi en is kadastraal bekend als gemeente Bergen, sectie S, nrs.803 (ged.) en 1622 ged.). Het plangebied heeft een totale omvang van ca. 1255 m². De kadastrale situatie is op de onderstaande afbeelding weergegeven. Tevens is de grens van het plangebied ingetekend.



1.3 Opbouw wijzigingsplan

Het wijzigingsplan is een bindend plan voor zowel overheid als burgers. In een wijzigingsplan wordt de bestemming, ofwel de functie van de grond aangewezen. Ook geeft het regels over het gebruik van de grond en wat daarop gebouwd mag worden. Omgevingsvergunningen moeten worden getoetst aan het wijzigingsplan. Een wijzigingsplan bestaat uit een toelichting, een verbeelding en planregels.

Toelichting

De toelichting wordt opgesteld overeenkomstig artikel 3.1.6 van het Besluit ruimtelijke ordening (Bro). In de toelichting is opgenomen:

- een verantwoording van de in het plan gemaakte keuze van bestemmingen;
- een beschrijving van de wijze waarop in het plan rekening is gehouden met de gevolgen voor de waterhuishouding;
- de uitkomsten van het in artikel 3.1.1 Bro bedoelde overleg;
- de uitkomsten van het met toepassing van artikel 3.2 van de Algemene wet bestuursrecht verrichte onderzoek;
- een beschrijving van de wijze waarop burgers en maatschappelijke organisaties bij de voorbereiding van het wijzigingsplan zijn betrokken;
- de inzichten over de uitvoerbaarheid van het plan.

Omdat bij de voorbereiding van het wijzigingsplan geen milieueffectrapport als bedoeld in hoofdstuk 7 van de Wet milieubeheer is opgesteld, worden in de toelichting, conform artikel 3.1.6 lid 2 Bro, ten minste neergelegd:

- een beschrijving van de wijze waarop met de in het gebied aanwezige cultuurhistorische waarden en in de grond aanwezige of te verwachten monumenten rekening is gehouden;
- voor zover nodig een beschrijving van de wijze waarop rekening is gehouden met overige waarden van de in het plan begrepen gronden en de verhouding tot het aangrenzende gebied;
- een beschrijving van de wijze waarop krachtens hoofdstuk 5 van de Wet milieubeheer vastgestelde milieukwaliteitseisen bij het plan zijn betrokken.

Verbeelding

De verbeelding geeft de bestemming van de grond aan met daarbij eventuele aanduidingen zoals bouwvlakken. Door op de verbeelding te kijken is te zien welke bestemmingen en mogelijke aanduidingen er gelden. De verbeelding omvat de laatste afspraken over InformatieModel Ruimtelijke Ordening (IMRO) en Standaard Vergelijkbare BestemmingsPlannen (SVBP) 2012.

Planregels

De planregels geven de gebruiksmogelijkheden aan van de grond en vaak ook op welke wijze de gronden bebouwd mogen worden. De planregels van het moederplan worden van overeenkomstige toepassing verklaard.

1.4 Leeswijzer

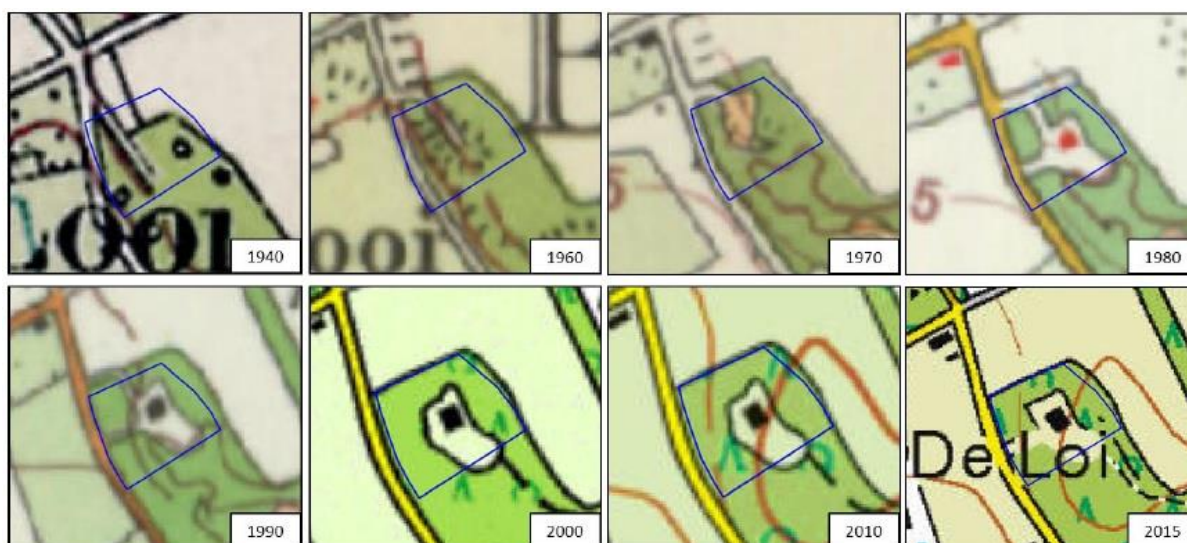
Na dit inleidende hoofdstuk bevat hoofdstuk 2 een analyse van het plangebied en een beschrijving van het initiatief. In hoofdstuk 3 is een beschrijving van het relevante Rijks-, provinciale-, en gemeentelijke beleid en de relevante wetgeving opgenomen. In hoofdstuk 4 wordt het project inhoudelijk op haalbaarheid getoetst aan de hand van het geldende beleid en (milieu)wetgeving. Tevens wordt in dit hoofdstuk ingegaan op de economische haalbaarheid van het plan. In hoofdstuk 5 wordt vervolgens een juridische planbeschrijving gegeven. Tot slot bevat hoofdstuk 6 de maatschappelijke uitvoerbaarheid van het plan, waarbij de uitkomsten van de inspraak en overlegmomenten zijn opgenomen.

HOOFDSTUK 2 ANALYSE VAN HET PLANGEBIED EN PLANBESCHRIJVING

2.1 Analyse van het plangebied e.o.

2.1.1 Korte historische schets

Uit historisch kaartmateriaal uit de periode 1900 - 1937 blijkt dat het plangebied in die periode een natuurgebied (bos) was. In 1937 is er binnen het plangebied een toegangspad aangelegd. In 1968 is de blokhut (Lodge) op de locatie gerealiseerd. Om de Lodge is een klinkerverharding aangelegd. Het plangebied is sindsdien niet wezenlijk veranderd.



selectie historisch kaartmateriaal

2.1.2 Ruimtelijke structuren en functies

Ruimtelijke hoofdstructuur en verkeer

De kern Wellerlooi ligt op de rand van het natuurgebied 'De Maasduinen' en is de meest zuidelijke kern van de gemeente Bergen (L.). De dorpsbebouwing is compact en is gerealiseerd langs c.q. nabij de Catharinastraat en Kruisstraat. Deze straten zijn belangrijke ruimtelijke structuurelementen. Samen met de Maas, de N271 (Rijksweg Zuid) en de ligging van de Maasduinen, vormen zij de ruimtelijke hoofdstructuur van het dorp.

De hoofdstraten in de kern zijn de Catharinastraat en de Kruisstraat. Beide verbinden deze wegen de kern Wellerlooi met N271 (Rijksweg Zuid), waarbij de Kruisstraat verder in het buitengebied nog wel overgaat in de Schaak. De Schaak is een weg die verkeerskundig gezien uitsluitend een erfontsluitingsfunctie heeft.

Functies

Het plangebied en omgeving is functioneel een vrij eenzijdig gebied. De recreatie en natuur zijn de belangrijkste functies. Het plangebied zelf kent een recreatieve – bedrijfsmatige functie. Voor het overige wordt het gebied in overwegende mate gebruikt voor extensieve recreatie (wandelen, fietsen e.d.) en natuurbeheer en -ontwikkeling. Andere functie die in de directe omgeving van het plangebied voorkomen zijn enkele verspreide burgerwoningen, een paardenhouderij en een kinderboerderij.

2.1.3 Feitelijke staat van het plangebied

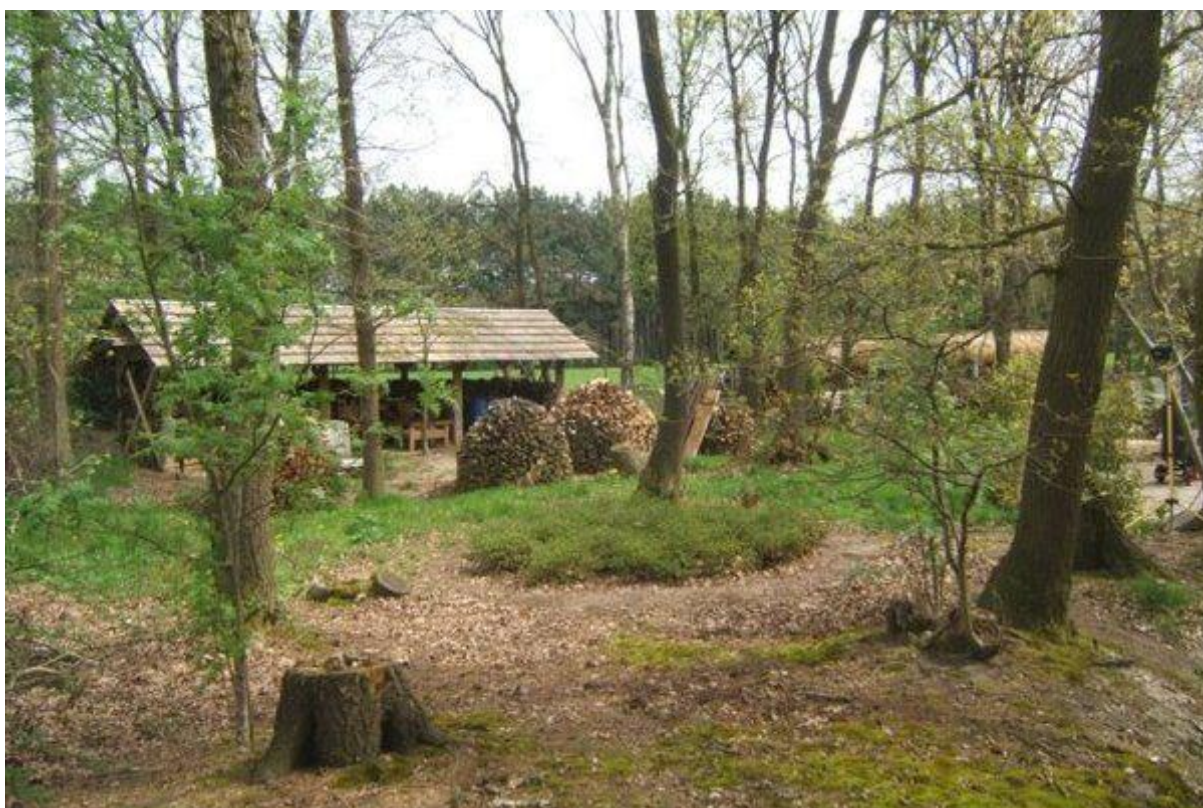
Lodge Maasduinen in de gemeente Bergen (LB) bevindt zich aan Schaak 8 te Wellerlooi, dat gelegen is aan de noordzijde van de dorpskern van de plaats Wellerlooi. Hierop bevinden zich het hoofdgebouw met de logiesfunctie voor 15 personen en een in pandige beheerderswoning (oppervlak circa 320 m²), een kippenhok met kippenren en een opslag. Er is een terrasfunctie voor gasten en passanten. Het bouwjaar van de Lodge Maasduinen is 1968.

Lodge Maasduinen is omgeven door een eiken-berkenbos met verspreide struiken hulst en vliegdennen, die de rest van de twee aangrenzende kadastrale percelen met een oppervlak van circa 1 hectare bedekken. De oprit en een deel van de perceelgrens is omzoomd door een haag van Portugese laurier. Het terras van de theetuin (klinkerbestrating) is gelegen in een kom die in het verleden ontstaan is door een (lokale) zandafgraving van het rivierduincomplex. De zandtaluds zijn slechts deels begroeid.

Het onderhavige plangebied maakt onderdeel uit van het natuurnetwerk in de provincie Limburg. Het gedeelte waarop de Lodge Maasduinen met bijgebouwen en het aangrenzende terras met de oprit liggen, behoren echter niet tot het Natura 2000-gebied van de Maasduinen en vormt als het ware een enclave aan de westelijke rand van dit gebied.

Zowel aan de oostzijde van de twee percelen waar de Lodge Maasduinen ligt, als aan de Schaak liggen paardenweiden. In het buurtschap staan boerderijen en vrijstaande woningen. Er zijn geen vijvers of sloten/greppels op of langs de twee percelen aanwezig. Aan de westzijde van de provinciale weg N271 stroomt de Maas.





2.2 Bouwproject

2.2.1 Groepsaccommodatie 'Lodge Maasduinen'

Lodge Maasduinen is een vakantiewoning/groepsaccommodatie voor groepen tot en met 15 personen. Deze accommodatie is ideaal voor familie-, vrienden- en zakelijke weekenden. Vooral gasten die rust, privacy en natuurbeleving zoeken en die houden van wandelen, fietsen en andere 'outdoor-activiteiten', komen in Lodge Maasduinen volop aan hun trekken.

Lodge Maasduinen geniet vooral bekendheid door z'n unieke architectuur en binnen het Nationale Park Maasduinen. De beboste duinheuvel waarop Lodge Maasduinen zich bevindt, ligt aan een oude -drooggevalle - Maasarm in Nationaal Park Maasduinen. De terrassen bevinden zich o.a. direct aan de duinen. Door gebruik te maken van alleen echte authentieke bouwmaterialen, zoals: antiek eiken, leem en 400 jaren oude abdijstenen, is er een sfeer ontstaan in volstrekte harmonie met het achterland Nationaal Park Maasduinen. Gasten kiezen dus nadrukkelijk voor de sfeer van Lodge Maasduinen met het Nationale Park Maasduinen als achterland.

Het hele jaar door kan Lodge Maasduinen met (1 hectare) bospark geboekt worden voor onder andere:

- pension;
- vergaderingen;
- bed & breakfast;
- groepen (slaapgelegenheid voor maximaal 15 personen);
- workshops;
- exposities;
- rustige bijeenkomsten met horeca-ondersteuning.

2.2.2 Legalisatie, uitbreidingen en sloop

Lodge Maasduinen heeft zich in de loop van de jaren ontwikkeld en ontwikkelt zich steeds verder. Er zijn in het verleden gebouwen gebouwd en functies gevestigd die thans niet of niet geheel voldoen aan het geldende bestemmingsplan. Ook beoogt de initiatiefnemer de onderneming verder uit te breiden en te moderniseren.

Dit plan ziet op de volgende activiteiten:

1. omzetting van het bestaande – in pandige – beheerdersverblijf in een nieuwe bedrijfswoning. De nieuwe bedrijfswoning blijft in pandig (binnen de Lodge). Beoogd wordt wel om deze bedrijfswoning te voorzien van een uitbreiding in de vorm van een serre van 32 m². De Lodge heeft nu nog een bebouwde (grond)oppervlakte van 220 m²;
2. bouw van 4 recreatiehuisjes met een bebouwde oppervlakte van 24 m² (4x6 m) per recreatiehuisje (buiten het huidige bouwvlak);
3. een nieuw BBQ-gebouw/buitenkeuken van ca. 25 m²;
4. legalisatie van een kapschuur voor boshout van 20 m² alsmede een werkplaats ten behoeve van de bedrijfsvoering en onderhoud bos en tuin van 32 m² ;
5. uitbreiding van de horecacategorieën 1 en 2 met uitsluitend de mogelijkheid om verblijf in de vorm van een pensionfunctie (horecacategorie 5) mogelijk te maken. Het betreft hier nadrukkelijk geen huisvesting van arbeidsmigranten.

Een bestaand (illegaal) dierverblijf voor 8 kippen en 2 ganzen is inmiddels door de initiatiefnemer gesloopt. De dieren worden niet langer gehouden.

Voor de bouw van de 4 recreatiehuisjes geldt dat er zoveel mogelijk organische materialen, in harmonie met de Lodge en het natuurlijke achterland zullen worden gebruikt. De afdekking zal bij voorkeur gebeuren met sedum/grasdakbedekking. De buitenkant (wanden) zullen qua materiaal aansluiten bij de Lodge (steen bedekt met houtdelen).

Het plangebied is gelegen aan de Schaak. Het betreft hier een weg met voornamelijk een perceelsontsluitende functie. De weg bestaat uit één asfaltverharde rijbaan. Voet- en fietspaden en openbare parkeerplaatsen zijn niet aanwezig. Er geldt een maximum snelheid van 60 km/uur.

De bestaande ontsluiting van het perceel blijft ook na de bouwvlakvergroting gehandhaafd. De exploitatie van Lodge Maasduinen genereert naar zijn aard een heel beperkte hoeveelheid autoverkeer. Het nieuwe plan leidt tot een kleine toename van het aantal verkeersbewegingen per gemiddeld weekdagemaal. Dat is toe te schrijven aan de realisatie van 4 recreatiehuisjes.

Het plan leidt weliswaar tot meer verkeer doch dit is zodanig beperkt van omvang dat het geen consequenties heeft voor de wegenstructuur, verkeersintensiteiten en verkeersveiligheid. Aanpassingen aan een openbare weg c.q. vermindering van openbare parkeerplaatsen zijn niet noodzakelijk resp. niet aan de orde.

Parkeren ten behoeve van het plan zal gedeeltelijke op eigen terrein plaatsvinden en gedeeltelijk ter plaatse van de openbare parkeerplaatsen langs de voormalige kinderboerderij 'De Loi', Schaak 4 te Wellerlooi. Verwezen wordt hier naar de parkeeronderbouwing die is opgenomen in paragraaf 3.4.3 van deze plantoelichting.

HOOFDSTUK 3 BELEIDSKADER

3.1 Rijksbeleid

3.1.1 Nationale Omgevingsvisie (NOVI)

Op 11 september 2020 is de Nationale Omgevingsvisie (NOVI) vastgesteld. Het NOVI loopt vooruit op de inwerkingtreding van de Omgevingswet en vervangt op rijksniveau de Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte. Uitgangspunt in de nieuwe aanpak is dat ingrepen in de leefomgeving niet los van elkaar plaatsvinden, maar in samenhang. Zo kunnen in gebieden betere, meer geïntegreerde keuzes worden gemaakt.

Aan de hand van een toekomstperspectief op 2050 brengt de NOVI de langetermijnvisie van het Rijk in beeld. In wat voor Nederland willen we graag leven in 2050? Als alle wensen naast elkaar gelegd worden, ontstaat het volgende beeld. Gestreefd wordt naar een land:

- dat gezond en klimaatbestendig is, met schone lucht, schoon water en een schone bodem en veel ruimte voor groen en water;
- met een uitstekend functionerende economie, die duurzaam en circulair is. Nauw verbonden met onze buurlanden en de rest van de wereld, als onderdeel van de internationale gemeenschap;
- waar het goed wonen en werken is. Met aangename en vitale steden en dorpen, en een productief en aantrekkelijk platteland;
- met uitstekende bereikbaarheid, waar iedereen snel en gemakkelijk van A naar B komt, met zo min mogelijk schadelijke uitstoot en overlast;
- waar we voldoende ruimte hebben om te kunnen bewegen, ontspannen en tot onszelf te komen; zowel in de stad als daarbuiten;
- dat veilig is en ons beschermt tegen overstromingen en andere gevaren;
- waar een goede balans is tussen gebouwde omgeving en open landschap, tussen natuur en cultuur, tussen land en water;
- dat openstaat voor verandering, en waar de kracht van zijn traditie, cultuur en identiteit wordt weerspiegeld in de inrichting van de leefomgeving.

Nationale belangen

Gemeenten, waterschappen, provincies en het Rijk zijn samen verantwoordelijk voor de fysieke leefomgeving. Sommige belangen en opgaven overstijgen het lokale, regionale en provinciale niveau en vragen om nationale aandacht. Dit noemen we 'nationale belangen'. Het Rijk heeft voor alle nationale belangen een zogenaamde systeem-verantwoordelijkheid. Voor een aantal belangen is het Rijk zelf eindverantwoordelijk. Maar voor een groot aantal nationale belangen zijn dat de medeoverheden.

De NOVI richt zich op die ontwikkelingen waarin meerdere nationale belangen bij elkaar komen, en keuzes in samenhang moeten worden gemaakt tussen die nationale belangen.

Planspecifiek

Het project heeft betrekking op de ontwikkeling van een recreatieve functie in buitengebied. Door de aard en kleinschaligheid van het project zijn er redelijkerwijs geen nationale belangen aan de orde. Verstedelijkingsbeleid en buitengebiedontwikkeling laat het Rijk grotendeels over aan de provincies en gemeenten zelf. De realisatie van dit project leidt niet tot strijdigheden met de uitgangspunten uit het NOVI.

3.1.2 Ladder voor duurzame verstedelijking

De Ladder voor duurzame verstedelijking is in de Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte (SVIR) geïntroduceerd. Vanaf 1 juli 2017 moeten ruimtelijke plannen die een nieuwe stedelijke ontwikkeling mogelijk maken worden getoetst aan de nieuwe Ladder Duurzame Verstedelijking. De grondslag voor de nieuwe Laddertoets is het nieuwe artikel 3.1.6 lid 2 Bro. De toelichting bij een bestemmingsplan dat een nieuwe stedelijke ontwikkeling mogelijk maakt, bevat een beschrijving van de behoefte aan die ontwikkeling, en, indien het bestemmingsplan die ontwikkeling mogelijk maakt buiten het bestaand stedelijk gebied, een motivering waarom niet binnen het bestaand stedelijk gebied in die behoefte kan worden voorzien.

De Laddertoets moet worden uitgevoerd wanneer er sprake is van een nieuwe stedelijke ontwikkeling. In artikel 1.1.1 onder i van het Bro is een nadere omschrijving van het begrip stedelijke ontwikkeling vastgelegd. Als stedelijke ontwikkeling wordt genoemd: 'ruimtelijke ontwikkeling van een bedrijventerrein of zeehaventerrein, of van kantoren, detailhandel, woningbouwlocaties of andere stedelijke voorzieningen.' In het Bro 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.

Voor 'andere stedelijke voorzieningen' (naast wonen) wordt in een overzichtsuitspraak van de Afdeling bestuursrechtspraak van de Raad van State (ABRvS 28 juni 2017:ECLI:NL:RVS:2017:1724) gesteld, dat voor deze stedelijke functies als bedoeld in artikel 1.1.1 lid 1 onder i van het Bro in de vorm van een terrein 'in beginsel' geen sprake is van een nieuwe stedelijke ontwikkeling als het ruimtebeslag minder dan 500 m² bedraagt. Bestaat de andere stedelijke voorziening uit de toevoeging van een gebouw, dan ligt de ondergrens 'in beginsel' bij een bruto-vloeroppervlakte van minder dan 500 m².

Planspecifiek

Dit wijzigingsplan heeft betrekking op de realisatie van een nieuwe bedrijfswoning (met extra serre (32 m²)), de bouw van 4 recreatiehuisjes (in totaal 96 m²), de bouw van een BBQ-gebouw/buitenkeuken (ca. 25 m²), de bouw van een werkplaats (32 m²) en de legalisatie van een kapschuur (ca. 20 m²). Samen met de bestaande Lodge (met het in pandige beheerdersverblijf) van 220 m²) wordt de totale bebouwing niet groter dan 425 m². Hiermee blijft de totale – toekomstige – bedrijfsbebouwing ruim onder de jurisprudentiële ondergrens van 500 m² voor andere stedelijke voorzieningen. Het plan betreft hier geen wezenlijk nieuwe stedelijke ontwikkeling als bedoeld in artikel 1.1.1 onder i van het Bro.

3.2 Provinciaal beleid

Op 12 december 2014 zijn door Provinciale Staten het POL2014, de Omgevingsverordening Limburg 2014 en het Provinciaal Verkeer en- Vervoersprogramma 2014 vastgesteld. Zowel het POL 2014 als de Omgevingsverordening als het PVVP zijn op 16 januari 2015 in werking getreden.

3.2.1 Provinciaal Omgevingsplan Limburg 2014

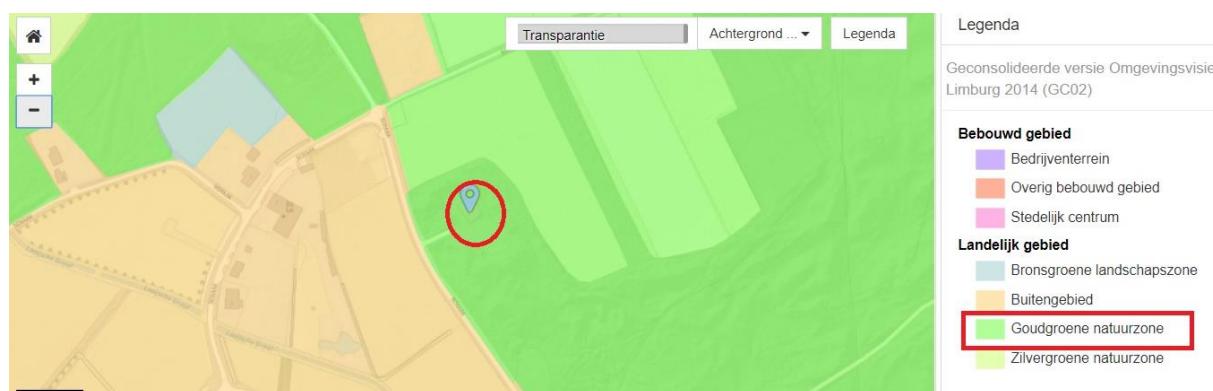
Het POL 2014 heeft vier wettelijke functies: structuurvisie (Wet ruimtelijke ordening), provinciaal milieubeleidsplan (Wet milieubeheer), regionaal waterplan (Waterwet), provinciaal verkeer- en vervoersplan (Planwet verkeer en vervoer). In het POL 2014 formuleert de provincie een aantal zogenoemde 'Limburgse principes' welke de komende jaren richtinggevend zijn voor de ruimtelijke ontwikkeling van Limburg.

Belangrijke principes in dit nieuwe omgevingsbeleid zijn:

- **Kwaliteit.** Dat komt tot uiting in het koesteren van de gevarieerdheid van Limburg onder het motto 'meer stad, meer land', 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.** De ladder van duurzame verstedelijking en de prioriteit voor herbenutting van cultuurhistorische en beeldbepalende gebouwen.
- **Uitnodigen.** De manier waarop de provincie samen met de partners het voortreffelijke leef- en vestigingsklimaat willen realiseren. Met instrumenten op maat en ruimte om te experimenteren. De provincie wil hierbij selectief zijn: het POL richt zich alleen op die zaken die er op provinciaal niveau echt toe doen en vragen om regionale oplossingen.

Voor wat betreft het plangebied geeft het POL 2014 aan dat de omgeving getypeerd kan worden als **'goudgroene natuurzone'**. De goudgroene natuurzones zijn gebieden waar natuur en natuurontwikkeling het primaat hebben vanwege de voorkomende waardevolle flora en fauna. Vaak zijn deze natuurzones van (inter)nationale betekenis (zoals de Natura2000-gebieden). De volgende accenten worden geformuleerd:

- Realisatie areaaluitbreiding natuur;
- Recreatief medegebruik;
- Terugdringen milieubelasting.



POL-kaart 1

Verblijfsaccommodaties en voorzieningen

In het POL 2014 worden ook beleidsuitspraken gedaan over de ontwikkeling van recreatie en verblijfsaccommodaties in Limburg. Het belang van de vrijetijdseconomie in Limburg en de uitdagingen waarmee de sector worden geconfronteerd vragen om meer regionale samenwerking en krachtiger profilering van de regionale identiteiten. De provincie zal met de regio's afspraken maken over de totstandkoming van regionale toeristisch-recreatieve visies, die een meerwaarde kunnen opleveren, bijvoorbeeld daar waar het gaat om het verankeren van de regionale identiteit (grensregio) en speerpunten, het versterken van het toekomstperspectief voor de Limburgse bedrijven en verblijfsrecreatie en het benutten van kansen om het voor- en naseizoen te verlengen.

Planspecifiek

Het onderhavige project past binnen deze provinciale beleidsuitspraken. De realisatie van recreatiehuisjes en de realisatie van een pension, past binnen het streven om de plattelandseconomie te verbreden en het toeristisch-recreatieve potentieel van Wellerlooi (en de gemeente Bergen) verder te ontwikkelen.

3.2.2 Ontwerp-Provinciale Omgevingsvisie Limburg (POVI)

De ontwerp-Provinciale Omgevingsvisie Limburg (POVI) lag ter inzage van 7 september t/m 18 oktober 2020. Dit document bevat de ambities en beleidsdoelen van de provincie Limburg voor de fysieke leefomgeving voor de lange termijn (2030-2050). De POVI, voorheen het Provinciaal Omgevingsplan Limburg (POL), beschrijft niet alleen de ontwikkelingsmogelijkheden voor de land- en tuinbouw. Ook onderwerpen zoals wonen, bodem, infrastructuur, milieu, ruimtelijke economie, water, natuur, luchtkwaliteit, landschap en cultureel erfgoed worden behandeld. Daarnaast wordt het aspect gezondheid en een gezonde leefomgeving in deze Omgevingsvisie meegenomen.

Na een uitgebreid participatief proces is het ontwerp-POVI op 15 december 2020 vastgesteld door Gedeputeerde Staten. Vervolgens vindt volgens de huidige planning de definitieve vaststelling van de POVI plaats in oktober 2021 (door Provinciale Staten).

Planspecifiek

Uit het ontwerp-POVI blijkt dat de provincie Limburg de bestaande beleidsambities ten aanzien van de bescherming van de goudgroene natuurzones en de ontwikkelingsmogelijkheden voor verblijfsaccommodaties en voorzieningen handhaaft. Zie het gestelde in paragraaf 3.2.1 van deze plantoelichting.

3.2.3 Omgevingsverordening Limburg 2014

De Omgevingsverordening Limburg 2011 was een samenvoeging van de Provinciale milieuverordening, de Wegenverordening, de Waterverordening en de Ontgrondingenverordening. In 2014 is de Omgevingsverordening opnieuw gewijzigd, vanwege de vaststelling van POL 2014, waarin is bepaald dat er een nieuw hoofdstuk Ruimte aan de Omgevingsverordening wordt toegevoegd. Dat hoofdstuk Ruimte is gericht op de doorwerking van het ruimtelijke beleid van POL 2014 naar gemeentelijke ruimtelijke plannen.

Het hoofdstuk Ruimte heeft twee kenmerkende verschillen met de andere onderdelen van de Verordening:

1. Het hoofdstuk bevat geen gedragsvoorschriften die gelden voor iedereen, maar uitsluitend **instructiebepalingen** die zijn gericht tot gemeentebesturen. Elders in de Omgevingsverordening wordt zeer incidenteel gebruik gemaakt van deze methodiek, maar het hoofdstuk Ruimte kent geen andere bepalingen dan opdrachten aan gemeentebesturen, die door de besturen in acht moeten worden genomen bij het vaststellen van bestemmingsplannen en omgevingsvergunningen.
2. Het tweede verschil met de overige onderdelen van de Omgevingsverordening is dat de Wet ruimtelijke ordening slechts zeer beperkte mogelijkheden biedt om ontheffing te verlenen van een bepaling uit het hoofdstuk Ruimte.

Reikwijdte verordening

Artikel 2.2.2 van de Omgevingsverordening eist van het bevoegd gezag dat in een ruimtelijk plan waarin een nieuwe stedelijke ontwikkeling mogelijk wordt gemaakt, toepassing wordt gegeven aan de Ladder voor Duurzame Verstedelijking. De toelichting bij het ruimtelijk plan bevat een verantwoording over de wijze waarop invulling is gegeven aan deze eis.

Artikel 2.4.2 van de Omgevingsverordening stelt verder dat een ruimtelijk plan voor een gebied gelegen in de regio Noord-Limburg niet voorziet in de toevoeging van woningen aan de bestaande voorraad woningen alsmede aan de bestaande planvoorraad woningen anders dan op de wijze zoals beschreven in de door de gemeenteraden vastgestelde Regionale Structuurvisie Wonen Noord-Limburg.

Artikel 2.6.2 van de Omgevingsverordening eist dat een ruimtelijk plan dat betrekking heeft op een gebied dat deel uitmaakt van de Goudgroene natuurzone, geen nieuwe activiteiten dan wel wijziging van bestaande activiteiten mogelijk mag maken die de wezenlijke kenmerken en waarden van het gebied kunnen aantasten.

Planspecifiek

Op de eerste plaats betreft het hier een zodanig kleinschalige ontwikkeling dat deze niet valt onder de definitie 'nieuwe stedelijke ontwikkeling' zoals bedoeld in artikel 2.2.1 van de Omgevingsverordening Limburg 2014 en artikel 1.1.1 onder i, jo. artikel 3.1.6 lid 2 van het Bro. Hierdoor is de toepassing van de Ladder voor duurzame verstedelijking in het kader van dit plan niet aan de orde. Verwezen wordt naar de motivatie zoals opgenomen in paragraaf 3.1.2 van deze plantoelichting.

Op de tweede plaats behelst dit plan een toename van het aantal woningen doordat er één nieuwe bedrijfswoning gerealiseerd wordt. Dit leidt op zichzelf primair tot een strijdigheid met de Regionale Structuurvisie Wonen Noord-Limburg. De gemeente Bergen heeft evenwel besloten dat hier aanleiding is om een uitzondering te maken op deze structuurvisie. Verwezen wordt naar de motivatie zoals opgenomen in de paragrafen 3.3.1 en 3.4.2 van deze plantoelichting.

Op de derde plaats betreft het hier een zodanig kleinschalige ontwikkeling dat deze geen enkele negatieve ecologische invloed heeft op het Natura 2000-gebied De Maasduinen. Verwezen wordt naar de motivatie zoals opgenomen in paragraaf 4.2 van deze plantoelichting.

Wel is het zo dat in het kader van de Omgevingsverordening in Noord-Limburg bestuursafspraken zijn gemaakt over nieuwe recreatieve initiatieven. Het toevoegen van 4 recreatiehuisjes is een initiatief dat regionaal afgestemd zal moeten worden. Het ondernemingsplan dat is opgesteld ten behoeve van deze ontwikkeling zal – samen met dit wijzigingsplan, de bijbehorende parkeeropzet en inrichtingstekening alsmede (het verslag van) een interview dat op 14 november 2019 met de initiatiefnemer is afgenomen – de input vormen ten behoeve van deze afstemming. Het ambtelijk overleg Vrijtijdseconomie (VTE) heeft ingestemd met het initiatief en het voorgelegde ondernemingsplan.

Het ondernemingsplan is als bijlage 1 bij deze plantoelichting gevoegd.

3.3 Regionaal beleid

3.3.1 Regionale Woonvisie Noord-Limburg 2020-2024

De Regionale Woonvisie Noord-Limburg 2020-2024 geeft richting aan het woonbeleid voor de komende 4 jaar. Het is de 2^e visie die door de 8 Noord-Limburgse gemeenten in gezamenlijkheid is opgesteld. In deze visie wordt teruggekeken naar de vorige visie: waar komen we vandaan en wat willen we meenemen naar de nieuwe visie. En zijn er ook zaken die veranderd zijn?

Het 'wonen' is steeds meer verweven met andere beleidsvelden in het economische én het sociaal domein. In het hoofdstuk 'analyse: trends en ontwikkelingen' wordt aangegeven wat de huishoudensontwikkeling is. Demografie blijft immers een belangrijke onderlegger voor het woonbeleid. Prognoses geven een handvat om in te spelen op de toekomstige ontwikkeling van onze bevolking. Hierbij gaat het zeker niet alleen om aantallen, maar ook om de samenstelling van onze bevolking. Uit de analyse die inzicht geeft in de sterke en zwakke segmenten van de woningvoorraad, blijkt dat de aandacht met name moet uitgaan naar de bestaande voorraad.

Ook zijn allerlei trends en ontwikkelingen die de context waarbinnen wordt gewerkt, beïnvloeden en de druk op de leefbaarheid vergroten. Denk hierbij aan grote ontwikkelingen zoals de energietransitie en de vergaande extramuralisering van de zorg.

Samen wil de regio een breed palet aan woonmilieus bieden dat aansluit bij de huidige en toekomstige inwoners van deze regio. De Structuurvisie beoogt een dynamisch beheer van de woningvoorraad te bevorderen. Onderdeel hiervan is het voortdurend werken aan de kwaliteit en de geschiktheid van de bestaande voorraad. Vooral in de meer stedelijke wijken vraagt dit aandacht. Maar ook de leefomgeving in de kernen en in het buitengebied staat op sommige plekken onder druk. Leegkomende en leegblijvende panden of braakliggende terreinen kunnen versneld een spiraal naar beneden inzetten. Vandaar dat hergebruik en herbestemming van dergelijke leegstaande panden en terreinen belangrijk is.

Planspecifiek

De structuurvisie bevat geen beleidsuitspraken over bedrijfswoningen bij recreatiebedrijven. Dat is een beleidsonderdeel waar de afzonderlijke gemeente zelf keuzen in moeten blijven maken. De gemeenteraad van Bergen heeft bij de vaststelling van het bestemmingsplan 'Buitengebied 2018' besloten dat er ten behoeve van de initiatiefnemer aanleiding bestond om de extra bedrijfswoning toe te staan. Verwezen wordt hier naar de afwegingen zoals genoemd in paragraaf 3.4.2 van deze plantoelichting.

3.4 Gemeentelijk beleid

3.4.1 Omgevingsvisie Bergen 2030

De Omgevingsvisie Bergen 2030 is vastgesteld op 23 april 2019 en heeft betrekking op het hele grondgebied van de gemeente Bergen, met uitzondering van het gebied Wells Meer. Omgevingsvisie Bergen 2030 is een nieuwe visie en komt in de plaats van de Structuurvisie+ uit 2013. In de afgelopen jaren is veel veranderd op het gebied van demografie, duurzaamheid, economie en dergelijke.

De Omgevingsvisie bepaalt in welke richting de gemeente zich wil ontwikkelen en dient als toetsingskader. In de Omgevingsvisie zijn hiervoor 10 hoofdkeuzes gemaakt. Deze keuzes zijn vertaald in een integrale Visiekaart 2030.

Het plangebied is gelegen in de mozaïekzone met kleinschalig landschap op de overgang van laag- naar middenteras. Ontwikkeling van kenmerkende landschappelijke, natuurlijke en cultuurhistorische waarden i.c.m. onderzoeken mogelijkheden voor kleinschalige ontwikkelingen op het gebied van recreatie, wonen, (zorg)voorzieningen & landbouw is binnen deze zone mogelijk.

Planspecifiek

Natuurgerichte verblijfsrecreatieve bedrijven – zoals Lodge Maasduinen – passen binnen de zonering waarin de locatie is gelegen, zijn positief voor de aantrekkelijkheid van de gemeente en bieden kansen om ruimtelijke en landschappelijke kwaliteitsslagen te maken ter plaatse van recreatie-ondernemingen.

3.4.2 Woonvisie gemeente Bergen 2017-2021

Met de Woonvisie gemeente Bergen 2017-2021 stelt de gemeente haar woonbeleid voor de komende jaren vast. De Woonvisie vormt de basis voor het woningbouwprogramma in de komende jaren, afstemming met onze buurgemeenten en prestatieafspraken met Destion.

Centraal staat de doelstelling: aantrekkelijk woon- en leefklimaat passend bij (veranderende) vraag van de consument, nu en straks. Om die doelstelling en de hierboven geformuleerde visie te bereiken, formuleert de gemeente Bergen 3 pijlers waarin het woonbeleid verder is uitgewerkt. De pijlers maken helder waar een aantrekkelijk woon- en leefklimaat uit bestaat:

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

Planspecifiek

Deze woonvisie doet echter geen beleidsuitspraken over bedrijfswoningen bij recreatiebedrijven in het buitengebied. Bij de vaststelling van het bestemmingsplan 'Buitengebied 2018' zijn door de Fractie Krijnen-Loermans twee amendementen ingediend over deze kwestie.

Deze amendementen hadden betrekking op het honoreren van de zienswijze van de initiatiefnemer om ten behoeve van een extra bedrijfswoning, een pension en een uitbreiding van de recreatieve bebouwing tot 35 % van het bestemmingsvlak 'Recreatie' (met een maximum van 425 m²), een specifieke wijzigingsbevoegdheid daartoe op te nemen. De raad heeft met deze amendementen ingestemd en heeft een specifieke wijzigingsbevoegdheid opgenomen in het bestemmingsplan 'Buitengebied 2018' die erop toeziet dat de initiatiefnemer – onder voorwaarden – zijn plannen kan realiseren (zie ook paragraaf 3.4.3 van deze plantoelichting).

3.4.3 Bestemmingsplan 'Buitengebied 2018'

Ter plaats geldt het bestemmingsplan 'Buitengebied 2018'. Dit plan is vastgesteld door de raad op 17 september 2018. Ter plaatse gelden de volgende bestemmingen en aanduidingen:

- Recreatie-Verblijfsrecreatie;
- Waarde-Archeologie 4;
- bouwvlak;
- specifieke vorm van recreatie-1;
- overige zone-natuurnetwerk Nederland;
- overige zone-schuilgelegenheden uitgesloten;
- wetgevingszone-wijzigingsgebied 4.



De planregels stellen dat gebouwen uitsluitend mogen worden gebouwd binnen het bouwvlak. Een bedrijfswoning mag verder alleen binnen de aanduiding 'bedrijfswoning' aanwezig zijn. Ter plaatse van het plangebied van dit wijzigingsplan is wel een bouwvlak aanwezig, maar geen aanduiding 'bedrijfswoning'.

Ter plaatse van de aanduiding 'specifieke vorm van recreatie - 1' zijn de gronden tevens bestemd voor:

- a. een beheerdersverblijf, uitsluitend ter plaatse van het bouwvlak;
- b. een theetuin;
- c. bijeenkomsten (ten behoeve van vergaderingen, lezingen, workshops, trainingen en exposities);
- d. horecacategorie 1 en 2;
- e. verblijfsrecreatieve voorziening voor het verblijf van maximaal 15 personen.

Burgemeester en wethouders zijn - volgens artikel 45.5 van de planregels - bevoegd de bestemming binnen de aangegeven 'wetgevingszone – wijzigingsgebied 4' te wijzigen teneinde het bouwvlak uit te breiden ten behoeve van het realiseren van een bedrijfswoning en/of pension en/of uitbreiding van de hoeveelheid verblijfsrecreatieve bebouwing, onder de voorwaarden dat:

1. het bestemmingsvlak 'Recreatie' voor ten hoogste 35% mag worden bebouwd, tot een absoluut maximum van 425 m²;
2. dit vanuit stedenbouwkundig, landschappelijk, natuurlijk, milieuhygiënisch en cultuurhistorisch perspectief aanvaardbaar is;
3. er geen onevenredige aantasting plaatsvindt van in het geding zijnde belangen ten aanzien van omwonenden en omliggende (agrarische) bedrijven;
4. er zorg wordt gedragen voor een goede landschappelijke inpassing;
5. geen buitenopslag plaatsvindt;
6. parkeren op eigen terrein plaatsvindt;
7. sprake is van een hydrologisch neutrale ontwikkeling.

Planspecifiek

Het plan van de initiatiefnemer voldoet niet aan alle planregels. De functionele omzetting van beheerdersverblijf naar volwaardige bedrijfswoning is niet zonder meer mogelijk omdat ter plaatse de aanduiding 'bedrijfswoning' ontbreekt. Verder vindt de uitbreiding van het beheerdersverblijf c.q. bedrijfswoning en de bouw van de recreatiehuisjes plaats buiten het bouwvlak. Ook de beoogde uitbreiding van de horecamogelijkheden (horecacategorie 5: pensiofunctie) is in strijd met de beide horecafunctie (1 en 2) die zijn toegelaten.

Een bestaand (illegaal) dierverblijf voor 8 kippen en 2 ganzen is inmiddels door de initiatiefnemer gesloopt. De dieren worden niet langer gehouden.

Het plan voldoet aan alle wijzigingsvoorwaarden uit artikel 45.5 van de planregels.

Ad 1

Het bestemmingsvlak 'Recreatie-Verblijfsrecreatie' (met het gekoppeld bouwvlak) bedraagt 1255 m². Daarvan zal in de nieuwe situatie **425 m²** bebouwd zijn:

lodge	220 m ²
serre	32 m ²
4 recreatiegebouwtjes	96 m ²
BBQ-gebouw/buitenkeuken	25 m ²
kapschuur	20 m ²
werkplaats	32 m ²
Totaal	425 m²

Dit betekent een bebouwingspercentage van 33,8 %.

Ad 2

Het betreft hier solitaire bebouwing in een landelijk gebied. Specifieke stedenbouwkundige structuren zijn ter plaatse niet aanwezig. Hoofdstuk 4 van deze plantoelichting bevat het onderzoek naar alle relevante milieu-planologische-, ecologische- en cultuurhistorische aspecten van het plan. Daaruit vloeien geen belemmeringen voor deze ontwikkeling voort. Op deze plaats wordt verwezen naar dit hoofdstuk van deze plantoelichting.

Ad 3

Hoofdstuk 4 van deze plantoelichting bevat het onderzoek alsmede de belangenafwegingen ten aanzien van omwonenden en omliggende (agrarische) bedrijven. Daaruit vloeien geen belemmeringen voor deze ontwikkeling voort. Op deze plaats wordt verwezen naar dit hoofdstuk van deze plantoelichting.

Ad 4

Door dit plan wordt geen bos gekapt c.q. gaat er geen oppervlakte aan natuur verloren. Een deel van de bebouwing is reeds aanwezig en wordt gelegaliseerd. De extra bebouwing wordt gerealiseerd op een open plek binnen het terrein. Verder is het recreatieterrein waarbinnen de ontwikkelingen plaatsvinden in een uitgebreid bosgebied is gelegen.

In aanvulling op deze situatie zal er een verdere landschappelijke inpassing plaatsvinden waarbij er groenaccenten in de vorm van beukenhaagjes zullen worden gerealiseerd tussen de recreatiehuisjes om het groene erf nog eens te versterken. Tevens is de realisatie en handhaving van deze landschappelijke inpassing als voorwaardelijke verplichting in de planregels geborgd.

Het ontwerp van de landschappelijke inpassing is als bijlage 2 bij deze plantoelichting gevoegd.

Ad 5

Er vindt geen grootschalige buitenopslag plaats. De opslag geschiedt voornamelijk in pandig in een klein opslaggebouw op het terrein binnen de bestemming 'Recreatie-Verblijfsrecreatie'.

Ad 6

Voor de bepaling van het aantal noodzakelijke parkeerplaatsen sluit de gemeente Bergen aan bij de **CROW publicatie 381 'Toekomstbestendig parkeren ; van parkeerkencijfers naar parkeernormen' (december 2018)**. De CROW relateert de parkeerkencijfers aan de stedelijkheidsgraad van een gebied en aan diverse (stedelijke) zones. In het kader van deze publicatie kan voor de hele gemeente Bergen uitgegaan worden van één stedelijkheidsgraad (weinig stedelijk gebied) en drie zones (centrum-rest bebouwde kom-buitengebied).

Het hele plangebied kan derhalve verkeerskundig gekwalificeerd worden als:

- weinig stedelijk gebied (Wellerlooi);
- buitengebied (plangebied).

De CROW-publicatie kent expliciete parkeernormen voor (burger- en bedrijfs)woningen, maar niet voor recreatiehuisjes en pension. Er wordt voor deze laatste twee functies daarom aangesloten bij de normering die qua ruimtelijke en planologische aard en invloed deze functies het dichtst benaderen, namelijk:

- voor de recreatiehuisjes: hoofdgroep 'toerisme en verblijfsrecreatie', bungalowpark (huisjescomplex);
- voor het pension: hoofdgroep 'toerisme en verblijfsrecreatie', hotel (gemiddeld-3 sterren).

Een en ander leidt tot de volgende parkeerbalans voor dit plan:

Parkeerbalans

CROW:

PARKEERNORMEN	EENHEID	MINIMAAL	GEMIDDELD	MAXIMAAL
Bedrijfswoning	Per woning	2,0	2,4	2,8
Bungalowpark (huisjescomplex)	Per huisje	2	2,1	2,2
Hotel (gemiddeld-3 sterren)	Per 10 kamers	6,3	6,8	7,3

Berekening:

PARKEERNORMEN	EENHEID	HOEVEELHEID	MIN.	GEM.	MAX.
Bedrijfswoning	Per woning	1	2	2,4	2,8
Bungalowpark (huisjescomplex)	Per huisje	4	8	8,4	8,8
Hotel (gemiddeld-3 sterren)	Per 10 kamers	4	2,5	2,7	2,9
TOTAAL			12,5	13,5	14,5

Bij het organiseren van evenementen kan de bezoekersgraad hoger gaan liggen of **logées van de lodge/bungalows kunnen bezoekers ontvangen**. In de bovenstaande parkeerbalans is een gemiddelde van 13,5 (afgerond 14) parkeerplaatsen vastgesteld voor de overnachtingsfunctie. Dit is de 'drukste' berekende parkeerfunctie naast de evenementen functie. De werkelijke situatie kan lager of wellicht hoger liggen dan de berekende parkeerplaatsen, maar is wel een goed basisprincipe voor de verwachte parkeerbehoefte.

Op eigen terrein zal de initiatiefnemer 9 parkeerplaatsen realiseren. Dat is – gelet op de ruimte – het maximaal te realiseren aantal parkeerplaatsen. Voor de overige 5 parkeerplaatsen kan gebruikt gemaakt worden van de openbare parkeerplaatsen langs de voormalige kinderboerderij 'De Loi', Schaak 4 te Wellerlooi. Dit parkeerterrein is slechts ca. 120 meter verwijderd van Lodge Maasduinen en heeft een capaciteit van 12 parkeerplaatsen. Door deze capaciteit kunnen tevens eventuele tijdelijke piekmomenten goed worden opgevangen.

De initiatiefnemer heeft overleg gehad en afspraken gemaakt met de eigenaar van de voormalige kinderboerderij. Deze heeft inmiddels schriftelijk verklaard akkoord te zijn met het gebruik van deze parkeerplaatsen ten behoeve van Lodge Maasduinen. Een afschrift van deze verklaring is als bijlage 3 bij deze plantoelichting gevoegd.



parkeerplaatsen en landschappelijke accenten /inpassing op het terrein (paarse lijn is begrenzing recreatiebestemming c.q. nieuwe bouwvlak)

Ad 7

De Lodge Maasduinen maakt gebruik van de bestaande gemeentelijke riolering voor wat betreft haar vuilwaterstromen. Het schone hemelwater wordt afgevoerd naar een bestaande zinkput waar het hemelwater wordt geborgen en ter plaatse in de bodem infiltreert. Deze situatie blijft ook voor de nieuwe situatie gehandhaafd. Het hemelwater van de nieuwe bebouwing zal niet op de riolering geloosd worden, maar zal ook op deze zinkput worden geloosd en zal daar infiltreren. Hiermee heeft is de ontwikkeling hydrologisch neutraal.

HOOFDSTUK 4 UITVOERBAARHEID

De uitvoerbaarheid van een wijzigingsplan moet als gevolg van het Besluit ruimtelijke ordening (Bro) aangetoond worden (artikel 3.1.6 van het Bro). Daaronder valt zowel de onderzoeksverplichting naar verschillende ruimtelijk relevante aspecten (geluid, bodem, etc.) als ook de economische uitvoerbaarheid van het plan.

4.1 Milieu

4.1.1 Bodem- en grondwaterkwaliteit

In het kader van een wijzigingsplan dient aangetoond te worden dat de kwaliteit van de bodem en het grondwater in het plangebied in overeenstemming zijn met het beoogde gebruik. Dit is geregeld in de Wet Bodembescherming. De bodemkwaliteit kan namelijk van invloed zijn op de beoogde functie van het plangebied. Indien sprake is van een functiewijziging zal er in veel gevallen een bodemonderzoek moeten worden uitgevoerd op de planlocatie. Middels dit onderzoek kan in beeld worden gebracht of de bodemkwaliteit en de beoogde functie van het plangebied bij elkaar passen.

Econsultancy BV te Swalmen heeft d.d. 04-02-2019 een rapportage overlegd naar de bodem- en grondwaterkwaliteit binnen het plangebied. Het vooronderzoek is hierbij verricht conform de NEN 5725 en het verkennend bodemonderzoek is uitgevoerd conform de NEN 5740. Op basis van het vooronderzoek is geconcludeerd dat het plangebied onderzocht dient te worden volgens de strategie "onverdacht" (ONV). Bij onverdachte locaties luidt de onderzoekshypothese dat de bodem niet verontreinigd is.

Uit het onderzoek is gebleken dat in het opgeboorde materiaal zintuiglijk geen verontreinigingen zijn waargenomen. Tijdens de veldwerkzaamheden zijn op het maaiveld van het plangebied, alsmede in de bodem, geen puin(resten) of andere asbestverdachte materialen aangetroffen. In zowel de boven- als ondergrond zijn geen verontreinigingen geconstateerd. Het grondwater is licht verontreinigd met barium, cadmium en zink. Deze metaalverontreinigingen zijn hoogstwaarschijnlijk, te relateren aan regionaal verhoogde achtergrondconcentraties van metalen in het grondwater.

Conclusie

De vooraf gestelde hypothese, dat het plangebied als "onverdacht" kan worden beschouwd wordt, op basis van de lichte verontreinigingen in het grondwater, niet geheel bevestigd. Echter, gelet op de aard en mate van verontreiniging, bestaat er géén reden voor een nader onderzoek en bestaan er met betrekking tot de milieuhygiënische kwaliteit van de bodem géén belemmeringen voor de voorgenomen bestemmingsplanwijziging.

Voor het volledige onderzoek wordt verwezen naar het rapport dat als bijlage 4 integraal onderdeel uitmaakt van deze plantoelichting.

4.1.2 Geluid

De Wet geluidhinder (Wgh) beschermt de volgende geluidsgevoelige objecten:

- woningen;
- andere geluidsgevoelige gebouwen (onder meer onderwijsgebouwen, ziekenhuizen, verpleeghuizen en andere gezondheidszorggebouwen);
- geluidsgevoelige terreinen (onder meer woonwagendplaatsen).

Uit art. 74 Wgh vloeit voort dat in principe alle wegen voorzien zijn van een geluidzone, met uitzondering van wegen die zijn gelegen binnen een als woonerf aangeduid gebied of wegen waarvoor een maximum snelheid van 30 km/uur geldt. De zonebreedte is afhankelijk van het gebied (stedelijk of buitenstedelijk) en het aantal rijstroken. Binnen de zones moet een akoestisch onderzoek worden verricht.

De voorkeursgrenswaarde voor woningen en andere geluidsgevoelige gebouwen en terreinen bedraagt in die zone op de buitengevel 48 dB (art. 82 Wgh). Het plan heeft betrekking op de realisatie van een nieuwe (bedrijfs)woning.

Verder vormen de Lodge (als groepsaccommodatie en pension) en de recreatiehuisjes geen geluidsgevoelige objecten in de zin van de Wet geluidhinder. Volgens jurisprudentie betekent dit echter niet dat aan deze recreatiegebouwen in het geheel geen bescherming tegen geluidhinder toekomt. Gezien het feit dat het beoogde plan onder andere nachtverblijf toestaat, is sprake van een situatie waarin met een zekere regelmaat en gedurende langere tijd personen zullen verblijven in de Lodge en in de recreatiehuisjes. In het kader van de toepassing van het criterium van 'een goede ruimtelijke ordening' komt daarom ook aan dergelijke functies een zekere mate van bescherming tegen geluidhinder toe. Een aanvaardbaar verblijfsklimaat moet gegarandeerd zijn¹. Dat kan gemotiveerd worden door ook voor deze functies in dit plan aansluiting te zoeken bij het regime van de Wet geluidhinder. Aansluiting zoekend bij het regime van de Wgh betekent dat ook voor deze recreatiegebouwen de ten hoogst toelaatbare geluidsbelasting van 48 dB (art. 82 lid 1 Wgh) op de buitengevel geldt.

De nieuwe bedrijfswoning en de recreatiegebouwen liggen binnen de akoestische zone (250 meter) van de Schaak en de Kruisstraat. Op beide wegen bedraagt de maximaal toegestane snelheid 60 km/uur. Beide wegen zijn echter zeer verkeersluw en worden voornamelijk gebruikt voor bestemmingsverkeer. Het (zeer) smalle wegprofiel zorgt ervoor dat ander dan bestemmingsverkeer nauwelijks gebruik zal maken van deze wegen.

Dit aspect leidt tot de conclusie dat de kans op overschrijding van de voorkeursgrenswaarde ter plaatse van de nieuwe bedrijfswoning en de recreatiegebouwen zeer onwaarschijnlijk is.

4.1.3 Luchtkwaliteit

Titel 5.2 van de Wet milieubeheer (Wm) heeft tot doel het beschermen van mensen tegen de negatieve gevolgen van luchtverontreiniging op de gezondheid. Hierbij is het van belang een onderscheid te maken tussen het:

- realiseren van een bron (bijvoorbeeld inrichting of weg);
- realiseren van een nieuwe gevoelige functie.

Bij het realiseren van een nieuwe bron moet in beeld gebracht worden of deze ontwikkeling leidt tot een verslechtering van de luchtkwaliteit, tenzij de ontwikkeling NIBM (Niet In Betekende Mate) is of onder het NSL valt.

Niet in betekende mate (NIBM)

Dit is een Regeling van de Minister van Volkshuisvesting, Ruimtelijke Ordening en Milieubeheer van 20 oktober 2007, nr. DJZ2007004707, houdende regels omtrent de aanwijzing van categorieën van gevallen die in ieder geval niet in betekende mate bijdragen als bedoeld in artikel 5.16, eerste lid, onder c, van de Wet milieubeheer (Regeling niet in betekende mate bijdragen (luchtkwaliteitseisen)). Het gaat hierbij om de volgende categorieën:

- a. inrichtingen
- b. infrastructuur
- c. kantoorlocaties
- d. woningbouwlocaties

Het onderhavige project valt niet onder deze categorieën. Door Beusmans & Jansen Advies is een onderzoek uitgevoerd naar de gevolgen voor de luchtkwaliteit vanwege dit concrete plan.

¹ ABRvS d.d. 29 februari 2012, nr. 201002029/1/T1/R2, ECLI:NL:RVS:2012:BV7286 (Walibi-Dronten)

Stikstofdioxide (NO₂) en fijn stof (PM₁₀) vanwege de verkeersaantrekkende werking

De exploitatie van Lodge Maasduinen genereert naar zijn aard een heel beperkte hoeveelheid autoverkeer. Het nieuwe plan leidt tot een kleine toename van het aantal verkeersbewegingen per gemiddeld weekdagemaal. Dat is toe te schrijven aan de realisatie van 4 recreatiehuisjes.

Voor de bepaling van de verkeersgeneratie sluit de gemeente Bergen aan bij de **CROW publicatie 381 'Toekomstbestendig parkeren ; van parkeerkencijfers naar parkeernormen' (december 2018)**. De CROW relateert verkeersgeneratiekencijfers aan de stedelijkheidsgraad van een gebied en aan diverse (stedelijke) zones. In het kader van deze publicatie kan voor de hele gemeente Bergen uitgegaan worden van één stedelijkheidsgraad (weinig stedelijk gebied) en drie zones (centrum-rest bebouwde kom-buitengebied).

Het hele plangebied kan derhalve verkeerskundig gekwalificeerd worden als:

- weinig stedelijk gebied;
- buitengebied.

De CROW-publicatie kent expliciete verkeersgeneratienormen voor (burger- en bedrijfs)woningen, maar niet voor recreatiehuisjes en pensions. Er wordt voor deze laatste twee functies daarom aangesloten bij de normering die qua ruimtelijke en planologische aard en invloed deze functies het dichtst benaderen, namelijk:

- voor de recreatiehuisjes: hoofdgroep 'horeca en verblijfsrecreatie', bungalowpark (huisjescomplex);
- voor het pension: hoofdgroep 'horeca en verblijfsrecreatie', hotel (gemiddeld-3 sterren).

Een en ander leidt tot de volgende verkeersgeneratie door dit plan:

functie	gebieds-en functiekwalificatie	normering	Verkeersgeneratie*
bedrijfswoning	- weinig stedelijk - buitengebied - 1 vrijstaand gebouw/koop	max.8,6 vbw/woning	9
Lodge/pension	- weinig stedelijk - buitengebied - max. 4 kamers	max.20,9 vbw/10 kamers	8
recreatiehuisjes	- weinig stedelijk - buitengebied - max. 4 recreatiehuisjes	max. 4,8 vbw /recreatiehuis	19
bevoorrading	- weinig stedelijk - buitengebied - 1 bestelbus per weekdagemaal	max. 2,0 vbw	2
TOTAAL			38

*gemiddeld aantal verkeersbewegingen (vbw) per weekdagemaal

De berekende verkeersgeneratie bedraagt dus 38 verkeersbewegingen per gemiddeld weekdagemaal. Met behulp van de NIBM-tool (versie: 15 mei 2018) is de maximale toename van fijnstof en stikstofdioxide bepaald door de verkeersaantrekkende werking vanwege het project.

Worst-case berekening voor de bijdrage van het extra verkeer als gevolg van een plan op de luchtkwaliteit

Extra verkeer als gevolg van het plan		
Extra voertuigbewegingen (weekdaggemiddelde)		38
Aandeel vrachtverkeer		5,0%
Maximale bijdrage extra verkeer	NO ₂ in µg/m ³	0,06
	PM ₁₀ in µg/m ³	0,01
Grens voor "Niet In Betekenende Mate" in µg/m ³		1,2
Conclusie		
De bijdrage van het extra verkeer is niet in betekende mate; geen nader onderzoek nodig		

NIBM-tool

Conclusie

Uit de tool volgt dat de maximale bijdrage van de verkeersaantrekkende werking aan de luchtkwaliteit 0,06 µg/m³ stikstofdioxide (NO₂) en 0,01 µg/m³ fijn stof (PM₁₀) betreft. De verkeersaantrekkende werking valt hiermee ruimschoots binnen de 'niet in betekende mate' grens van 1,2 µg/m³ NO₂/PM₁₀. Het project is dan ook aan te duiden als 'niet in betekende mate'.

Achtergrondluchtkwaliteit

Het plan is verder getoetst aan de achtergrondluchtkwaliteitskaarten (bron: www.atlasleefomgeving.nl) van het RIVM voor het toetsingsjaar 2017 en de actuele situatie d.d. 26 mei 2020 op stikstofdioxide (NO₂) en fijn stof (PM₁₀). Hieruit blijken de volgende waarden en ontwikkelingen:

	2017	2020*	kwalificatie
NO ₂	17,24 µg/m ³	3,5 µg/m ³	goed
PM ₁₀	17,77 µg/m ³	14 µg/m ³	goed

*actuele situatie d.d.26 mei 2020

Op basis van deze achtergrondluchtkwaliteitswaarden ter plaatse van het plangebied en omgeving, is een aanvaardbaar woon-en verblijfsklimaat gegarandeerd.

4.1.4 Bedrijven en milieuzonering

Om te komen tot een ruimtelijk relevante toetsing op milieuhygiënische aspecten wordt milieuzonering gehanteerd. Hieronder wordt verstaan voldoende ruimtelijke scheiding tussen enerzijds milieubelastende bedrijven of inrichtingen en anderzijds milieugevoelige functies of gebieden. Om deze milieuzonering hanteerbaar te maken wordt gebruik gemaakt van de Staat van bedrijfsactiviteiten zoals die is opgenomen in de VNG Handreiking 'Bedrijven en milieuzonering', van maart 2009.

Vooruitlopend op de komst van de nieuwe Omgevingswet in 2021 heeft de VNG echter ook een nieuwe publicatie opgesteld ('Rapport Milieuzonering nieuwe stijl' (mei 2019)). De nieuwe Omgevingswet zorgt voor een samenhangende benadering van de fysieke leefomgeving. Het maatschappelijk doel hierbij is 'ruimte voor ontwikkeling en waarborgen voor kwaliteit'. Gelet op dit doel is het logisch dat in de Omgevingswet het ruimtelijk spoor en het milieuspoor verder worden geïntegreerd. Het gemeentelijke omgevingsplan is straks hét instrument waarin deze integratie op lokaal niveau plaatsvindt.

Een belangrijke vraag bij de integratie van ruimte en milieu is hoe om kan worden gegaan met bedrijvigheid. Binnen het programma 'Aan de slag met de Omgevingswet' is hiervoor door de VNG de staalkaart 'bedrijfsmatige activiteiten' voor het omgevingsplan opgesteld. De opgestelde staalkaart is bedoeld als uitnodiging en startpunt richting gemeenten om na te denken over de wijze waarop zij bedrijfsmatige activiteiten binnen hun grondgebied willen reguleren. De staalkaart bevat een aantal mogelijkheden (niet uitputtend) voor de wijze van regulering van bedrijfsmatige activiteiten.

De VNG ziet goede kansen om onderdelen van de staalkaart nu al toe te passen. Dit heeft geleid tot een nieuwe publicatie: het met een 'milieuzonering nieuwe stijl' reguleren van bedrijven in omgevingsplannen en – vooruitlopend daarop – nu al in bestemmingsplan verbrede reikwijdte in het kader van de Crisis- en herstelwet. Voor de reguliere bestemmingsplannen en buitenplanse omgevingsvergunningen blijft de bestaande VNG-publicatie 'Bedrijven en milieuzonering' bruikbaar. De nieuwe VNG-publicatie is dan ook een alternatief naast de bestaande VNG-publicatie 'Bedrijven en milieuzonering'.

In het kader van het onderhavige plan wordt gekozen om de afwegingen rondom milieuzonering te doen plaatsvinden met behulp van de toepassing van de bestaande VNG-publicatie 'Bedrijven en milieuzonering' (2009).

De VNG Handreiking is ingedeeld in een zestal categorieën met toenemende potentiële milieuemissies. Per bedrijfsactiviteit is voor elk ruimtelijk relevante milieucomponent (geur, stof, geluid en gevaar) een **richtafstand** aangegeven die in beginsel moet worden aangehouden tussen een bedrijf en milieugevoelige objecten (woningen) om hinder en schade aan mensen binnen aanvaardbare normen te houden. Bij het bepalen van deze richtafstanden zijn de volgende uitgangspunten gehanteerd:

- het betreft 'gemiddelde' moderne bedrijfsactiviteiten met gebruikelijke productieprocessen en voorzieningen;
- de richtafstanden hebben betrekking op de omgevingstype 'rustige woonwijk', 'rustig buitengebied' of vergelijkbare omgevingstypen;
- de richtafstanden bieden in beginsel ruimte voor normale groei van de bedrijfsactiviteiten.

Indien de aard van de omgeving dit rechtvaardigt, kunnen gemotiveerd kortere richtafstanden worden aangehouden bij het omgevingstype 'gemengd gebied', dat gezien de aanwezige functiemenging of ligging nabij drukke wegen al een hogere milieubelasting kent. In zo'n geval is het ruimtelijk aanvaardbaar dat de richtafstanden met één afstandsstap worden verlaagd.

Invloed milieuhinder op het plangebied

Het adres Schaak 8 maakt deel uit van het omgevingstype 'rustig buitengebied'. In het kader van het garanderen van een goed woon- en leefklimaat ter plaatse van de Lodge/bedrijfswoning en de recreatiehuisjes moet beoordeeld worden of er milieubelastende bedrijven in de omgeving van het plangebied liggen die een bedreiging kunnen vormen voor dit goede woon- en leefklimaat.

Het dichtstbij gelegen functie is:

- een kinderboerderij (maatschappelijke functie), adres: Schaak 4, maximale milieucategorie 2, aanbevolen afstand tot woningen: minimaal 30 meter. De feitelijke afstand van de Lodge/bedrijfswoning tot dit bedrijfsperceel bedraagt ca. 100 meter.

Door de geconstateerde ruime ruimtelijke scheiding tussen de Lodge/bedrijfswoning en de genoemde functie, behoeft redelijkerwijs niet gevreesd te worden dat door de milieu-invloed een goed woon- en leefklimaat in de Lodge/bedrijfswoning niet gegarandeerd kan worden. Ook wordt door deze ruimtelijke scheiding de betreffende kinderboerderij feitelijk en/of juridisch niet in de bedrijfsvoering belemmerd.

4.1.5 Geurhinder agrarische bedrijven

Voor het toetsen van een aanvaardbaar woon- en/of leefklimaat ter plaatse van het plangebied en om te voorkomen dat agrarische bedrijven in hun ontwikkeling belemmerd worden, is het bepaalde in de Wet geurhinder en veehouderij van belang. De Wet geurhinder en veehouderij (Wgv) vormt vanaf 1 januari 2007 het toetsingskader voor de milieuvergunning, als het gaat om geurhinder vanwege dierenverblijven van veehouderijen.

Volgens artikel 1 Wgv is een geurgevoelig object : “ een gebouw, bestemd voor en blijkens aard, indeling en inrichting geschikt om te worden gebruikt voor menselijk wonen of menselijk verblijf en die daarvoor permanent of een daarmee vergelijkbare wijze van gebruik, wordt gebruikt, waarbij onder “gebouw, bestemd voor menselijk wonen of menselijk verblijf” wordt verstaan: gebouw dat op grond van het bestemmingsplan (.....) mag worden gebruikt voor menselijk wonen of menselijk verblijf ”.

Het project heeft betrekking op een in pandige functiewijziging binnen de Lodge (logiesgebouw) waarbij het beheerdersverblijf functioneel wordt omgezet tot bedrijfswoning. Deze woning wordt ook (in beperkte mate) uitgebreid. De Lodge (logiesgebouw) met een in pandige (niet-agrarische) bedrijfswoning is een geurgevoelig object. De 4 recreatiehuisjes zijn volgens de definitie van artikel 1 Wgv ook geurgevoelige objecten.

Gelet op de aard van het plan (het bedrijf is geen veehouderij) hoeft dit niet getoetst te worden op geurbelasting naar omliggende geurgevoelige objecten. Er dient wél te worden gezien of uitvoering van het project een belemmering oplevert voor de ontwikkeling van in de omgeving aanwezige agrarische bedrijven (veehouderijen). In de ruime omgeving van het plangebied ligt maar één relevant agrarisch bedrijf en dat is de paardenhouderij aan de Kruisstraat 41 te Wellerlooi. Paarden zijn dieren waar geen geuremissiefactoren voor gelden, maar uitsluitend vaste afstanden.

Op grond van artikel 14 lid 1 Wgv bedraagt de afstand tussen een veehouderij waar dieren worden gehouden van een diercategorie waarvoor niet bij ministeriële regeling een geuremissiefactor is vastgesteld, en een geurgevoelig object tenminste 50 meter indien het geurgevoelige object buiten de bebouwde kom is gelegen.

Op basis van het Bestand Veehouderij Bedrijven (Web-BVB) van de provincie Limburg is er in een straal van 2 kilometer om het plangebied geen enkele intensieve veehouderij aanwezig. De dichtstbijzijnde veehouderij waar ‘vaste afstand’- dieren worden gehouden - aan de Kruisstraat 41- ligt op ruim 200 meter afstand van de Lodge/bedrijfswoning. De vaste afstand van minimaal 50 meter van de gevel van de Lodge/bedrijfswoning tot het dichtstbijzijnde emissiepunt van deze paardenhouderij wordt ruimschoots gehaald. De overige veehouderijen met ‘vaste afstand’-dieren (melkrundveehouderijen) liggen aan de Tuinstraat 20 (2,4 km afstand) en Heerenvenweg 9 (5,5 km afstand).

4.1.6 Externe veiligheid

Het wettelijk kader voor risicovolle bedrijven is vastgelegd in het Besluit externe veiligheid inrichtingen (Bevi), voor het transport van gevaarlijke stoffen is het vastgelegd in het Besluit externe veiligheid transportroutes (Bevt) en voor buisleidingen in het Besluit externe veiligheid buisleidingen (Bevb). Het Nederlandse externe veiligheidsbeleid is gebaseerd op twee elementen: een harde norm in de vorm van het **plaatsgebonden risico (PR)** en een oriënterende waarde in de vorm van het **groepsrisico (GR)**.

Bedrijven en transport gevaarlijke stoffen

Binnen dit plan wordt een in pandige beheerdersruimte omgezet in een volwaardige bedrijfswoning en worden er 4 recreatiehuisjes gerealiseerd. Het betreft hier een beperkt kwetsbaar object in de zin van artikel 1 Bevi. Volgens de Risicokaart Limburg zijn er binnen een straal van ruim 700 meter om het plangebied geen risicovolle inrichtingen aanwezig.

De dichtstbijzijnde route waarover vervoer van gevaarlijke stoffen plaatsvindt is de N271 (Rijksweg Zuid). De N271 maakt geen deel uit van het Basisnet wegen. Het betreft hier immers een provinciale weg en geen rijksweg. De PR-contour 10⁻⁶/jr bedraagt hier 0 meter. Het plangebied ligt op een afstand van ca. 600 meter.

Overeenkomstig het Bevt (artikel 8, lid 1) en de Handleiding Risicoanalyse Transport (HART) hoeven geen beperkingen aan het ruimtegebruik van een plan te worden gesteld in het gebied dat op meer dan 200 meter van een route of tracé ligt. Indien de risicobron op meer dan 200 meter afstand van het plangebied is gelegen, hoeft geen berekening plaats te vinden van de ligging van de plaatsgebonden risicocontouren of de (toename van) de hoogte van het groepsrisico.

Ondergrondse buisleidingen

Op basis van de Risicokaart Limburg en het vigerende bestemmingsplan blijkt dat er binnen het plangebied en in de omgeving van het plangebied geen ondergrondse olie- of gasbuisleidingen zijn gelegen die van invloed zijn op het plan.

Hoogspanningsleidingen

Zonering rond het bovengrondse hoogspanningsnet in Nederland is vastgelegd in de Netkaart van het Rijksinstituut voor Volksgezondheid en Milieu (RIVM). De Netkaart bevat o.a. gegevens over de netbeheerder en de breedte van de indicatieve zones. Op basis van de informatie van o.a. de Netkaart blijkt dat er geen hoogspanningslijnen in de directe nabijheid van het plangebied liggen die van invloed zijn op het plan.

4.2 Ecologie

Per 1 januari 2017 is de nieuwe Wet natuurbescherming (Wn) ingegaan. Deze vervangt drie wetten; de Natuurbeschermingswet 1998, de Boswet en de Flora en Faunawet. Doel van de Wet natuurbescherming is driedelig:

1. bescherming van de biodiversiteit in Nederland;
2. decentralisatie van verantwoordelijkheden;
3. vereenvoudiging van regels.

Vanaf 1 januari 2017 bepalen de provincies voor hun gebied wat wel en niet mag in de natuur. De provincie is primair verantwoordelijk voor de vergunningen en ontheffingen.

Bij ruimtelijke ingrepen dient rekening te worden gehouden met de natuurwaarden ter plaatse. Daarbij wordt onderscheid gemaakt tussen gebiedsbescherming en soortenbescherming. Gebiedsbescherming kan volgen uit de aanwijzing van een gebied. Wat betreft soortenbescherming is de Flora- en faunawet van toepassing. Hier wordt onder andere de bescherming van plant- en diersoorten geregeld. Bij ruimtelijke ontwikkelingen dient te worden getoetst of er sprake is van negatieve effecten op de aanwezige natuurwaarden. Indien hiervan sprake is, moet ontheffing of vrijstelling worden aangevraagd.

Öko-Care B.V. heeft d.d. 04-12-2018 een ecologische quickscan flora en fauna uitgevoerd op de locatie Schaak 8 te Wellerlooi. Doel van het onderzoek was om door middel van bronnenonderzoek en een aanvullend veldonderzoek vast te stellen of er wettelijk beschermde soorten in het onderzoeksgebied voorkomen. Aan de hand van de onderzoeksresultaten wordt advies gegeven op welke wijze er bij de uitvoering van de plannen beschermende maatregelen noodzakelijk zijn en op welke wijze deze kunnen worden gerealiseerd.

Wet natuurbescherming

Behalve enkele vogelsoorten en één exemplaar van de gewone pad, werden er geen beschermde soorten vastgesteld. Uit het onderzoek blijkt dat de voorgenomen plannen geen gevolgen hebben voor deze soorten. Er zijn namelijk geen jaarrond beschermde vogels op de planlocatie aangetroffen. Nader onderzoek naar beschermde planten- en diersoorten wordt niet noodzakelijk geacht.

Zorgplicht

Advies wordt gegeven over het uitvoeren van werkzaamheden op locatie en hoe in algemene zin rekening dient te worden gehouden met ter plaatse aanwezige flora en fauna.

Beschermde gebieden

De Lodge Maasduinen maakt onderdeel uit van de Goudgroene natuurzone (POL 2014 – Omgevingsverordening Limburg 2014) en heeft in het bestemmingsplan de functie recreatie. Voor de flora en fauna zijn er door de voorgenomen ontwikkelingen geen negatieve effecten te verwachten. Doordat het accent wordt gelegd op een verblijfslocatie, zal de terrasfunctie voor passanten een ondergeschikte rol spelen voor het bestaansrecht van Lodge Maasduinen. Hierdoor zal de recreatieve druk en de verkeersaantrekkende werking niet toenemen, maar eerder gelijk blijven of mogelijk zelfs afnemen. Het overgrote deel van deze bezoekers zijn natuurliefhebbers of houden van rust en ruimte en zullen hierdoor zo weinig als mogelijk verstorende effecten in de meer kwetsbare periode (avonduren en ochtend uren) op de fauna uitoefenen.

De Lodge Maasduinen vormt tevens een enclave aan de rand van het Natura 2000-gebied Maasduinen en grenst hiermee direct aan het betreffende Natura 2000-gebied. Om de effecten van de voorgenomen ingreep op de planlocatie te toetsen is gebruik gemaakt van de **effectenindicator Natura 2000** op het Natura 2000-gebied Maasduinen. Hieruit blijkt dat de getoetste factoren geen of een zeer gering effect zullen vertonen indien de voorgestelde maatregelen en adviezen worden opgevolgd.

Voor de volledige inhoud van de quickscan flora en fauna wordt verwezen naar het rapport dat als bijlage 5 integraal onderdeel uitmaakt van deze plantoelichting.

Stikstof

Ten behoeve van de voorgenomen plannen aan het perceel aan de Schaak 8 te Wellerlooi heeft Econsultancy BV een haalbaarheidsonderzoek verricht naar de stikstofdepositie op de omliggende Natura 2000-gebieden, waarin wordt gekeken naar waaraan moet worden voldaan om het plan te kunnen realiseren. Zowel de aanleg- als de gebruiksfase van het plan kunnen negatieve gevolgen hebben voor stikstofgevoelige habitattypen binnen omliggende beschermde natuurgebieden.

De bescherming van de Natura 2000-gebieden is geregeld in de Wet natuurbescherming. In zowel de Habitat- als de Vogelrichtlijn zijn de gebieden opgenomen welke als Natura 2000-gebied worden aangemerkt. Ten behoeve van de instandhouding van de natuurgebieden dienen negatieve effecten te worden uitgesloten, waardoor onder andere onderzoek plaats dient te vinden naar de stikstofdepositie op Natura 2000-gebieden. Bij een projecteffect kleiner dan of gelijk aan 0,00 mol/ha/jaar zorgt het beoogde plan niet voor een significante toename in stikstofdepositie en worden negatieve effecten uitgesloten.

De relevante emissies van stikstofoxiden (NOx) en ammoniak (NH3) tijdens de aanlegfase vinden plaats door de verkeersbewegingen ten behoeve van de aan- en afvoer van materialen en personen en de inzet van mobiele werktuigen tijdens de constructie ten behoeve van de realisatie van het plan. De berekening van het projecteffect van de aanlegfase met peiljaar 2020 is verricht met behulp van het programma AERIUS CALCULATOR.

UITGANGSPUNTEN

Aanlegfase

Met het plan wordt de uitbreiding en verbouwing van de bestaande lodge en bouw van vier recreatiehuisjes mogelijk gemaakt. De relevante emissies van stikstofoxiden (NOx) en ammoniak (NH3) tijdens de aanlegfase vinden plaats door de verkeersbewegingen ten behoeve van de aan- en afvoer van materialen en personen en de inzet van mobiele werktuigen tijdens de constructie ten behoeve van de realisatie van het plan. De aanlegfase betreft een tijdelijke ontwikkeling en zal minder dan één jaar duren. De werkzaamheden zullen in 2021 worden uitgevoerd.

Mobiele werktuigen

Voor de haalbaarheid van het plan is het niet mogelijk om met door middel van een verbrandingsmotor aangedreven mobiele werktuigen te werken. De inzet van elektrisch aangedreven mobiele werktuigen is wel mogelijk.

Verkeersbewegingen

Naast de inzet van werktuigen zullen er ook verkeersbewegingen plaats vinden voor het vervoer van materialen en personen van en naar het plan. Wanneer voor de gehele aanlegfase de verkeersbewegingen beperkt blijven tot 200 lichte en 30 zware motorvoertuigen, is het mogelijk om het plan uit te voeren.

Gebruiksfase

Het onderhavige wijzigingsplan heeft – voor wat betreft de gebruiksfase - ten opzichte van de referentiesituatie geen significante gevolgen voor het Natura 2000-gebied 'Maasduinen'. Onder de referentiesituatie wordt de feitelijk, planologisch legale situatie voorafgaand aan de vaststelling van het nieuwe plan verstaan².

In bijlage 5 is de berekening te vinden waarbij intern salderen wordt gebruikt om aan te tonen dat de referentiesituatie (vorig jaar) niet zal verschillen van de toekomstige situatie. Voor de referentie situatie is de feitelijke, planologisch legale situatie aangehouden. Voor de referentie datum is vorig jaar gekozen omdat er geen gegevens meer te achterhalen zijn van het jaar van aanwijzen als Natura 2000-gebied (2000 en 2004). Daarnaast zijn er in de tussentijd technologische ontwikkelingen geweest waardoor het aannemelijk is dat de uitstoot in recentere jaren lager is dan in 2000 of 2004.

Conclusie

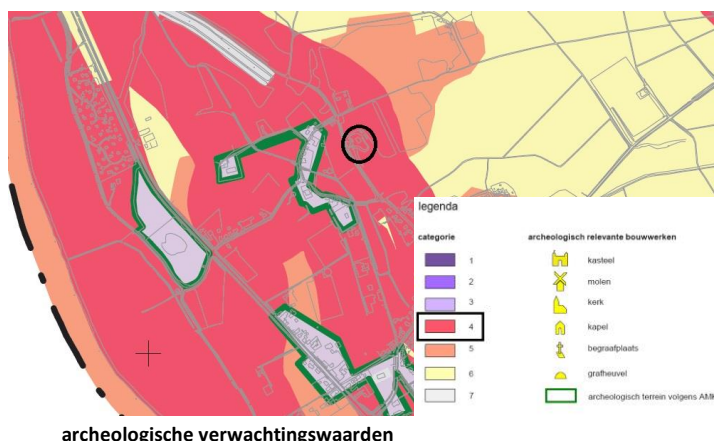
- Wanneer er bij de realisatie van het plan rekening wordt gehouden met de in bijlage 4 opgenomen uitgangspunten voor de aanlegfase zal het projecteffect op de Natura 2000-gebieden kleiner dan of gelijk aan 0,00 mol N/ha/jaar zijn.
- Uit de verschilberekening voor de gebruiksfase, tussen de planologisch legale situatie en de toekomstige situatie, blijkt dat er maximaal 0,00 mol N/ha/jaar verschil in depositie op zal treden.

Bij een dergelijke projecteffect en -verschil zal het beoogde plan niet voor een significante toename in stikstofdepositie zorgen en kunnen negatieve effecten worden uitgesloten.

Voor de volledige resultaten van de stikstofonderzoeken wordt verwezen naar de rapport die als bijlagen 6 en 7 integraal onderdeel uitmaken van deze plantoelichting.

4.3 Archeologie

Op 13 november 2012 heeft de gemeenteraad de "Nota Archeologie beleid Bergen" vastgesteld. Hiermee is de Wet op de archeologische monumentenzorg geïmplementeerd in het gemeentelijke beleid. Op basis van de inventarisaties is een archeologisch verwachtingsmodel opgesteld. Op de archeologische beleidskaart (zie onderstaand) is het plangebied aangeduid als categorie 4.



² AbRvS 22-01-2020, ECLI:NL:RVS:2020:212 en AbRvS 04-03-2020, ECLI:NL:RVS:2020:683.

categorie 4:

Gebieden van hoge archeologisch verwachting: Onderzoeksplicht bij een verstoringsdiepte van meer dan 40 cm en een verstoringsoppervlakte van meer dan **250 m²**.

Omdat de te verstoren oppervlakte, die dieper reikt dan 40 cm onder het maaiveld, niet meer bedraagt dan 250 m² (te weten **201 m²** (96 m² voor de recreatiehuisjes, en 32 m² voor de uitbreiding van de lodge/bedrijfswoning, 25 m² voor het BBQ-gebouw en 48 m² voor de opslagschuur)) is een archeologisch onderzoek derhalve niet noodzakelijk. Indien tijdens de werkzaamheden onverhoopt toch archeologische vondsten plaatsvinden zal de initiatiefnemer dat melden aan het bevoegd gezag.

4.4 Economische uitvoerbaarheid

De realisatie van het plan geschiedt voor rekening van de initiatiefnemer. De initiatiefnemer beschikt over eigen middelen om dit plan volledig en binnen de planperiode te realiseren. De gemeentelijke financiën zijn hierbij niet in het geding. Verder zijn de gronden eigendom van de initiatiefnemer. Deze gronden zijn niet belast met beperkt zakelijke rechten van derden.

HOOFDSTUK 5 JURIDISCHE PLANBESCHRIJVING

5.1 Algemeen

Het wijzigingsplan heeft als doel het planologisch-juridisch kader te geven voor de ontwikkeling van het beschreven plan. Dit wijzigingsplan bestaat uit de volgende onderdelen:

- plantoelichting;
- planregels;
- verbeelding;
- ondergrond.

Dit wijzigingsplan is gebaseerd op het bestemmingsplan 'Buitengebied 2018', zoals vastgesteld door de gemeenteraad van Bergen op 12 november 2019 en vervat in het GML-bestand NL.IMRO.0893.BP17007BUIBUI-VA04 (hierna ook: het moederplan)). Het moederplan is vormgegeven net toepassing van de RO-standaarden 2012, zodat deze ook in acht genomen zijn bij de opstelling van dit wijzigingsplan.

5.2 Verbeelding

De verbeelding bestaat uit een digitale geometrische bepaling en weergave van het plangebied en alle planobjecten in een GML-bestand alsmede uit één analoge kaart op een schaal van 1: 1000. Ook hier geldt dat aangesloten is bij de systematiek van het moederplan.

5.3 Planregels

De planregels van het bestemmingsplan 'Buitengebied 2018' van de gemeente Bergen, zoals vastgesteld door de gemeenteraad van Bergen op 12 november 2019, met het IDN: NL.IMRO.0893.BP17007BUIBUI-VA04, zijn integraal van toepassing op het wijzigingsplan 'Schaak 8, Wellerlooi' gemeente Bergen, zoals vastgesteld door het College van burgemeester en wethouders van Bergen op 22 maart 2022, met het IDN NL.IMRO.0893.BW19007SC8BUI-VA01, met uitzondering van een aantal aanvullende regels.

HOOFDSTUK 6 PROCEDURE

6.1 Algemeen

De te volgen procedure voor het voorbereiden van een wijzigingsplan is wettelijk voorgeschreven in artikel 3.9a Wro. Dit artikel stelt het navolgende:

Artikel 3.9a

1. Op de voorbereiding van een wijziging of uitwerking van een bestemmingsplan is afdeling 3.4 van de Algemene wet bestuursrecht van toepassing, met dien verstande dat de kennisgeving bedoeld in artikel 3:12 van die wet, tevens langs elektronische weg geschiedt, dat het ontwerpbesluit met de hierbij behorende stukken tevens langs elektronische weg beschikbaar wordt gesteld, dat burgemeester en wethouders binnen acht weken na afloop van de termijn van terinzagelegging omtrent de uitwerking of wijziging besluiten. Op het besluit tot vaststelling van een wijziging of uitwerking van een bestemmingsplan is artikel 3.8, derde lid, van overeenkomstige toepassing.
2. Het eerste lid is niet van toepassing op de afwijzing van een aanvraag om een wijziging of uitwerking van een bestemmingsplan vast te stellen.
3. Tot een afwijzing als bedoeld in het tweede lid besluiten burgemeester en wethouders zo spoedig mogelijk, doch in elk geval binnen acht weken na ontvangst van de aanvraag.
4. Een besluit tot vaststelling van een wijziging of uitwerking van een bestemmingsplan treedt in werking met ingang van de dag na die waarop de beroepstermijn afloopt.

6.2 Verslag overleg ex artikel 3.1.1 Bro

Het wijzigingsplan geeft invulling aan een binnenplanse wijzigingsmogelijkheid binnen het bestemmingsplan 'Buitengebied 2018'. Hiervoor is geen vooroverleg verplicht met de provincie en het Waterschap.

6.3 Verslag inspraak

Het voorliggend wijzigingsplan geeft invulling aan de wijzigingsregels die reeds in het bestemmingsplan "Buitengebied 2018" zijn opgenomen. Hierdoor kan het wijzigingsplan direct als ontwerp ter inzage.

6.4 Verslag zienswijzen

Het ontwerp wijzigingsplan 'Schaak 8 Wellerlooi' en het ontwerpbesluit hebben van 13 januari tot en met 23 februari 2022 voor een ieder ter inzage gelegen in het gemeentehuis, Raadhuisstraat 2 in Nieuw Bergen. Het digitale plan kon (en kan) ook ingezien worden op www.ruimtelijkeplannen.nl.

In deze periode zijn geen mondelinge of schriftelijke zienswijzen ingediend.

BIJLAGEN BIJ TOELICHTING

Bijlage 1	Ondernemingsplan
Bijlage 2	Landschappelijke inpassingsplan
Bijlage 3	Verklaring gebruik parkeerterrein Schaak 4
Bijlage 4	Verkennd bodemonderzoek
Bijlage 5	Ecologische quickscan flora en fauna
Bijlage 6	Stikstofonderzoek
Bijlage 7	Aanvulling stikstofonderzoek-verschilberekening gebruiksfase