

Ruimtelijke onderbouwing “Woning Alexanderstraat (ongenum- merd) te Afferden”

Gemeente Bergen (L.)



Ruimtelijke onderbouwing “Woning Alexanderstraat (ongenum- merd) te Afferden” Gemeente Bergen (L.)

Rapportnummer BRO:	P01053
Identificatienummer	NL.IMRO.0893.OV19002ALONGAFF-VL01
Datum:	10 juni 2019
Contactpersoon opdrachtgever:	Dhr. W. Hoenselaar Dhr. W. Vogel (BouwadviesVogel)
Projectteam BRO:	Mevr. S. Driessen, MSc
Trefwoorden:	Afferden, Alexanderstraat, nieuwbouw woning, gemeen- te Bergen
Bron foto kaft:	Hollandse Hoogte 4
Beknopte inhoud:	De voorliggende ruimtelijke onderbouwing is opgesteld ten behoeve van de benodigde omgevingsvergunning voor het mogelijk maken van de nieuwbouw van een woning aan de Alexanderstraat ongenummerd in Affer- den.

BRO
Vestiging Tegelen
Industriestraat 94
5931 PK Tegelen
T +31 (0)77 373 06 01
E info@bro.nl

Inhoudsopgave

pagina

1. INLEIDING	2
2. BELEIDSKADER	4
2.1 Rijksbeleid	4
2.2 Provinciaal beleid	5
2.3 Regionaal beleid	7
2.4 Gemeentelijk beleid	7
3. GEBIEDS- EN PROJECTOMSCHRIJVING	11
3.1 Beschrijving besluitgebied	11
3.2 Beschrijving project	12
3.3 Ruimtelijke en stedenbouwkundige effecten	15
4. ONDERZOEK	16
4.1 Milieuaspecten	16
4.1.1 Geluid	16
4.1.2 Bodem	17
4.1.3 Luchtkwaliteit	17
4.1.4 Milieuzonering	19
4.1.5 Externe veiligheid	19
4.2 Ecologie	21
4.3 Waterhuishouding	23
4.4 Verkeerskundige aspecten	25
4.5 Leidingen en infrastructuur	25
4.6 Archeologie en cultuurhistorie	25
4.7 Economische uitvoerbaarheid	26
5. AFWEGING BELANGEN	27
6. PROCEDURE	28

SEPARATE BIJLAGE

- Econsultancy, *Historisch bodemonderzoek Langstraat 33 te Afferden*, rapportnummer 5538.001, 30 november 2017

1. INLEIDING

De voorliggende ruimtelijke onderbouwing voorziet in de onderbouwing voor het verkrijgen van een omgevingsvergunning voor de bouw van een levensloopbestendige woning aan de Alexanderstraat ongenummerd in Afferden. De grond heeft momenteel de bestemming 'Wonen' en de wens bestaat om op deze grond een nieuwbouwwoning te realiseren.



Topografische weergave besluitgebied (rode pijl) en omgeving (bron: www.pdokviewer.pdok.nl)

De locatie is gelegen binnen het bestemmingsplan 'Afferden'. Dit bestemmingsplan is op 13 juli 2010 vastgesteld door de gemeenteraad van Bergen. Het besluitgebied is in dit bestemmingsplan bestemd tot 'Wonen'. Binnen deze bestemming mogen nieuwe woningen uitsluitend worden gebouwd ter plaatse van de aanduiding 'maximum aantal wooneenheden'. Deze aanduiding ontbreekt op de voorliggende locatie, waardoor de nieuwe woning hier niet rechtstreeks is toegestaan. Daarnaast is de beoogde bouwhoogte van de woning hoger dan is toegestaan op basis van het geldende bestemmingsplan.

Door middel van een omgevingsvergunning voor het afwijken van het bestemmingsplan, met toepassing van artikel 2.12 lid 1 onder a onder 3° Wet algemene bepalingen omgevingsrecht (Wabo) kan het beoogde bouwplan juridisch-planologisch mogelijk gemaakt worden. Een voorwaarde hierbij is dat middels een goede ruimtelijke onderbouwing wordt aangetoond dat het initiatief van een goede ruimtelijke ordening getuigt. In dat kader is deze ruimtelijke onderbouwing opgesteld.

Leeswijzer

In het volgende hoofdstuk worden de uitgangspunten verwoord uit het rijks-, provinciaal, regionaal en gemeentelijk beleid die betrekking hebben op het initiatief. Vervolgens wordt in hoofdstuk 3 de huidige situatie beschreven en komt in dit hoofdstuk tevens de beoogde ontwikkeling aan bod. Hoofdstuk 4 beschrijft vervolgens de toetsing van de milieu- en overige onderzoeksaspecten op deze locatie. In hoofdstuk 5 wordt een korte afweging van de belangen beschreven. Tot slot wordt in hoofdstuk 6 een beschrijving van de verdere procedure opgenomen.

2. BELEIDSKADER

In dit hoofdstuk wordt ingegaan op het rijks, provinciaal, regionaal en gemeentelijk beleid (respectievelijk § 2.1, § 2.2, § 2.3 en § 2.4).

2.1 Rijksbeleid

Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte

Op 13 maart 2012 heeft de Rijksoverheid de Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte (SVIR) vastgesteld. In deze Structuurvisie staan de plannen voor ruimte en mobiliteit op nationaal niveau. Overheden, burgers en bedrijven krijgen de ruimte om deze door te vertalen en zelf oplossingen te creëren. Het Rijk richt zich met name op het versterken van de internationale positie van Nederland en het behartigen van de nationale belangen.

Voor wat betreft het ruimtelijk- en mobiliteitsbeleid zet het Rijk zich in voor een concurrerend, bereikbaar, leefbaar en veilig Nederland. In de Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte worden drie hoofddoelen genoemd om Nederland concurrerend, bereikbaar, leefbaar en veilig te houden voor de middellange termijn (2028):

- Het vergroten van de concurrentiekracht van Nederland door het versterken van de ruimtelijk-economische structuur van Nederland;
- Het verbeteren, in stand houden en ruimtelijk zekerstellen van de bereikbaarheid waarbij de gebruiker voorop staat;
- Het waarborgen van een leefbare en veilige omgeving waarin unieke natuurlijke en cultuurhistorische waarden behouden zijn.

Voor de drie rijksdoelen worden de onderwerpen van nationaal belang benoemd, waarmee het Rijk aangeeft waarvoor het verantwoordelijk is en waarop het resultaten wil boeken. Relevante nationale belangen voor onderhavig besluitgebied zijn als volgt:

- Verbetering van de milieukwaliteit (lucht, bodem, water), bescherming tegen geluidsoverlast en externe veiligheidsrisico's;
- Ruimte voor behoud en versterking van (inter)nationale unieke cultuurhistorische en natuurlijke kwaliteiten;
- Ruimte voor een nationaal netwerk van natuur voor het overleven en ontwikkelen van flora- en faunasoorten.

Afweging

Voor het besluitgebied geldt uiteraard dat voldaan dient te worden aan de voorwaarden van zorgvuldige afwegingen en transparante besluitvorming bij alle ruimtelijke plannen. Voor het overige is sprake van een lokale ontwikkeling, waarbij geen nationale belangen uit de Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte direct in het geding zijn.

Ladder voor duurzame verstedelijking

In de Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte (SVIR) is de 'ladder voor duurzame verstedelijking' geïntroduceerd. Het doel is een goede ruimtelijke ordening te bereiken door een optimale benutting van de ruimte in stedelijke gebieden en daarnaast ondersteunt het gemeente en provincie in de vraaggerichte programmering van hun grondgebied. Per 1 juli 2017 luidt het tweede lid van artikel 3.1.6 van het Besluit ruimtelijke ordening (Bro) als volgt: *"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."*

Afweging

In het voorliggende geval is sprake van een dermate kleinschalige ontwikkeling dat in lijn met de uitspraak¹ van de Afdeling bestuursrechtspraak van de Raad van State van 18 december 2013, geen sprake is van een stedelijke ontwikkeling als bedoeld in artikel 1.1.1, eerste lid, aanhef en onder i, van het Bro. Toetsing van het initiatief aan de ladder voor duurzame verstedelijking dan ook niet noodzakelijk.

Besluit algemene regels ruimtelijke ordening (Barro)

Het Besluit algemene regels ruimtelijke ordening (Barro) is op 30 december 2011 in werking getreden en op 1 oktober 2012 zijn enkele wijzigingen in werking getreden. In het Barro zijn de nationale belangen die juridische borging vereisen opgenomen. Het Barro is gericht op doorwerking van de nationale belangen in bestemmingsplannen. De onderwerpen in het Barro betreffen: Rijkswaardwegen, Project Mainportontwikkeling Rotterdam, Kustfundament, Grote Rivieren, Waddenzee en waddengebied, Defensie, Nationaal Natuurnetwerk, erfgoederen van uitzonderlijke universele waarde, hoofdwegen en hoofdspoorwegen, elektriciteitsvoorziening, buisleidingen van nationaal belang voor vervoer van gevaarlijke stoffen, primaire waterkeringen buiten het kustfundament en het IJsselmeergebied.

Afweging

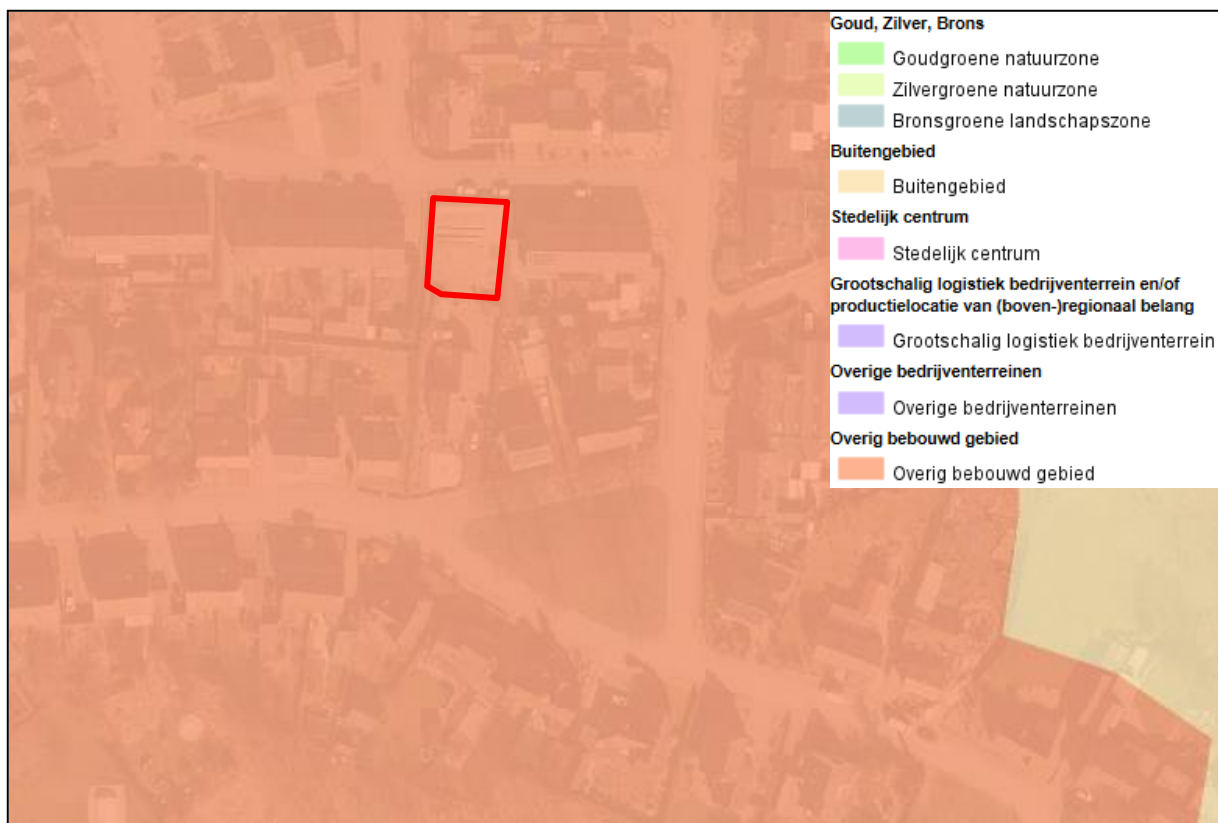
Geen van de bovengenoemde belangen zijn bij de voorgenomen ontwikkeling in het geding. De beoogde nieuwbouwwoning is kortom niet in strijd met de beleidsregels zoals deze zijn opgenomen in het Barro.

2.2 Provinciaal beleid

Provinciaal Omgevingsplan Limburg 2014

Op 12 december 2014 is het Provinciaal Omgevingsplan 2014 (POL2014) vastgesteld. In het POL2014 is onderscheid gemaakt in zeven soorten gebieden, elk met eigen herkenbare kernkwaliteiten. Voor de verschillende zones liggen er heel verschillende opgaven en ontwikkelingsmogelijkheden. Volgens de kaart 'Zonering Limburg' ligt het besluitgebied in de zone 'overig bebouwd gebied'. Overige bebouwde gebieden zijn gemengde woon/werkgebieden met voorzieningen met deels een stedelijk karakter en deels een dorps karakter.

¹ Afdeling bestuursrechtspraak van de Raad van State, 18-12-2013, Zaaknummer 201302867/1/R.



Uitsnede POL2014-kaart 'Zonering Limburg' met aanduiding besluitgebied (rood omlijnd)

Afweging

Volgens het POL2014 mag in het overig bebouwd gebied woningbouw plaatsvinden, mits dit passend is binnen de regionale afspraken over woningbouw. De voorgenomen ontwikkeling vindt plaats op een open plek tussen de bestaande woningen aan de Alexanderstraat, in een woonwijk. Hiermee is het plan functioneel inpasbaar en past het ook binnen de beleidsmatige kaders. Op basis van het POL2014 stuit het initiatief kortom niet op bezwaren.

Omgevingsverordening Limburg 2014

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

Afweging

Vanuit de Omgevingsverordening Limburg 2014 zijn er geen belemmeringen voor de voorgenomen ontwikkeling.

2.3 Regionaal beleid

Regionale Structuurvisie Wonen Noord-Limburg

De Regionale Structuurvisie Wonen Noord-Limburg, vastgesteld op 20 april 2016, is een visie waarmee de bestuurders van de gemeenten Beesel, Bergen, Gennep, Horst aan de Maas, Mook en Middelaar, Venlo, Venray en Peel en Maas en de provincie Limburg sturing geven aan de regionale woningmarkt. De structuurvisie heeft de status van intergemeentelijke structuurvisie op grond van artikel 2.1, lid 3 Wet ruimtelijke ordening (Wro). Daarmee heeft het document een juridische status met een zelfbindend karakter.

Samen met alle woonpartners zijn vijf inhoudelijke pijlers geïdentificeerd die de kern vormen van de visie. De pijlers rusten idealiter op een stevig fundament: krachtige gemeenten en een sterke regio. De inhoudelijke pijlers zijn:

1. Een gezonde woningmarkt in balans: nieuwbouw naar behoefte;
2. De juiste woning op de juiste plek en dynamisch voorraadbeheer;
3. Goed wonen voor iedereen, maar met extra aandacht voor onder andere arbeidsmigranten;
4. Kwaliteit bestaande voorraad en kernen meer centraal;
5. Een levensloopvriendelijke en duurzame regio.

Afweging

De voorgenomen ontwikkeling betreft de realisatie van een levensloopbestendige nieuwbouwwoning op een perceel in een woonwijk waarop reeds een woonbestemming ligt. Middels dit initiatief wordt slechts één woning toegevoegd aan de bestaande voorraad, die aansluit bij de woonbehoefte van de initiatiefnemer en de toenemende behoefte aan levensloopbestendige woningen. Bovendien voegt het initiatief kwaliteit toe aan de omgeving, aangezien een lege plek tussen bestaande woningen wordt opgevuld met een kwalitatief goede woning. De realisatie van de nieuwbouw is hiermee niet strijdig met de visie van de gemeenten binnen de regio Noord-Limburg. Vanuit het regionaal beleid bestaan er geen belemmeringen voor de voorgenomen ontwikkeling.

2.4 Gemeentelijk beleid

Structuurvisie+ 2014

De Structuurvisie+ 2014 is een actualisatie van de Structuurvisie+ die in 2006 is vastgesteld door de gemeenteraad. De Structuurvisie+ 2014 is op 1 juli 2014 vastgesteld. Daarnaast is in 2010 de Strategische Regiovisie Maasduinen tot stand gekomen. Deze vormt de basis voor het visiedeel van deze structuurvisie.

Het besluitgebied ligt volgens de structuurvisie binnen de 'dynamische zone rond de N271'. Dit overgangsgebied tussen het Maasdal en de Maasduinen is van oudsher het meest dynamische gebied in de gemeente Bergen. De N271 vormt de belangrijkste verbinding van noord naar zuid en heeft tot gevolg dat er veel potentiële ontwikkelingsruimte in deze zone is. Het uitgangspunt is dat economische en stedelijke ontwikkelingen hier worden geconcentreerd.

Het woonbeleid is gericht op slimmer en innovatiever omgaan met woningbouw door het aanbieden van andere woonmilieus, namelijk exclusief en gebiedskarakteristiek, en door zorgvuldig te bekijken wat nodig is voor de ouder wordende bevolking met het oog op de toekomstige zorg. Woningbouw dient hoofdzakelijk in Nieuw Bergen plaats te vinden. Daarnaast is er in de overige kernen ruimte voor beperktere bouwprogramma's naar behoefte, waarbij dus sprake is van een vraaggestuurde bouw.

Afweging

De ontwikkeling van één levensloopbestendige nieuwbouwwoning is passend binnen de dynamische zone rond de N271, aangezien stedelijke ontwikkelingen hier plaats dienen te vinden. Daarnaast is sprake van woningbouw binnen een woonwijk, op een lege plek in een bebouwingslint van bestaande woningen. De woning wordt bovendien levensloopbestendig uitgevoerd, en sluit hierdoor aan bij de behoeften van de ouder wordende bevolking. De bouw van één woning is passend binnen de behoefte aan levensloopbestendige woningen in de kern Afferden. De beoogde woning past kortom binnen de uitgangspunten van de Structuurvisie+ 2014.

Woonvisie gemeente Bergen 2017-2021

In de Woonvisie gemeente Bergen 2017-2021 'Perspectief op goed wonen in Bergen' stelt de gemeente haar woonbeleid voor de komende jaren vast. In de woonvisie staat de volgende doelstelling centraal: 'een aantrekkelijk woon- en leefklimaat passend bij de (veranderende) vraag van de consument, nu en straks'. Om deze doelstelling te bereiken, zijn drie pijlers geformuleerd 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.

In de periode 2015-2030 is in de gemeente Bergen sprake van een uitbreidingsbehoefte van circa 170 tot 250 woningen. In deze behoefte wordt deels voorzien door middel van bestaande (harde) plancapaciteit. Daarnaast komt er een contingent beschikbaar van minimaal 100 woningen voor het op korte termijn honoreren van kansrijke, kwalitatief goede initiatieven. De ontwikkeling van één nieuwbouwwoning is hiermee passend binnen de kwantitatieve woonbehoefte in de gemeente Bergen.

Het realiseren van gelijkvloerse (senioren)woningen en zogeheten multiwoningen² zijn in de woonvisie genoemd als kansrijke woningtypen. Het voorliggende initiatief betreft de ontwikkeling van een levensloopbestendige woning. Dit draagt bij aan de realisatie van geschikte woningen voor ouderen, die hierdoor zo lang mogelijk zelfstandig kunnen blijven wonen in de eigen woonomgeving. Bovendien is de beoogde woning vanwege zijn indeling ook geschikt voor andere doelgroepen, zoals één- en tweepersoons huishoudens en kan deze worden gekenmerkt als een multiwoning. De beoogde woning sluit hiermee ook aan op de kwalitatieve behoefte aan deze woningtypen. Samengevat is de voorliggende ontwikkeling passend binnen de Woonvisie gemeente Bergen 2017-2021.

² Een multiwoning is voor meerdere doelgroepen geschikt is. De plattegrond bestaat uit woonkamer, keuken, badkamer en slaapkamer op de begane grond. Op de verdieping bevindt zich nog een multifunctionele, vrij indeelbare ruimte. Deze kan gebruikt worden als opslag, hobbykamer of tweede slaapkamer. Dit maakt de multiwoning geschikt voor de huisvesting van senioren, maar ook jongere een- en twee persoonshuishoudens en kleine gezinnen kunnen hier prima wonen.

Vigerend bestemmingsplan 'Afferden'

Het besluitgebied is gelegen binnen het plangebied van het vigerende bestemmingsplan 'Afferden'. Dit bestemmingsplan is op 13 juli 2010 vastgesteld door de gemeenteraad van Bergen. Het besluitgebied is bestemd tot 'Wonen'.

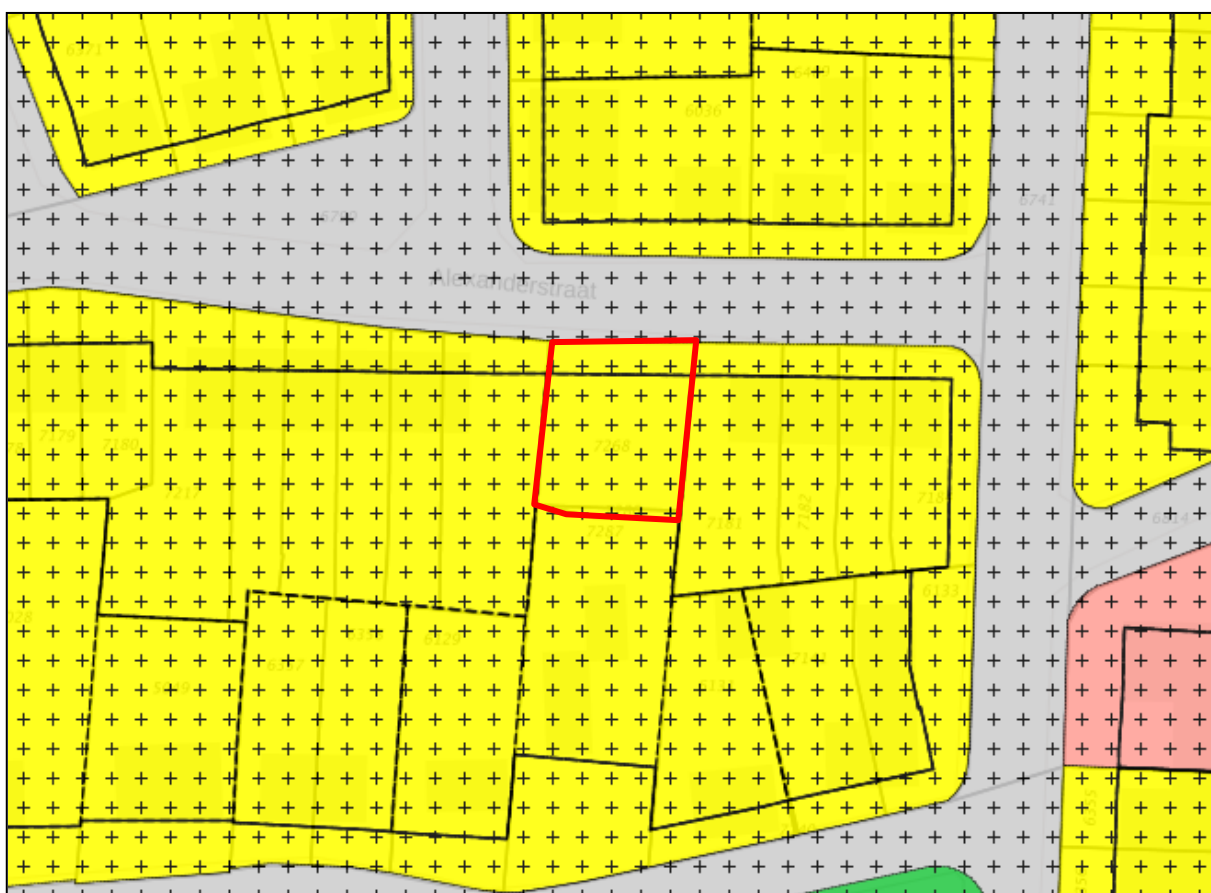
De voor Wonen aangewezen gronden zijn bestemd voor wonen, al dan niet in combinatie met de uitoefening van een aan-huis-verbonden beroep. Daarnaast zijn tuinen en erven, parkeervoorzieningen, voorzieningen van algemeen nut, waterhuishoudkundige voorzieningen, waterlopen, waterpartijen en (ondergrondse) waterberging- en infiltratievoorzieningen toegestaan.

Op de voorliggende locatie ligt een bouwvlak met de bouwaanduiding 'vrijstaand', op basis waarvan uitsluitend vrijstaande woningen zijn toegestaan. De goothoogte van woningen mag maximaal 3,5 bedragen en de bouwhoogte maximaal 6 meter. De goothoogte van de beoogde woning is circa 3,5 meter. De nokhoogte zal circa 8 meter hoog worden en is hierdoor niet rechtstreeks mogelijk binnen de bouwregels.

Binnen de bestemming 'Wonen' mogen bovendien geen nieuwe woningen worden opgericht, behoudens ter plaatse van de aanduiding 'maximum aantal wooneenheden'. Deze aanduiding ontbreekt op de voorliggende locatie, waardoor de beoogde ontwikkeling niet rechtstreeks is toegestaan.

Afweging vigerend bestemmingsplan

Binnen de geldende bestemming 'Wonen' is de beoogde nieuwbouw van een woning niet toegestaan. Daarnaast is de beoogde bouwhoogte van 8 meter niet toegelaten binnen de bouwregels van de woonbestemming. Het vigerende bestemmingsplan 'Afferden' bevat ook geen afwijkings- en/of wijzigingsregels die een dergelijke ontwikkeling toch toestaan. Er dient dan ook een uitgebreide afwijkingprocedure te worden gevolgd om de beoogde ontwikkeling te kunnen realiseren.



Uitsnede verbeelding vigerend bestemmingsplan 'Afferden' met ligging besluitgebied (rood omlijnd)

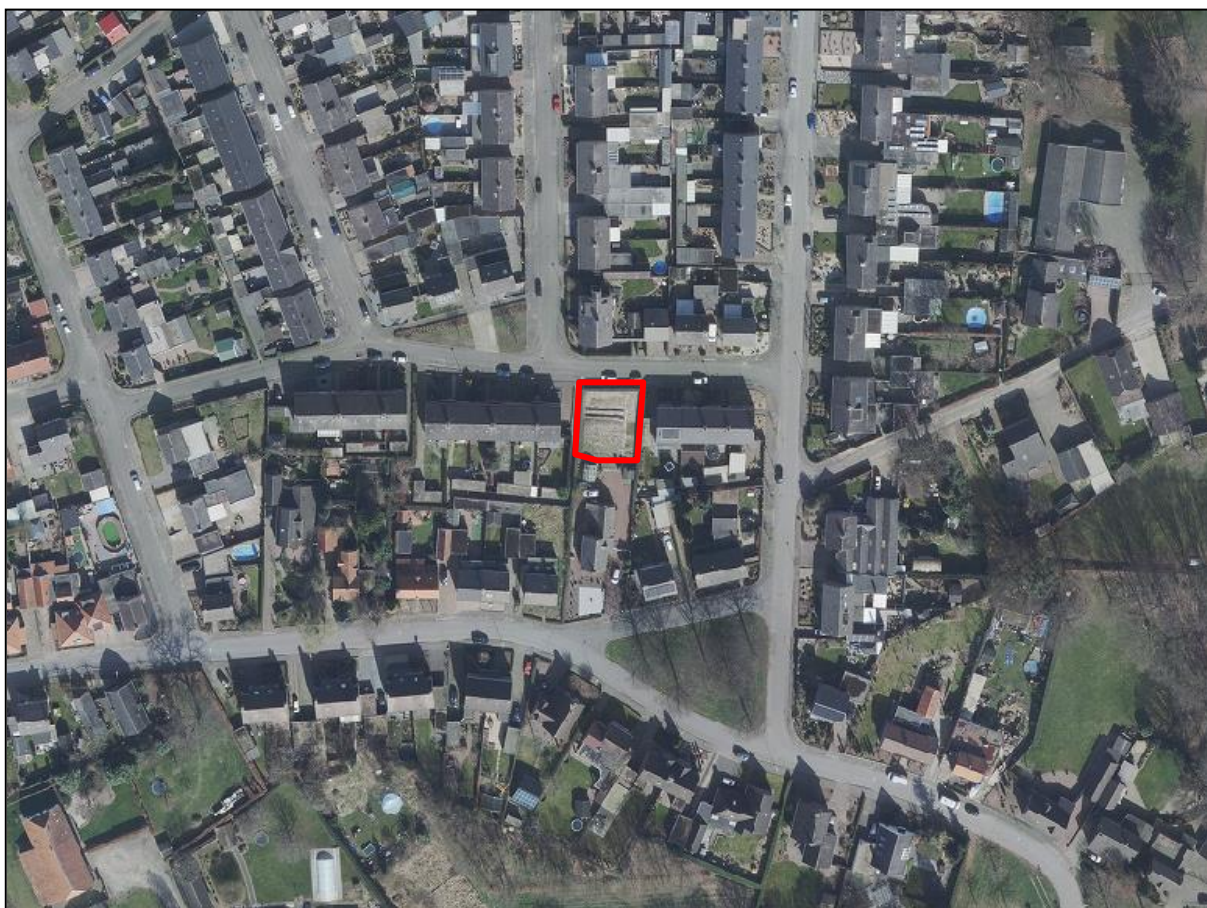
3. GEBIEDS- EN PROJECTOMSCHRIJVING

In dit hoofdstuk worden zowel het gebied waar de ontwikkeling plaats gaat vinden als het project zelf beschreven. Tevens wordt ingegaan op de stedenbouwkundige en ruimtelijke effecten van het project.

3.1 Beschrijving besluitgebied

Het besluitgebied is gelegen aan de Alexanderstraat in Afferden, tussen de huisnummers 22 en 26. De locatie is kadastraal bekend als gemeente Bergen, sectie C, nummers 7268 en 7286 en heeft een oppervlakte van ongeveer 330 m². In de nabije omgeving zijn voornamelijk woningen gelegen. Aan de noordzijde grenst de locatie aan de 30 km/uur-weg Alexanderstraat. Verder richting het oosten ligt een detailhandelsbestemming, waar een verhuurbedrijf in feestapparatuur is gevestigd.

Het besluitgebied zelf is in de huidige situatie braakliggend en wordt omzoomd door een haag. Voor het overige is het perceel niet begroeid.



Luchtfoto besluitgebied (rood omlijnd) en directe omgeving

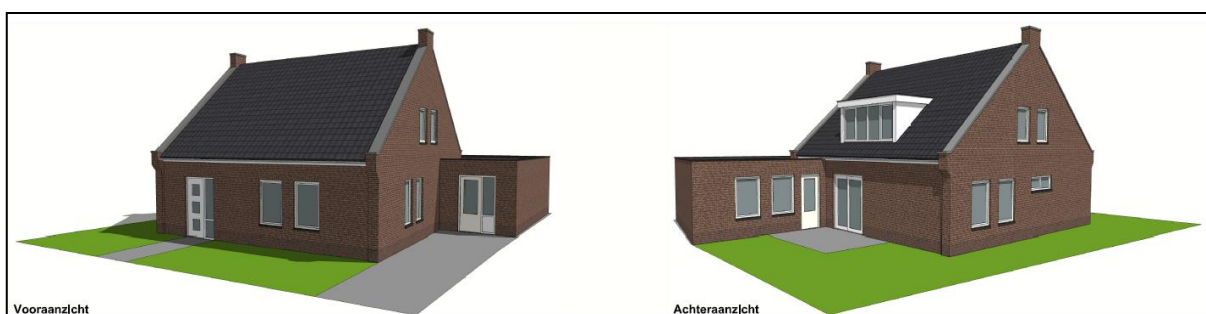
3.2 Beschrijving project

Het voornemen bestaat om aan de Alexanderstraat ongenummerd, tussen de huisnummers 22 en 26, één vrijstaande, levensloopbestendige nieuwbouwwoning met tuin te realiseren. De oppervlakte van de woning zal 152 m² bedragen en de inhoud 785 m³. De woning zal bestaan uit één bouwlaag met een schuine kap. Aan de zuidwestzijde van de woning wordt een aangebouwd bijgebouw gerealiseerd dat bestaat uit één bouwlaag met een plat dak. De voorgevelrooilijn van de woning zal in dezelfde lijn worden gesitueerd als die van de naastgelegen woningen.

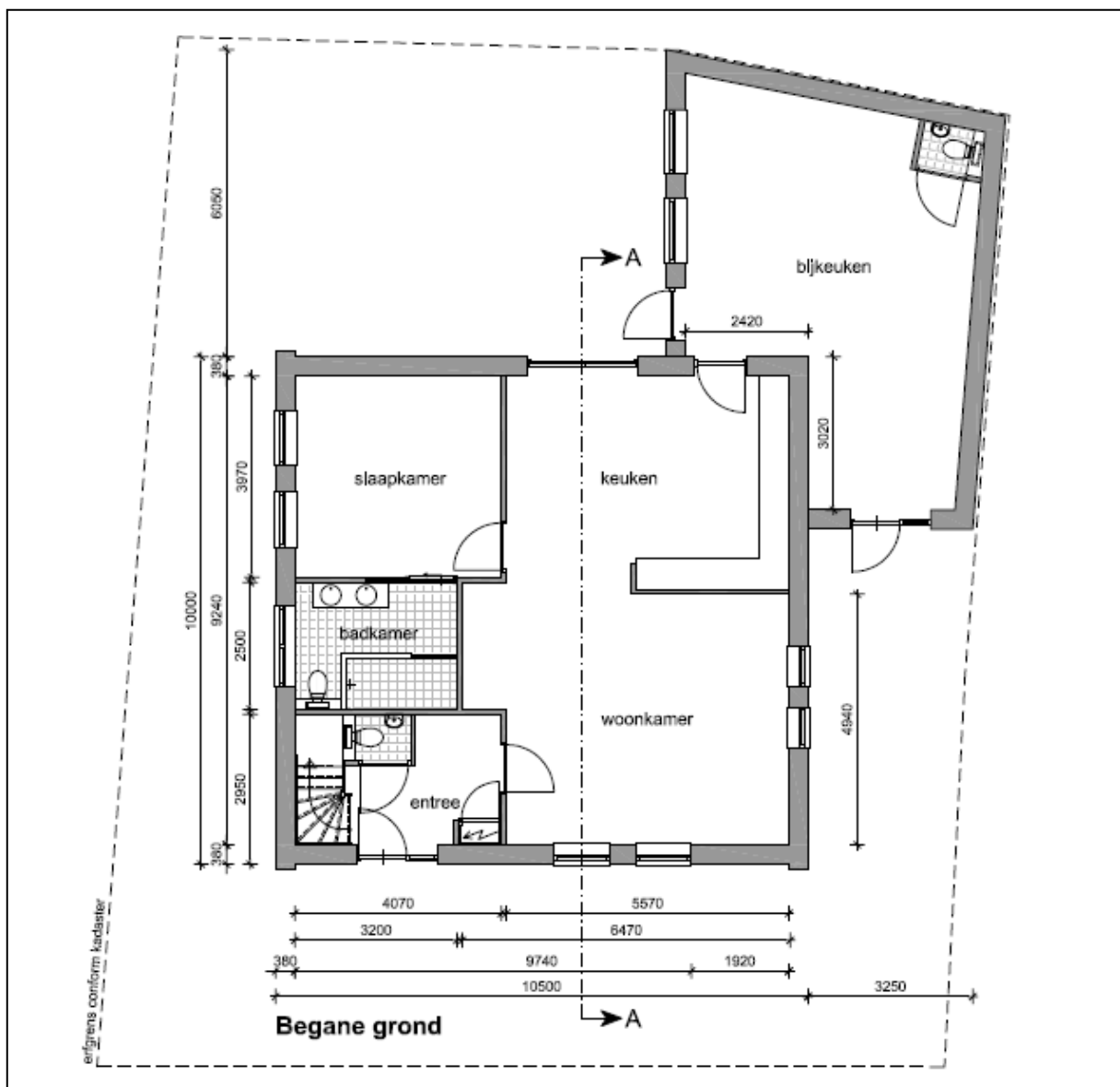
De woning wordt ontsloten via een inrit op de Alexanderstraat. Het overige deel van het besluitgebied wordt ingericht als oprit en tuin bij de woning.



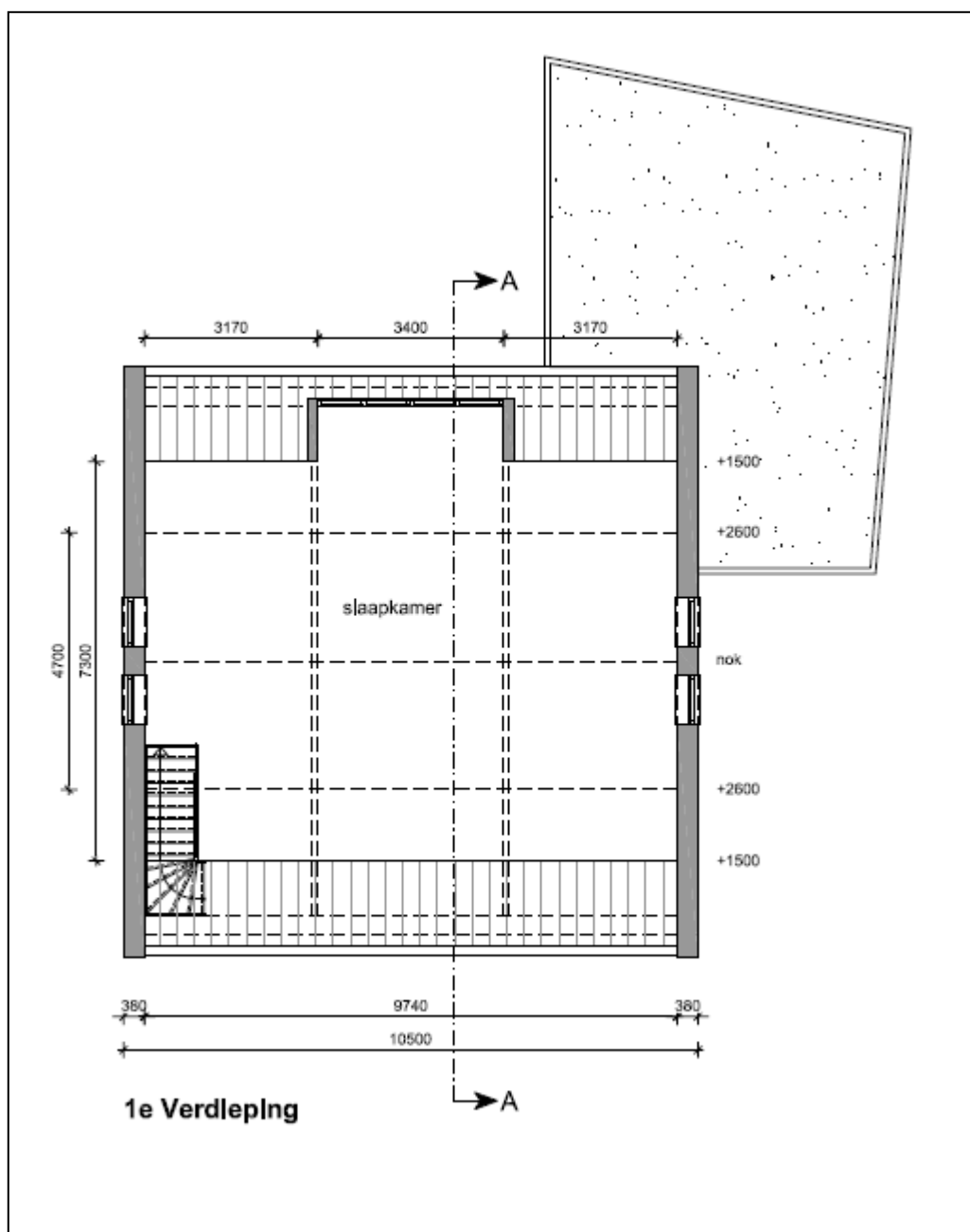
Situatietekening



Impressie nieuwe woning



Plattegrond begane grond



Plattegrond verdieping



Gevelbeelden

3.3 Ruimtelijke en stedenbouwkundige effecten

Aangezien de ontwikkeling plaatsvindt in een bebouwingslint van burgerwoningen binnen een woonwijk, past de nieuw te bouwen woning functioneel in de omgeving. De woning past qua hoogte, situering en kaprichting en –vorm goed bij de omliggende woningen. Wat betreft de situering van de woning zal worden aangesloten bij de voorgevelrooilijn van de naastgelegen woningen. Door de hogere bouwhoogte van 8 meter past de woning beter bij de naastgelegen woningen aan beide zijden. Deze hebben namelijk al een hogere bouwhoogte van maximaal 9 meter.

Er zijn dan ook geen negatieve stedenbouwkundige of ruimtelijke effecten voor de omgeving te verwachten.

4. ONDERZOEK

In dit hoofdstuk worden de noodzakelijke onderzoeksaspecten behandeld die in het kader van de realisatie van de nieuwe (milieugevoelige) bestemming nader onderzocht dienen te worden.

4.1 Milieuaspecten

4.1.1 Geluid

Een nieuwe ruimtelijke ontwikkeling, waarbij sprake is van de realisatie van een geluidgevoelig object, dient te worden getoetst aan de Wet geluidhinder. In deze wet wordt aangegeven hoe voor een gebied waar een ruimtelijke ontwikkeling plaatsvindt, dient te worden omgegaan met geluidhinder als gevolg van wegverkeer, industrie en spoorwegen.

In de Wet geluidhinder (Wgh) is bepaald dat elke weg een geluidzone heeft, met uitzondering van woonerven en wegen waar een maximumsnelheid van 30 km/u voor geldt. Een nieuwe woning is een geluidgevoelig object. Dit houdt in dat er moet worden aangetoond dat (weg)verkeerslawaaï en industrielawaai ter plaatse geen negatieve effecten teweegbrengen voor de toekomstige bewoners van de woning.

Wegverkeerslawaaï

De wegen in de directe omgeving van het besluitgebied betreffen allen 30 km/uur-wegen. Vanuit de Wet geluidhinder is een akoestisch onderzoek naar wegverkeerslawaaï dan ook niet noodzakelijk. In het kader van een goede ruimtelijke ordening wordt opgemerkt dat de woning is gelegen aan een rustige woonstraat, waardoor geen onaanvaardbare geluidhinder als gevolg van wegverkeer wordt verwacht. In de woning zal daarom sprake zijn van een goed woon- en leefklimaat.

Spoorwegverkeerslawaaï

In de wijde omgeving van het besluitgebied zijn geen spoorwegen gelegen. Er is dan ook geen sprake van geluidsoverlast als gevolg van spoorwegverkeer.

Industrielawaai

In de wijde omgeving van het besluitgebied zijn geen gezoneerde industrieterreinen gelegen. Er is dan ook geen sprake van geluidhinder als gevolg van industrieën.

Conclusie

Vanuit het aspect geluidhinder van weg- en railverkeer en industrieterreinen zijn er geen belemmeringen voor de beoogde woningbouw.

4.1.2 Bodem

Uitgangspunt van een goede ruimtelijke ordening is dat de bodemkwaliteit geschikt is voor de beoogde bestemming en de daarin toegestane gebruiksvormen. Dit betekent dat het aspect bodemkwaliteit voor vrijwel alle nieuwe ontwikkelingen, die met ruimtelijke plannen mogelijk worden gemaakt, onderzocht moet worden.

De voorliggende locatie heeft reeds een woonbestemming. Er is dan ook geen sprake van een verschuiving naar een voor bodem gevoeliger gebruik. Wel is voor het besluitgebied een historisch bodemonderzoek uitgevoerd. De resultaten hiervan zijn hieronder samengevat. Voor meer informatie wordt verwezen naar het volledige onderzoeksrapport³.

Er zijn geen aanwijzingen gevonden, die aanleiding geven een asbestverontreiniging op de locatie te verwachten. Op basis van het vooronderzoek en de terreininspectie kan gesteld worden dat er milieuhygiënisch géén belemmeringen bestaan voor de voorgenomen ontwikkelingen op de onderzoekslocatie. De onderzoeksresultaten geven géén aanleiding voor verder bodemonderzoek dan wel een bodemonderzoek op analytische grondslag.

Conclusie

De milieuhygiënische kwaliteit van de bodem is geschikt voor het beoogd gebruik ten behoeve van een woonfunctie.

4.1.3 Luchtkwaliteit

Algemeen

De luchtkwaliteitseisen staan beschreven in de Wet milieubeheer (Wm). Artikel 5.16 Wm (lid 1) geeft weer, onder welke voorwaarden bestuursorganen bepaalde bevoegdheden (uit lid 2) mogen uitoefenen. Als aan minimaal één van de volgende voorwaarden wordt voldaan, vormen luchtkwaliteitseisen in beginsel geen belemmering voor het uitoefenen van de bevoegdheid:

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

Het toetsingskader voor luchtkwaliteit wordt gevormd door hoofdstuk 5.2 luchtkwaliteitseisen van de Wet milieubeheer (ook wel Wet luchtkwaliteit genoemd, Wlk). De Wlk bevat grenswaarden voor zwaveldioxide, stikstofdioxide en stikstofoxiden, fijn stof, lood en koolmonoxide en benzeen. Hierbij zijn in Nederland met name de grenswaarden voor stikstofdioxide (NO₂) en fijn stof (PM_{2,5} en PM₁₀) van belang. De vigerende grenswaarden voor stikstofdioxide en fijn stof zijn in de navolgende tabel weergegeven. De grenswaarden gelden voor de buitenlucht, met uitzondering van een werkplek in de zin van

³ Econsultancy, *Historisch bodemonderzoek Langstraat 33 te Afferden*, rapportnummer 5538.001, 30 november 2017

de Arbeidsomstandighedenwet en op plaatsen die niet toegankelijk zijn voor publiek en waar geen vaste bewoning is, zoals akkerland en de rijbaan en ontoegankelijke middenbermen van wegen.

Stof	Toetsing van grenswaarde
stikstofdioxide (NO ₂)	jaargemiddelde concentratie 40 µg/m ³
fijn stof (PM ₁₀)	jaargemiddelde concentratie 40 µg/m ³
fijn stof (PM _{2,5})	jaargemiddelde concentratie 25 µg/m ³

Besluit niet in betekenende mate (NIBM)

In het Besluit niet in betekenende mate (NIBM) is exact bepaald in welke gevallen een project vanwege de gevolgen voor de luchtkwaliteit niet aan de grenswaarden hoeft te worden getoetst. Dit is bijvoorbeeld het geval indien een project een effect heeft van minder dan 3% van de jaargemiddelde grenswaarde NO₂ en PM₁₀ (= 1,2 µg/m³). Het project draagt in dat geval niet in betekenende mate (NIBM) bij aan de concentratie van een bepaalde stof. De achtergrond van het beginsel 'niet in betekenende mate' is dat de gevolgen van een ontwikkeling voor de luchtkwaliteit in een aantal gevallen (beschreven in de ministeriële Regeling NIBM) worden tenietgedaan door de ontwikkeling van bijvoorbeeld schonere motoren in het gehele land.

Regeling NIBM

Binnen de getalsmatige grenzen van de Regeling NIBM draagt een project altijd niet in betekenende mate bij aan een verslechtering van de luchtkwaliteit. Voor woningen gelden in de Regeling NIBM de volgende getalsmatige grenzen:

	minimaal 1 ontsluitingsweg	minimaal 2 ontsluitingswegen
	3%-norm	3%-norm
Woningen (maximaal)	1.500	3.000

Getalsmatige grenzen Regeling NIBM

Uit bovenstaande tabel kan worden geconcludeerd dat het toevoegen van één woning niet in betekende mate bijdraagt aan een verslechtering van de luchtkwaliteit.

Achtergrondwaarden

Volgens de Grootschalige Concentratie- en Depositiekaarten Nederland (GCN en GDN van het Rijksinstituut voor Volksgezondheid en Milieu – RIVM) was de concentratie PM_{2,5} in 2017 ter plaatse gelegen tussen de 10 en 12 µg/m³, de concentratie PM₁₀ kleiner dan 18 µg/m³ en de concentratie NO₂ tussen de 20 en 25 µg/m³. Volgens de kaarten van het RIVM is de luchtkwaliteit ter plaatse ruimschoots voldoende.

Conclusie

Gezien de bestaande concentraties is geen sprake van een feitelijke of dreigende overschrijding van een grenswaarde en wordt voldaan aan het bepaalde in artikel 5.16 Wm lid 1 onder a. Daarnaast draagt het project niet in betekenende mate bij aan de luchtverontreiniging, waarmee wordt voldaan

aan het bepaalde in artikel 5.16 Wm, lid 1 onder c. Uit bovenstaande kan worden geconcludeerd dat de toevoeging van een woning aan de Alexanderstraat niet bezwaarlijk is in het kader van de luchtkwaliteitseisen uit de Wet milieubeheer.

4.1.4 Milieuzonering

Goede ruimtelijke ordening voorziet in het voorkómen van hinder en gevaar. Door bij nieuwe ontwikkelingen voldoende afstand in acht te nemen tussen milieubelastende activiteiten (zoals bedrijven) en gevoelige functies (zoals woningen) kan dit gerealiseerd worden. Het is aan de ene kant zaak om te voorkomen dat er hinder en gevaar voor gevoelige bestemmingen ontstaat en aan de andere kant dient aan bedrijven voldoende zekerheid te worden geboden dat zij niet in hun activiteiten worden beperkt door nieuwe gevoelige functies. Om te bepalen of tussen de milieubelastende activiteiten en de gevoelige functies voldoende afstand in acht wordt genomen, is gebruik gemaakt van de VNG-publicatie 'Bedrijven en milieuzonering' uit 2009.

Invloed vanuit de omgeving

In de nabije omgeving van het besluitgebied zijn voornamelijk woningen gelegen. Op circa 46 meter ten oosten ligt een detailhandelsbestemming, waar momenteel een verhuurbedrijf in feestapparatuur is gevestigd. Dit betreft een activiteit van milieucategorie 2, waarvoor een richtafstand van 30 meter wordt geadviseerd voor geluid en 10 meter voor geur, stof en gevaar. Aan deze richtafstanden wordt ruimschoots voldaan. Bovendien zijn dergelijke lichte vormen van bedrijvigheid in principe inpasbaar binnen een woonomgeving.

Op circa 110 meter ten noordoosten ligt een bedrijfsbestemming, waarbinnen bedrijven van de milieucategorieën 1 en 2 zijn toegestaan. Hiervoor wordt een richtafstand van maximaal 30 meter geadviseerd, waaraan ruimschoots wordt voldaan.

Voor het overige zijn er in de omgeving van het besluitgebied geen functies gelegen met een zodanige hinderzone, dat deze een belemmering vormen voor de beoogde ontwikkeling. In de nieuwe woning zal dan ook sprake zijn van een goed woon- en leefklimaat. Andersom belemmert de voorgenomen ontwikkeling de bedrijfsvoering van omliggende bedrijven niet, ook gezien het feit dat er andere woningen dichterbij deze bedrijven zijn gelegen.

Conclusie

Vanuit het aspect milieuzonering bestaan er kortom geen belemmeringen voor de voorgenomen ontwikkeling

4.1.5 Externe veiligheid

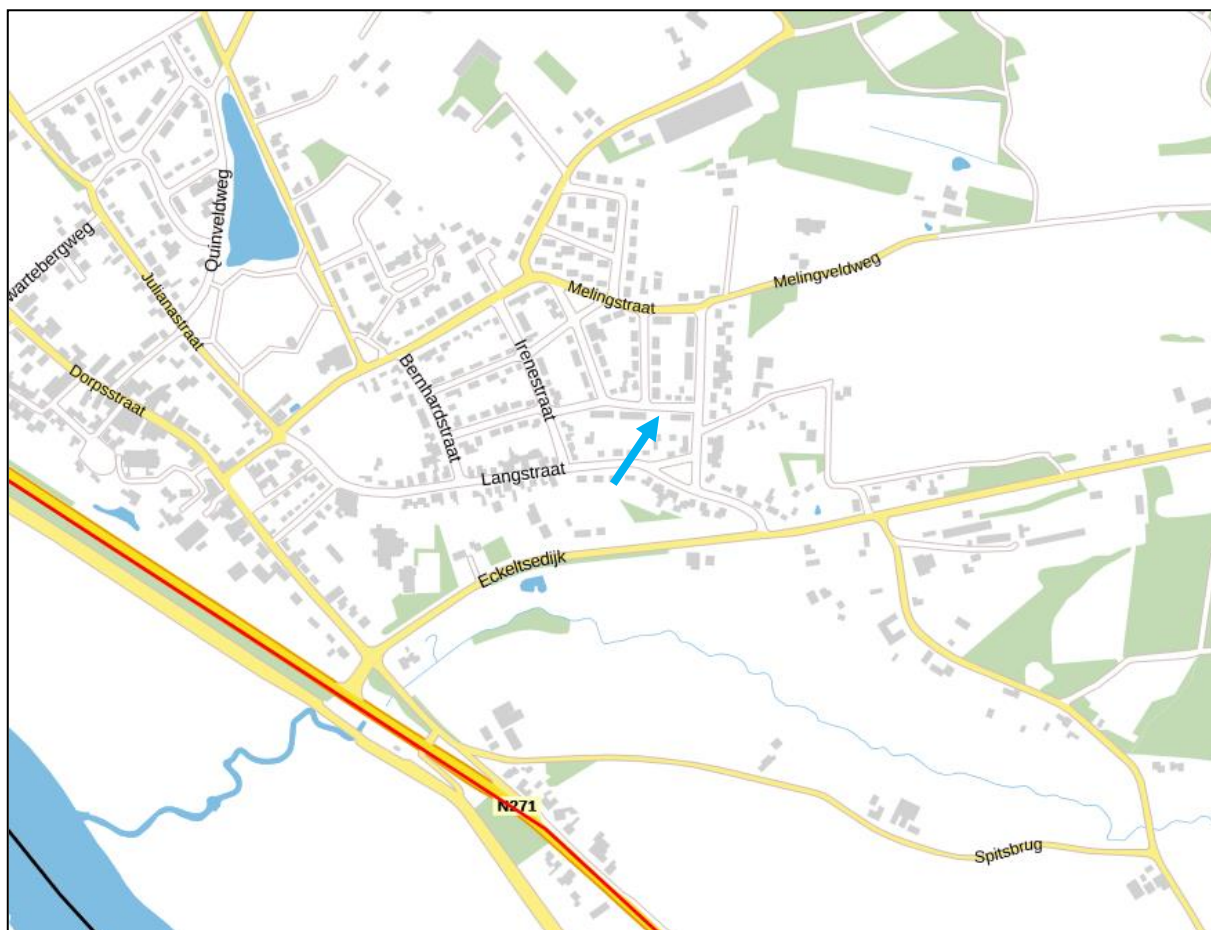
Het beleid voor externe veiligheid is gericht op het beperken en beheersen van risico's voor de omgeving vanwege handelingen met gevaarlijke stoffen. De handelingen kunnen zowel betrekking hebben op het gebruik, de opslag en de productie, als op het transport van gevaarlijke stoffen. Uit het Besluit externe veiligheid inrichtingen (Bevi), het Besluit externe veiligheid transportroutes (Bevt) en het Be-

sluit externe veiligheid buisleidingen (Bevb) vloeit de verplichting voort om in ruimtelijke plannen in te gaan op de risico's in het besluitgebied ten gevolge van handelingen met gevaarlijke stoffen. De risico's dienen te worden beoordeeld op twee maatstaven, te weten het plaatsgebonden risico en het groepsrisico.

Risicovolle activiteiten

Het voorliggende initiatief maakt de realisatie van één woning mogelijk. Op basis van paragraaf 1, artikel 1 van het Besluit externe veiligheid inrichtingen (Bevi) zijn woningen kwetsbare objecten. In het kader van deze ruimtelijke onderbouwing moet daarom bekeken worden of er sprake is van risicovolle activiteiten in de nabijheid (zoals Bevi-inrichtingen, BRZO-bedrijven en/of transportroutes) of dat in het besluitgebied zelf risicovolle activiteiten worden toegestaan.

Door het IPO is een risicokaart samengesteld waarop de meest belangrijke risicoveroorzakende bedrijven, objecten en transportroutes zijn aangegeven. Het gaat hierbij onder meer om risico's van opslag van patronen, stofexplosies, opslag van gasflessen, ammoniakinstallaties, LPG-tankstations enzovoorts.



Uitsnede risicokaart met ligging besluitgebied (blauwe pijl)

Risicovolle bedrijvigheid

Uit de risicokaart blijkt dat er in de directe omgeving van het besluitgebied geen risicovolle inrichtingen zijn gelegen. De dichtstbijzijnde inrichtingen liggen op meer dan 800 meter afstand en de invloedsgebieden hiervan reiken niet tot het besluitgebied.

Vervoer van gevaarlijke stoffen over de weg

Over de N271, die op circa 480 meter ten zuidwesten van het besluitgebied is gelegen, vindt vervoer van gevaarlijke stoffen plaats. Deze weg heeft een plaatsgebonden risicocontour 10^{-6} van 0 meter. De plaatsgebonden risicocontour 10^{-8} ligt op 90 meter van de weg en reikt hiermee niet tot het besluitgebied. Buiten deze contour wordt geen rekenkundige invloed uitgeoefend op het groepsrisico. Over de N271 vindt blijkens de risicokaart uitsluitend vervoer van brandbare vloeistoffen en gassen plaats. Het invloedsgebied hiervan reikt niet tot het besluitgebied. De ligging van het besluitgebied ten opzichte van de N271 levert daarom geen belemmeringen op.

Vervoer van gevaarlijke stoffen over het water

Het besluitgebied ligt op een afstand van circa 900 meter ten noordoosten van de Maas. Het PR-plafond van de Maas ligt op de oeverlijn, waardoor het besluitgebied niet is gelegen binnen de plaatsgebonden risicocontour van de Maas. Gezien de kleinschaligheid van de voorgenomen ontwikkeling zal ook geen significante invloed worden uitgeoefend op het groepsrisico door het vervoer van gevaarlijke stoffen over de Maas. De ligging van het besluitgebied ten opzichte van de Maas levert daarom geen belemmeringen op.

Vervoer van gevaarlijke stoffen over het spoor

In de wijde omgeving van het besluitgebied vindt geen vervoer van gevaarlijke stoffen plaats over het spoor.

Buisleidingen

In de wijde omgeving van het besluitgebied vindt geen vervoer van gevaarlijke stoffen plaats door buisleidingen.

Conclusie

Het besluitgebied ligt niet binnen het invloedsgebied van een risicovolle inrichting, buisleiding, weg, spoorweg of vaarweg. Op het gebied van externe veiligheid zijn er dus geen belemmeringen voor de voorgenomen ontwikkeling.

4.2 Ecologie

Beleid

De bescherming van de natuur is per 1 januari 2017 in Nederland vastgelegd in de Wet natuurbescherming (Wnb). Deze wet vormt voor wat betreft soortenbescherming en gebiedsbescherming een uitwerking van de Europese Vogelrichtlijn en Habitatrichtlijn. Daarnaast vindt beleidsmatige gebieds-

bescherming plaats door middel van het Natuurnetwerk Nederland (NNN), de voormalige Ecologische Hoofdstructuur (EHS).

Gebiedsbescherming vanuit de Wet natuurbescherming en provinciaal beleid

De Wet natuurbescherming heeft voor wat betreft gebiedsbescherming betrekking op de Europees beschermde Natura 2000-gebieden. De Vogelrichtlijn- en Habitatrichtlijngebieden worden in Nederland gecombineerd als Natura 2000-gebieden aangewezen. Als er naar aanleiding van projecten, plannen en activiteiten mogelijkerwijs significante effecten optreden, dienen deze vooraf in kaart gebracht en beoordeeld te worden. Projecten, plannen en activiteiten die mogelijk een negatief effect hebben op de beschermde natuur in een Natura 2000-gebied zijn vergunningplichtig.

De provinciale groenstructuur is vastgelegd in het POL2014 en de Omgevingsverordening Limburg 2014.

Soortenbescherming vanuit de Wet natuurbescherming

Soortenbescherming vanuit de Wet natuurbescherming heeft betrekking op alle in Nederland in het wild voorkomende zoogdieren, (trek)vogels, reptielen en amfibieën, een aantal vissen, libellen en vlin- ders, enkele bijzondere en min of meer zeldzame ongewervelde diersoorten en een aantal vaat- planten. Voor alle soorten, dus ook voor de soorten die niet onder de aangewezen bescherming val- len, of die zijn vrijgesteld van de ontheffingsplicht, geldt de zogenaamde 'algemene zorgplicht' (art. 1.10 Wnb). Deze zorgplicht houdt in dat de initiatiefnemer passende maatregelen neemt om schade aan aanwezige soorten te voorkomen of zoveel mogelijk te beperken. Hierbij gaat het bijvoorbeeld om het niet verontrusten of verstoren in de kwetsbare perioden zoals de winterslaap, de voortplantingstijd en de periode van afhankelijkheid van de jongen. De zorgplicht geldt altijd en voor alle planten en dieren, of ze beschermd zijn of niet, en in het geval dat ze beschermd zijn ook als er een ontheffing of vrijstelling is verleend.

Stappenplan soortenbescherming

Komen soorten van de hierboven genoemde beschermingsregimes voor, dan is de eerste vraag of de voorgenomen activiteit effecten heeft op de beschermde soorten. Treden er effecten op, dan dient er gekeken te worden of er vrijstelling verleend kan worden (al dan niet door te werken volgens een goedgekeurde gedragscode), of dat er een alternatieve oplossing mogelijk is waardoor er geen nega- tief effect kan plaatsvinden. Indien dit niet mogelijk is, zal ontheffing aangevraagd moeten worden op basis van een geldig wettelijk belang, waarbij de gunstige staat van instandhouding van beschermde soorten niet in het geding komt. De ontheffing kan dan onder voorwaarden worden verleend.

Toetsing

Gebiedsbescherming

Op circa 160 meter ten zuiden van het besluitgebied is het Natura 2000-gebied 'Maasduinen' gelegen. Gezien de aard en het schaalniveau van het initiatief zijn negatieve effecten op dit gebied uitgesloten. De meest dichtbij gelegen provinciaal beschermde natuur betreft een gebied dat deel uitmaakt van de zilvergroeene en goudgroeene natuurzone, op circa 150 meter ten zuiden van het besluitgebied. Gezien de aard en schaal van het initiatief zijn negatieve effecten op dit gebied uitgesloten.

Soortenbescherming

Het besluitgebied betreft een braakliggend perceel, dat is omzoomd door een haag. Voor het overige is er geen groen aanwezig. Indien de haag wordt verwijderd, dient rekening te worden gehouden met het broedseizoen en dient de algemene zorgplicht in acht genomen te worden voor eventueel aanwezige individuen. Een nader onderzoek naar aanwezige beschermde soorten wordt niet noodzakelijk geacht. Ook wanneer er tijdens de werkzaamheden individuen worden aangetroffen, geldt hiervoor de algemene zorgplicht.

Conclusie

Gezien het bovenstaande zijn er geen belemmeringen vanuit beschermde natuurwaarden voor de realisatie van onderhouds initiatief. Het initiatief is in overeenstemming met de natuurwetgeving.

4.3 Waterhuishouding

In deze paragraaf wordt beschreven op welke wijze in voorliggend plan rekening is gehouden met de (ruimtelijk) relevante aspecten van (duurzaam) waterbeheer. Een beknopte beschrijving van de kenmerken van het watersysteem kan het benodigde inzicht geven in het functioneren van dit systeem.

Beschrijving van waterrelevant beleid

Op 10 december 2015 heeft het kabinet het Nationaal Waterplan vastgesteld. Dit plan geeft op hoofdlijnen aan welk beleid het Rijk in de periode 2016-2021 voert om te komen tot een duurzaam waterbeheer. Het Nationaal Waterplan richt zich op bescherming tegen overstromingen, beschikbaarheid van voldoende en schoon water, en diverse vormen van gebruik van water. Ook worden de maatregelen genoemd die hiertoe worden genomen.

Het Nationaal Waterplan is opgesteld op basis van de Waterwet die met ingang van 22 december 2009 van kracht is. Op basis van de Wet ruimtelijke ordening heeft het Nationaal Waterplan voor de ruimtelijke aspecten de status van structuurvisie.

De opgave in het POL2014 inzake het regionale water, is te komen tot robuuste en natuurlijk functionerende, veerkrachtige watersystemen, waardoor risico's op wateroverlast en watertekort verminderen en ook bij klimaatverandering beheersbaar en maatschappelijk acceptabel blijven. Er dient voldaan te worden aan de regionale normering voor wateroverlast. Daarnaast is de opgave het ontwikkelen van regionale, gebiedsgerichte adaptatiestrategieën en het treffen van effectieve maatregelen voor het omgaan met huidige én toekomstige watertekorten, waarbij beschikbaarheid van voldoende water van de juiste kwaliteit een belangrijke voorwaarde is. Op die manier zijn problemen op gebied van watertekort in tijden van schaarste beheersbaar en maatschappelijk acceptabel.

Een van de provinciale doelen is om wateroverlast en watertekorten in het regionale watersysteem te beperken door meer ruimte voor water beschikbaar te stellen, de sponswerking te versterken en te anticiperen op de gevolgen van klimaatverandering.

Binnen de waterbeheersplannen van Limburg is integraal waterbeheer een belangrijk begrip. Ook hier speelt verdroging en waterkwaliteit een belangrijke rol in het beleidsproces. Ter invulling van (specifiek) ecologische functies stelt het Waterschap onder andere dat ter voorkoming van verdroging,

grondwaterstanden (daar waar dat mogelijk is) verhoogd moeten worden door peilbeheer. Ook dient het rioleringsbeheer door gemeenten op en aan de aan watergangen en -plassen toegekende functies afgestemd te worden. Naast deze ecologische functies dienen er ook mensgerichte hoofdfuncties ten behoeve van industrie of drinkwater ingepast te worden. Tevens dient er plaats te zijn voor mensgerichte nevenfuncties.

Kenmerken van het watersysteem

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

Grondwater

Het besluitgebied is volgens de kaarten bij het POL2014 gelegen binnen het grondwaterlichaam Zand Maas. Aangezien geen diepe grondboringen voorzien zijn, heeft het initiatief geen negatieve invloed op dit grondwaterlichaam. Voor het overige is het besluitgebied niet gelegen binnen een grondwaterbeschermingsgebied of waterwingebied.

Oppervlaktewater

In het besluitgebied en de directe omgeving is geen primair oppervlaktewater aanwezig. In de toekomst zal hier ook niet in voorzien worden.

Afvalwater en hemelwater

Het afvalwater zal worden geloosd op het bestaande rioolstelsel. Wat betreft hemelwater streven het Waterschap Limburg en de gemeente Bergen ernaar om bij nieuwbouw en herstructurering regenwater volledig af te koppelen en zoveel mogelijk binnen het besluitgebied te verwerken. Toekomstige infiltratievoorzieningen dienen aan de volgende eisen te voldoen. Een bui met $t=10$ (50 mm) dient op het eigen perceel te kunnen worden geborgen. Een bui van $t=100$ (84 mm) mag geen overlast veroorzaken op belendende percelen.

In de bestaande situatie is het besluitgebied braakliggend en zijn er geen verhardingen aanwezig. Met de ontwikkeling van de woning zal, zoals hieronder is weergegeven, circa 209,5 m² nieuw verhard oppervlak gecreëerd worden.

- Voetprint woning: 152 m²;
- Bestrating terras: 21 m²;
- Bestrating oprit: 30 m²;
- Pad naar voordeur: 6,5 m²;

Totaal: 209,5 m².

Voor de woning inclusief verhardingen is, gezien de bovenstaande bergingseis, een totale bergingscapaciteit nodig van $(209,5 \text{ m}^2 * 0,05 = 10,475 =) 10,5 \text{ m}^3$. De infiltratie van hemelwater zal geschieden op eigen terrein door middel van infiltratieboxen. Deze hebben voldoende capaciteit om aan de bovengenoemde bergingseis te kunnen voldoen.

Overleg waterbeheerder

Aangezien de toename van de hoeveelheid oppervlakteverharding niet meer zal bedragen dan 2.000 m² en er geen waterschapsbelangen in het geding zijn, hoeft het initiatief niet aan het Waterschap Limburg te worden voorgelegd voor het verkrijgen van een wateradvies.

Conclusie

Bij de voorgenomen ontwikkeling bestaan naar verwachting geen knelpunten tussen grondgebruik, bestemmingen of waterhuishoudkundige functies in relatie tot waterbeheer.

4.4 Verkeerskundige aspecten

De woning zal worden ontsloten middels een inrit vanaf de Alexanderstraat. Gezien het profiel van de weg, zal deze de zeer geringe toename van het aantal verkeersbewegingen goed kunnen verwerken.

Voor de beoogde woning dient uitgegaan te worden van een minimale parkeernorm van 1,9 parkeerplaats per woning. Dit betekent dat in principe op eigen terrein voorzien dient te worden in minimaal twee parkeerplaatsen. Op de te realiseren oprit bij de woning is voldoende ruimte om twee auto's te kunnen parkeren.

Conclusie

Gezien het bovenstaande is de realisatie van de woning niet bezwaarlijk in het kader van de verkeerskundige aspecten.

4.5 Leidingen en infrastructuur

In het besluitgebied en directe omgeving zijn geen leidingen of kabels gelegen met een dusdanige planologisch-juridische beschermingszone dat deze gevolgen hebben voor dit initiatief.

4.6 Archeologie en cultuurhistorie

Het besluitgebied is volgens de gemeentelijke archeologische beleidskaart gelegen binnen een gebied met een hoge archeologische verwachting. Voor dergelijke gebieden geldt een archeologische onderzoeksplicht voor bodemingrepen dieper dan 40 cm en met een oppervlakte van meer dan 250 m². Middels de voorgenomen ontwikkeling van de woning worden deze ondergrenzen niet overschreden, waardoor het uitvoeren van een archeologisch onderzoek niet noodzakelijk is.

Wat betreft cultuurhistorie zijn er volgens de cultuurhistorische waardenkaart van de provincie Limburg geen monumenten of cultuurhistorisch waardevolle elementen aanwezig in het besluitgebied en in de omgeving. Vanuit het aspect cultuurhistorie zijn er hiermee geen belemmeringen.

Conclusie

Gezien het bovenstaande zijn er geen belemmeringen vanuit archeologie en cultuurhistorie voor de realisatie van de woning.

4.7 Economische uitvoerbaarheid

Op 1 juli 2008 zijn samen met de Wet ruimtelijke ordening (Wro) bepalingen omtrent de grondexploitatie (Afdeling 6.4 Wro) in werking getreden. In de Grex-wet is bepaald dat de gemeente bij het vaststellen van een planologische maatregel waarin mogelijkheden voor een bouwplan gecreëerd worden, verplicht is maatregelen te nemen die verzekeren dat de kosten die gepaard gaan met de ontwikkeling van de locatie worden verhaald op de initiatiefnemer van het plan. Deze verplichting vervalt indien de gronden volledig in eigendom zijn van de gemeente.

Als bouwplan als bedoeld in artikel 6.12, eerste lid, van de wet, wordt aangewezen een bouwplan voor:

- a. De bouw van een of meer woningen;
- b. De bouw van een of meer andere hoofdgebouwen;
- c. De uitbreiding van een gebouw met ten minste 1.000 m² bruto-vloeroppervlakte of met een of meer woningen;
- d. De verbouwing van een of meer aaneengesloten gebouwen die voor andere doeleinden in gebruik of ingericht waren, voor woondoeleinden, mits ten minste 10 woningen worden gerealiseerd;
- e. De verbouwing van een of meer aaneengesloten gebouwen die voor andere doeleinden in gebruik of ingericht waren, voor detailhandel, dienstverlening, kantoor of horecadoeleinden, mits de cumulatieve oppervlakte van de nieuwe functies ten minste 1.500 m² bruto-vloeroppervlakte bedraagt;
- f. De bouw van kassen met een oppervlakte van ten minste 1.000 m² bruto-vloeroppervlakte.

Het voorliggende initiatief heeft betrekking op één nieuwbouwwoning en is hiermee een bouwplan in de zin van artikel 6.12 van de Wro. Aangezien de verhaalbare kosten in dit geval uitsluitend de aansluiting van het perceel op de openbare ruimte en nutsvoorzieningen betreffen, is kostenverhaal niet noodzakelijk. Wel zal er een planschadeverhaalsovereenkomst worden afgesloten tussen de initiatiefnemer en de gemeente Bergen.

5. AFWEGING BELANGEN

De gewenste ontwikkeling van één levensloopbestendige nieuwbouwwoning aan de Alexanderstraat is strijdig met het geldende bestemmingsplan 'Afferden'. Binnen de bestemming 'Wonen' mogen namelijk geen nieuwe woningen worden opgericht, behoudens ter plaatse van de aanduiding 'maximum aantal wooneenheden'. Deze aanduiding ontbreekt op de voorliggende locatie, waardoor de beoogde ontwikkeling niet rechtstreeks is toegestaan. Daarnaast is de beoogde bouwhoogte van 8 meter hoger dan de toegestane maximum bouwhoogte van 6 meter. In het bestemmingsplan zijn geen afwijkings- en/of wijzigingsregels opgenomen waarmee het initiatief kan worden toegestaan. Door het verlenen van een omgevingsvergunning voor het afwijken van het bestemmingsplan onder de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht, kan het initiatief mogelijk worden gemaakt.

Tegen de voorgenomen ontwikkeling bestaan uit ruimtelijk en stedenbouwkundig oogpunt geen bezwaren. De woning past ruimtelijk-functioneel bij de aanwezige woningen aan de Alexanderstraat en omgeving. Daarnaast bestaan er, buiten de strijdigheid met het vigerende bestemmingsplan 'Afferden', gezien de aard en schaal van het initiatief, vanuit het geldend beleid geen belemmeringen.

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

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

6. PROCEDURE

De uitgebreide afwijkingsprocedure

Voor het verlenen van een omgevingsvergunning voor het afwijken van het bestemmingsplan dient de uitgebreide procedure, zoals beschreven in de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht (Wabo) te worden gevolgd.

Voor de uitgebreide procedure geldt afdeling 3.4 van de Algemene wet bestuursrecht (Awb). De Wabo geeft hierop enkele aanvullingen. Dit zijn onder andere:

- Aanvraag, ontwerpbesluit en/ of het definitieve besluit moeten op grond van zowel de Wabo als het Besluit omgevingsrecht (Bor) in bepaalde specifieke gevallen aan specifieke personen of instanties worden toegestuurd. Te denken valt aan het orgaan dat de verklaring van geen bedenkingen afgeeft (in casu de gemeenteraad), de Inspectie, een ander bestuursorgaan dan het aangewezen bevoegd gezag, etc.
- Iedereen kan zienswijzen op het ontwerp-besluit indienen (art. 3.12 lid 5 Wabo). Alleen belanghebbenden kunnen rechtstreeks in beroep gaan bij de Rechtbank, mits aan de eisen van artikel 6:13 Awb is voldaan.
- De beslistermijn van zes maanden begint te lopen op de dag ná de dag van ontvangst van een -ontvankelijke- aanvraag (art. 3.12 lid 7 Wabo).
- De beslistermijn van zes maanden mag éénmaal verlengd worden, met ten hoogste zes weken (art. 3.12 lid 8 Wabo).
- Bij een geval als bedoeld in artikel 2.12, eerste lid, aanhef en onder a, onder 3°, van de Wabo (de toestemming uit de Wabo die in de plaats komt van het projectbesluit) wordt de kennisgeving van het ontwerpbesluit en de mededeling van het definitieve besluit in de Staatscourant geplaatst. De mededeling van het definitieve besluit wordt tevens langs elektronische weg gedaan en beschikbaar gesteld (art. 6.14 Bor).

Beroep en hoger beroep

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

