



project:

**bestemmingsplan
Well en Wellseind
gemeente Maasdriel**

toelichting en regels

status:	vastgesteld
datum:	20 oktober 2011
bestemmingsplannummer:	1052
GML identificatienummer:	NL.IMRO.0263BP1052-VG01
projectnummer:	263060
auteurs:	Wle / Jke



1 **luchtfoto Wellseind**



bp Well en Wellseind
vastgesteld 20 oktober 2011

Toelichting



Dit bestemmingsplan voorziet in een actuele regeling van de gebruiks- en bebouwingsmogelijkheden van de gronden binnen de kernen Well en Wellseind. Het beheersaspect overheerst daarbij en is met name gericht op de woonfunctie.

1 luchtfoto Well

Het uitgangspunt voor Well is het behoud van het kleinschalige, agrarische karakter van het dorp. Voor de kern Wellseind geldt dat de bestaande stedenbouwkundige structuur om consolidering vraagt. Nieuwe ontwikkelingen zijn slechts zeer beperkt mogelijk in beide dorpen.



Inhoud van de toelichting

Inleiding

Aanleiding	1
Plangebied	2
Geldende bestemmingsplannen	4
Leeswijzer	5

Beleidskaders

Nationaal beleid	6
Provinciaal beleid	7
Regionaal beleid	11
Waterschapsbeleid	12
Gemeentelijk beleid	14

Inventarisatie en analyse Well

Onderste laag basis latere ontwikkelingen

Bodem	18
Grond- en oppervlaktewater	18
Ecologische structuur	19
Landschap	19
Historische opbouw	20

Infrastructuur

Ligging aan de Maas	25
Wegenstructuur	26
Kabels en leidingen	28
Straalpaden	28
Overige infrastructuur	28
Watergangen	29
Waterkering	29

Ruimtelijke structuur

Ruimtelijke opbouw	30
Bebouwing en beeldkwaliteit	31

Functionele structuur

Wonen	32
Bedrijven en werken	33
Agrarische bedrijvigheid	33
Horeca ,dienstverlening en detailhandel	33
Maatschappelijke voorzieningen	33
Groen- speel- en sportvoorzieningen	34

Streefbeeld

Kwaliteiten en visie	35
Nieuwe ontwikkelingen en ontwikkelingsmogelijkheden	36



Streefbeeld Well	37
Streefbeeldkaart	44

Consequenties voor actuele waarden

Flora en fauna	46
Cultuurhistorie	46
Archeologie	47
Bodem en water	47

Consequenties voor de waterhuishouding

Uitgangspunten ten aanzien van de waterhuishouding	48
Oppervlaktewater	48
Waterberging	48
Afvoer schoon- en vuilwater	49
Duurzaam waterbeheer	49
Watertoets	49

Consequenties op het gebied van milieu

Geluid	50
Bodem	50
Lucht	51
Geurhinder	51
Externe veiligheid	52
Kabels/leidingen	52
Hinder als gevolg van bedrijvigheid	53
Overige zoneringen	53

Inventarisatie en analyse Wellseind

Onderste laag basis latere ontwikkelingen

Bodem	56
Grond- en oppervlaktewater	56
Ecologische structuur	57
Landschap	57
Historische opbouw	58

Infrastructuur

Ligging aan de Afgedamde Maas	62
Wegenstructuur	63
Kabels en leidingen	64
Straalpaden	64
Overige infrastructuur	65
Watergangen	65
Waterkering	66



Ruimtelijke structuur

Ruimtelijke opbouw	67
Bebouwing en beeldkwaliteit	67

Functionele structuur

Wonen	68
Bedrijven en werken	69
Agrarische bedrijvigheid	69
Horeca	69
Groenvoorzieningen	69

Streefbeeld

Kwaliteiten en visie	70
Nieuwe ontwikkelingen en ontwikkelingsmogelijkheden	71
Streefbeeld Wellseind	71
Streefbeeldkaart	74

Consequenties voor actuele waarden

Flora en fauna	76
Cultuurhistorie	76
Archeologie	77
Bodem en water	77

Consequenties voor de waterhuishouding

Uitgangspunten ten aanzien van de waterhuishouding	78
Oppervlaktewater	78
Waterberging	78
Afvoer schoon- en vuilwater	78
Duurzaam waterbeheer	79
Watertoets	79

Consequenties op het gebied van milieu

Geluid	80
Bodem	80
Lucht	81
Geurhinder	81
Externe veiligheid	82
Kabels/leidingen	82
Hinder als gevolg van bedrijvigheid	83
Overige zoneringen	83

Wijze van bestemmen

Doel: beheer en toekomstige mogelijkheden	84
Duidelijkheid bij het maken van regels	84



Wonen	85
Wonen en mantelzorg	86
Huisvesting tijdelijke werknemers	87
Horeca en maatschappelijke doeleinden	88
Bedrijven	89
Agrarische bedrijvigheid	89
Voormalige (agrarische) bedrijfsbebouwing	90
Sportvoorzieningen	91
Groen en water	91
Infrastructurele voorzieningen	92
Stedenbouwkundig beeld	92
Nadere eisen	93
Tot slot	94

Toelichting op de regels

Begrippen en termen	95
Wijze van meten	95
Bestemmingsregels	95

Economische uitvoerbaarheid

Realisering door derden	99
Exploitatieplan	99
Planschade	100

Retrospectieve toets

Provinciaal beleid conform structuurvisie	101
Bestemmingswijzigingen	101

Handhaving

Vastleggen bestaande situatie	102
Overgangsbepalingen	102

Inspraak en vooroverleg

Inspraak	103
Vooroverleg	103

Vaststelling

Vaststelling door de raad	104
---------------------------	-----

Bijlagen

Regels

(zie inhoud van de regels)



Inleiding



Aanleiding

De gemeente Maasdriel is voornemens voor alle kernen nieuwe, actuele bestemmingsplannen op te stellen. Thans gelden diverse bestemmingsplannen met een grote diversiteit aan ouderdom en opzet. Het streven is te komen tot een uniforme opzet voor alle bestemmingsplannen voor de kernen en diverse bedrijventerreinen. Plannen voor de kernen Velddriel, Kerkdriel en Hoenzadriel zijn inmiddels vastgesteld. Voor de kernen Hedel, Heerewaarden, Alem, Rossum en Hurwenen en de bedrijventerreinen De Geerden en De Kampen is de planvorming momenteel in een vergevorderde fase.



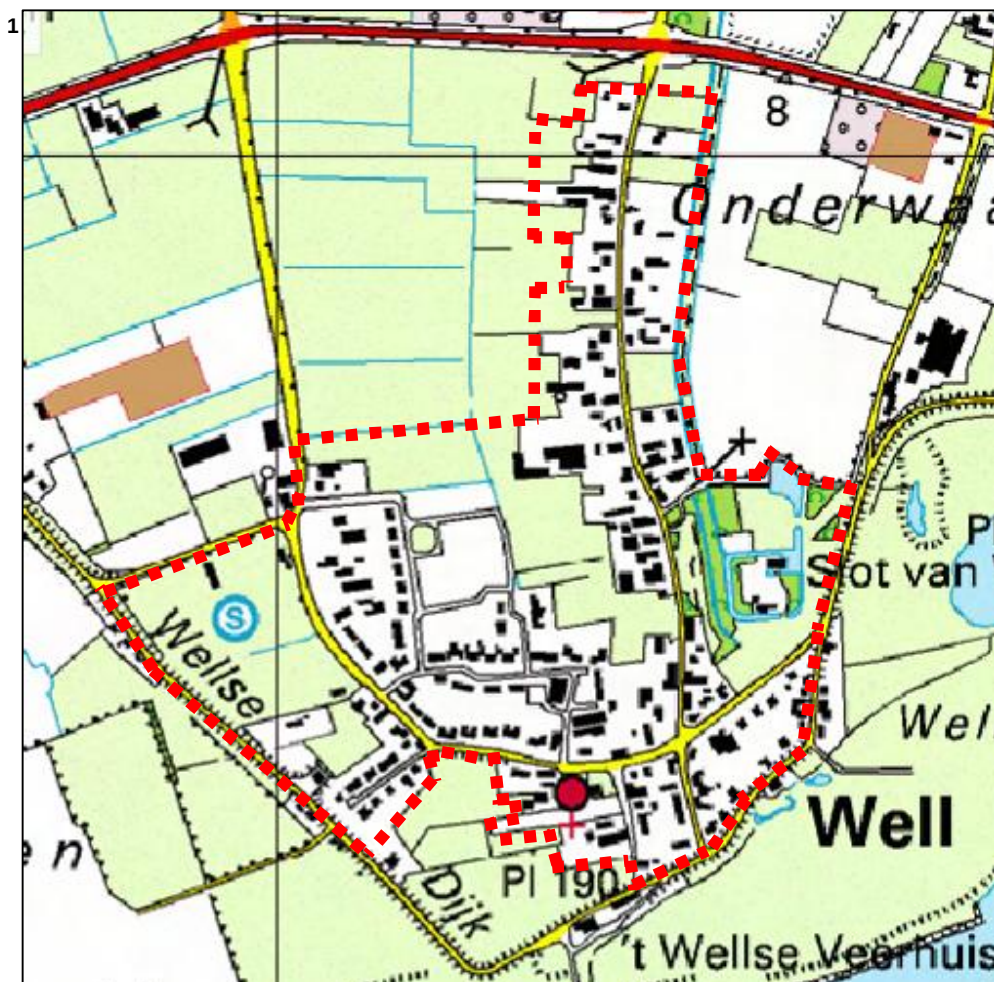
Daarnaast streeft de gemeente naar bestemmingsplannen met een zo actueel mogelijke regelgeving. Nieuwe beleidsitems en recente ontwikkelingen worden daartoe in de plannen geïntegreerd.

Tot slot wil de gemeente Maasdriel in de toekomst kunnen beschikken over digitaal uitwisselbare en raadpleegbare bestemmingsplannen. De bestemmingsplannen zullen daartoe IMRO gecodeerd en conform de meest actuele uitwisselingsformaten uitgevoerd moeten worden. Met de raadpleegbaarheid wordt een optimaal, burgervriendelijk gebruiksgemak nagestreefd.

De Gemeentelijke Standaard voor Bestemmingsplannen Maasdriel wordt als richtlijn genomen voor de verdere planactualisatie, zo ook voor dit bestemmingsplan 'Well en Wellseind'. Deze wordt geactualiseerd voor zover de nieuwe Wet ruimtelijke ordening (Wro) en de Standaard Vergelijkbare Bestemmingsplannen 2008 (SVBP) daar om vragen.

- 1 impressie Well
- 2 idem
- 3 impressie Wellseind





1 topografische kaart
Well met plangebied
(rood)

Plangebied

Well

Het plangebied, zoals dat in dit bestemmingsplan zal worden geregeld, bestaat de bebouwing van de kern Well. Verschillende aansluitende onbebouwde zones binnen en aan de rand van de kern maken eveneens deel uit van het plangebied. Enkele van deze zones vormen zoekgebieden voor de mogelijke uitbreiding van de kern in de nabije toekomst.

Het plangebied volgt daarmee grotendeels de vastgestelde rode contour om de kern Well. Afwijkingen zijn enerzijds het gevolg van het geheel in het bestemmingsplan opnemen van door de rode contour doorsneden (bij)gebouwen, anderzijds hebben deze betrekking op het in het plan meenemen van aansluitende onbebouwde zones die ruimtelijk en/of functioneel een geheel vormen met gebieden binnen de rode contour, zoals het noordelijke deel van het terrein van Slot van Well.





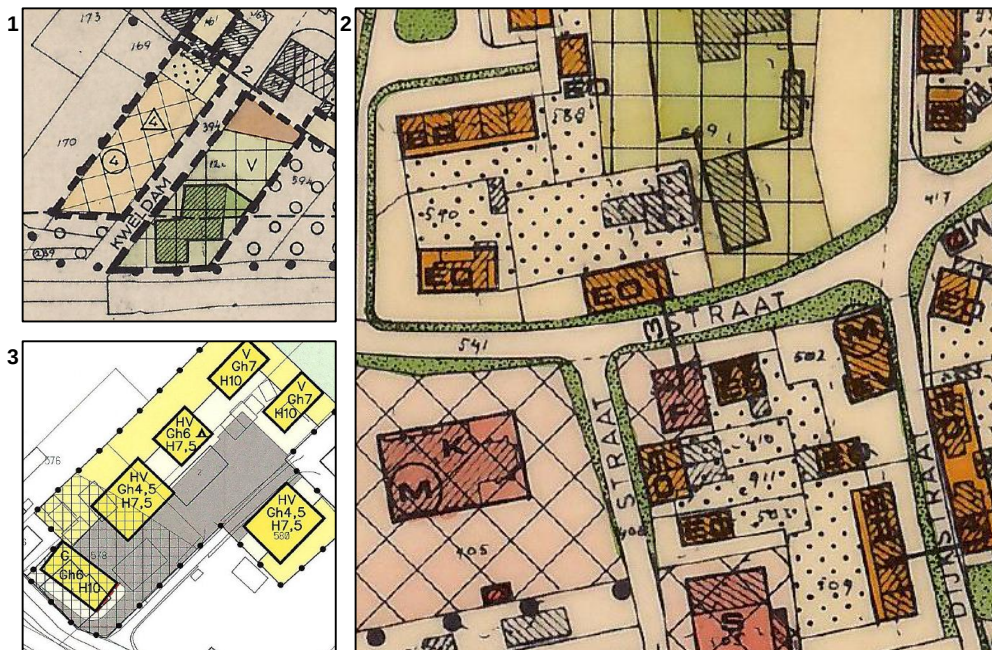
Wellseind

Het plangebied, zoals dat in dit bestemmingsplan zal worden geregeld, bestaat de (lint)bebouwing van de kern Wellseind. Daarnaast is ook een onbebouwde zone in het zuidoosten van het plangebied opgenomen in het plangebied. Deze zone vormt een zoekgebied voor de mogelijke uitbreiding van de kern in de nabije toekomst. De aansluitende lintbebouwing aan de Wellseindsedijk in het zuidoosten maakt deel uit van het buitengebied. Om die reden is deze bebouwing opgenomen in het bestemmingsplan Buitengebied en buiten het onderhavige bestemmingsplan gelaten.

Het plangebied volgt daarmee grotendeels de vastgestelde rode contour om de kern Wellseind, met uitzondering van het reeds genoemde gedeelte in het zuidoosten, dat buiten de geldende rode contour is gelegen. Aan de noordzijde valt juist een gedeelte van het binnen de rode contour gelegen gebied weer buiten het plangebied voor dit bestemmingsplan. Het betreft de bebouwing aan de Lenshoek 6 en 8, hetgeen bedrijfswoningen zijn van de achterliggende agrarische bedrijven. Deze zijn reeds geregeld in het bestemmingsplan Buitengebied en worden derhalve buiten het plangebied gelaten, ondanks hun ligging binnen de rode contour.

- 1 topografische kaart
Well met plangebied
(rood)
- 2 impressie Wellseind
- 3 idem





Geldende bestemmingsplannen

Binnen het plangebied gelden thans 13 verschillende bestemmingsplannen, variërend van het uit 1975 stammende plan 'Wellseind' tot het bestemmingsplan 'Wellseind Klemmit' uit 2006 (zie bijlage 1).

De vigerende bestemmingsplannen zijn allemaal komplannen, op de twee bestemmingsplannen buitengebied na. De reden dat delen van de buitengebiedplannen bij het onderhavige bestemmingsplannen voor de kernen Well en Wellseind worden betrokken, heeft enerzijds te maken met het feit dat deze gebieden grotendeels binnen de rode contour zijn gelegen. Anderzijds sluit de ruimtelijk-functionele invulling van deze gebieden nauw aan bij de dorpskernen, waardoor het 'overhevelen' van deze gebieden van de buitengebiedplannen naar dit nieuwe bestemmingsplan 'Well en Wellseind' zorgt voor een meer logische gebiedsindeling.

In Well betreft het ondermeer de bebouwing aan het Heust en de Sportvelden, welke nu nog in het bestemmingsplan Buitengebied Binnendijks 2006 zijn geregeld. In Wellseind zijn enkele gebiedjes aan de Wellseindsestraat zelfs nog in het bestemmingsplan Buitengebied 1978 geregeld.

- 1 uitsnede geldend bp
Wellseind herziening
1977-1
- 2 uitsnede geldend bp
Well-Dorp herziening
1977-I
- 3 uitsnede geldend bp
Wellseind Klemmit



Leeswijzer

Richtinggevend voor het beleid dat de gemeente Maasdriel met haar bestemmingsplannen kan voeren zijn de beleidskaders, zoals die door hogere overheden en de gemeente zelf in een eerder stadium reeds zijn vastgelegd. De relevante beleidskaders zullen in deze toelichting dan ook als eerste beschreven worden.

Daarnaast wordt de bestaande situatie geïnventariseerd en geanalyseerd op verdere ontwikkelingsmogelijkheden. Daarbij is de lagenbenadering gehanteerd. Deze benadering gaat uit van drie lagen, waaraan de inhoudelijke opzet van dit bestemmingsplan is geconformeerd.

De eerste laag (Onderste laag basis latere ontwikkelingen) wordt gevormd door de bodemtypologie, het watersysteem en de hiermee samenhangende natuurlijke, landschappelijke en cultuurhistorische waarden. Het grote belang van de onderste laag hangt samen met de lange reproductietijd (feitelijk: de onvervangbaarheid) van deze waarden en systemen. De tweede laag (Infrastructuur) wordt gevormd door de wegen, leidingen en overige infrastructuur. Deze laag omvat ondermeer de belangrijke weg- en waterverbindingen. De derde laag (Ruimtelijke structuur en Functionele structuur) bestaat uit het ruimtegebruik voor wonen, werken, landbouw en recreatie, ook wel de occupatie genoemd.

Binnen de lagenbenadering zijn de eerste twee lagen (of zouden in elk geval moeten zijn) sturend en structurerend voor de bovenste laag. Deze lagen bepalen waar en vooral ook op welke wijze ruimtelijke ontwikkelingen kunnen plaatsvinden.

De in het plan op te nemen ontwikkelingsmogelijkheden worden daarna getoetst op hun consequenties voor de actuele waarden (flora en fauna, cultuurhistorie), de waterhuishouding (watertoets) en het milieu (geluid, bodem, lucht e.d.). Tot slot wordt het gemeentelijk beleid, zoals de gemeente dat gedurende de planperiode voor de kernen Well en Wellseind wil voeren, weergegeven en vertaald in regels.



- 1 impressie Well
- 2 idem
- 3 impressie Wellseind





Nationaal beleid

Nota Ruimte

In de Nota Ruimte wordt ruimte voor ontwikkeling als uitgangspunt centraal gesteld. Het kabinet gaat uit van een dynamisch, op ontwikkeling gericht ruimtelijk beleid en een heldere verdeling van verantwoordelijkheden tussen Rijk en decentrale overheden. De nota bevat de ruimtelijke bijdrage aan een sterke economie, een veilige en leefbare samenleving en een aantrekkelijk (platte)land.

De nota ruimte kent vier hoofddoelstellingen:

- versterking van de internationale concurrentiepositie van Nederland;
- krachtige steden en een vitaal platteland;
- borging en ontwikkeling van belangrijke (inter)nationale ruimtelijke waarden;
- borging van de veiligheid.

Deze vier doelen worden in onderlinge samenhang nagestreefd, met tegen de achtergrond de algemene wens om de economische, ecologische en sociaal-culturele waarden van de ruimte te versterken en duurzaam te ontwikkelen. Van duurzame ontwikkeling is sprake als aan elk van deze waarden gelijkwaardig en in onderlinge samenhang recht wordt gedaan en daarmee de aantrekkelijkheid van de ruimte voor bewoners, bezoekers en ondernemers toeneemt.

1 Nota Ruimte

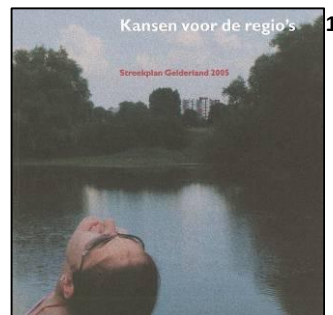
Voor de kernen Well en Wellseind wordt in de Nota Ruimte geen specifiek beleid geformuleerd. Evenmin is het voorliggende bestemmingsplan strijdig met het beleid uit de Nota, te meer omdat in het plan geen nieuwe ontwikkelingen zijn voorzien.

Beleidslijn grote rivieren

Als herziening van de Beleidslijn ruimte voor de rivier is de Beleidslijn grote rivieren vastgesteld. Deze biedt, binnen de randvoorwaarden die een veilige afvoer en berging van het rivierwater waarborgen, meer mogelijkheden voor ruimtelijke ontwikkelingen binnen het rivierbed.



Binnen het 'bergend' regime is ontwikkeling mogelijk mits de effecten op de afvoer- of bergingscapaciteit van het rivierbed volledig worden gecompenseerd. Het 'stroomvoerend' regime biedt in principe slechts de mogelijkheid om toestemming te geven aan riviergebonden activiteiten. De in het kader van de Beleidslijn ruimte voor de rivier opgestarte Experimenten met Aangepast Bouwen (Emab) worden als zelfstandig beleidstraject voortgezet om het aangepast bouwen te stimuleren en onder de aandacht te brengen.



Het plangebied is niet gelegen binnen het bergend of stroomvoerend regime. Ook vinden binnen het plangebied geen Emab-projecten plaats.

Provinciaal beleid

Kansen voor de regio's

Structuurvisie Gelderland 2005

Hoofddoelstelling

Als gevolg van de invoering van de nieuwe Wet ruimtelijke ordening (Wro) per 1 juli 2008 zijn provincies verplicht een ruimtelijke structuurvisie op te stellen met een uitvoeringsagenda. Het beleid zoals verwoord in de structuurvisie werd voorheen in het streekplan geformuleerd. De basis voor de Structuurvisie Gelderland 2005 wordt dan ook gevormd door het Streekplan uit 2005 met dezelfde naam, waaruit het bestaande beleid is overgenomen.

1 Structuurvisie Gelderland

De formele hoofddoelstelling van het Gelders ruimtelijk beleid is de ruimtebehoefte zorgvuldig in regionaal verband te accommoderen en te bevorderen dat publieke en private partijen de benodigde ruimte vinden, op een wijze die meervoudig ruimtegebruik stimuleert, duurzaam is en de regionale verscheidenheid versterkt, gebruik makend van de aanwezige identiteiten en ruimtelijke kenmerken.

De provincie Gelderland wil meer op hoofdlijnen sturen en gemeenten meer beleidsvrijheid bieden. Als inbreng hebben de Gelderse gemeenten, die in 6 regio's samenwerken, regionale structuurvisies opgesteld. De Structuurvisie Gelderland 2005 is mede hierop gebaseerd.





Generiek beleid

De Structuurvisie maakt onderscheid in generiek beleid en regiospecifiek beleid. Onderdeel van het generiek beleid zijn de uitgangspunten, die aan verdere stedelijke ontwikkeling worden gesteld.

Qua **wonen** wordt gestreefd naar een betere aansluiting van het aanbod van woningen en woonmilieus bij de heersende voorkeuren. Meer woningen voor ouderen en starters en meer centrum-stedelijke en landelijke woonmilieus zijn dan noodzaak. Daarnaast moeten herstructurering en transformatie van bestaand bebouwd gebied versneld worden aangepakt.

Bij uitbreiding of herstructurering/transformatie van stedelijk gebied moet ook naar de ruimte voor **voorzieningen** gekeken worden. Er moet voldoende ruimte gereserveerd worden voor voorzieningen als ook voor speelruimte (ten minste 3%) en ontmoetingsmogelijkheden.

Met betrekking tot **werken** wordt gestreefd naar een aanbod van bedrijventerreinen, passend bij de geraamde regionale behoefte. Duurzame kwaliteit, concentratie en bundeling en zorgvuldig ruimtegebruik staan daarbij centraal. Kleinschalige functies worden bij voorkeur in de stedelijke omgeving gesitueerd, mede omdat deze functiemenging bevorderen.

Op het gebied van **infrastructuur** wordt gestreefd naar een goede bereikbaarheid en verkeersveiligheid. Daartoe worden de bestaande verkeers- en vervoerssystemen gehandhaafd en waar mogelijk verbeterd. De verbeteringen moeten met name gericht zijn op het maken van veilige wegen, met aandacht voor fietsers en voetgangers. De weginrichting moet afgestemd zijn op de functie van de weg.

Bij stedelijke ontwikkeling moeten nadelige effecten op de waterhuishouding worden voorkomen. Tevens moet gelijktijdig worden voorzien in de behoefte aan groen in en om de stad.

1 beleidskaart

ruimtelijke structuur (bron:
Structuurvisie Gelderland
2005)



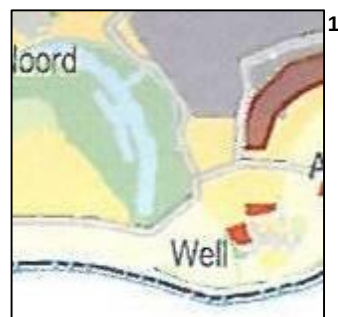
Ruimtelijke structuur en ruimtelijke ontwikkeling

In de Structuurvisie kiest de provincie voor versterking van de ruimtelijke kwaliteit in Gelderland. Dat gebeurt door op provinciaal niveau te sturen op kenmerken en waarden die van provinciaal belang worden geacht. Deze zijn opgenomen in het 'groenblauwe raamwerk' dat de belangrijkste natuurgebieden, landschappen, rivieren, beken en andere waterlopen bevat, en het 'rode raamwerk', waarin onder meer stedelijke netwerken, regionale centra en infrastructuur en intensieve teelten zijn opgenomen. De rest van de provincie, het 'multifunctioneel gebied', wordt meer dan in het verleden het domein van de gemeenten.

Op de beleidskaart ruimtelijke structuur zijn het groenblauwe en rode raamwerk weergegeven, waar de provincie zich intensiever bemoeit met ruimtelijke afwegingen. De kernen Well en Wellseind vallen beide binnen het multifunctionele gebied, waarbij Well is aangeduid als 'bebouwd gebied' en 'waardevol landschap' en Wellseind als 'waardevol landschap'.

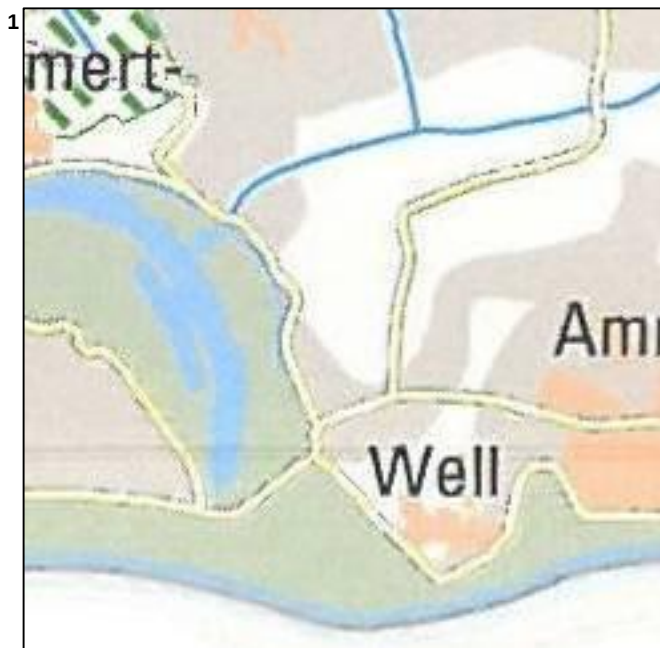
Gebieden vallende binnen het rode raamwerk zijn rondom Well en Wellseind alleen aanwezig in de vorm van de Maas als hoofdvaarweg. Aan weerszijden van Well en langs de Maas liggen gebieden aangeduid als 'EHS natuur en EHS verweving', welke deel uitmaken van het blauwe raamwerk. Ook rondom Wellseind zijn gebieden vallende binnen het blauwe raamwerk te vinden. Ten westen zijn dat gebieden aangeduid als 'EHS natuur' en 'EHS verweving', gekoppeld aan het water van de Afgedamde Maas. Aan de oostzijde van Wellseind gaat het om een gebied aangeduid als 'zoekruimte regionale waterberging'. Verder noordelijk van het dorp ligt 'waardevol open gebied'.

Op de beleidskaart ruimtelijke ontwikkeling zijn de zoekzones aangegeven waar gemeenten nieuwe bouwlocaties, recreatieterreinen en dergelijke willen ontwikkelen. Voor de zones op deze kaart geldt dat wanneer de uitgewerkte plannen van de gemeenten passen binnen deze kaders, de provincie zich niet gedetailleerd met de vormgeving van bestemmingsplannen bemoeit.



- 1 beleidskaart ruimtelijke ontwikkeling (bron: Structuurvisie Gelderland 2005)
- 2 beschermingskaart (bron: Structuurvisie Gelderland 2005)





Voor Well zijn hierop de toekomstige potentiële uitbreiding ter hoogte van de sportvelden en aan de noordzijde van de kern weergegeven. Voor Wellseind zijn geen ontwikkelingen aangegeven. In en om beide kernen zijn geen ontwikkelingen voorzien die vallen binnen het groenblauwe raamwerk.

Inrichtingsaspecten

In de Structuurvisie zijn ook inrichtingsprincipes voor steden en dorpen opgenomen. Voor het onderhavige bestemmingsplan zijn deze evenwel in mindere mate van toepassing, aangezien geen nieuwe ontwikkelingen zijn opgenomen:

Bij de inrichting van stedelijke gebieden wordt een groot gewicht toegekend aan het aspect duurzaamheid. ... Voor bestaand bebouwd gebied geldt dat bij inrichting en herstructurering waterneutraal moet worden gebouwd. ... Bij herstructurering moet worden voorzien in voldoende infiltratie en waterberging.

Bij de (her-)inrichting van woongebieden is de leefbaarheid voor de bewoners leidend principe. Woningdifferentiatie naar soort en type in relatie tot de vraag vanuit de bevolking staat daarom voorop, maar ook de inrichting van de openbare ruimte en de aanwezigheid van een pakket van voorzieningen in de nabijheid van de woning vormen belangrijke aandachtspunten.

1 **compositiekaart Regio
Rivierenland structuur
(bron: Structuurvisie Gelderland 2005)**

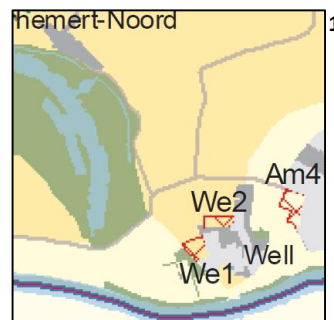


Regionaal beleid

Regiospecifiek beleid provincie

Het regiospecifiek beleid is de vertaling van het generiek beleid naar de regio, uitgaande van de specifieke ruimtelijke en sociaal-culturele kenmerken daarvan. Deze zijn vooral gelegen in:

- het contrast tussen stromenland (gelegen tussen 3 rivieren) en binnentuyn (gelegen tussen stedelijke kernen);
- de koersverlegging van stroomruggen naar wegeninfrastructuur en de daarmee gepaard gaande verschuiving van de oriëntatie (van de rivieren naar de provinciale wegen);
- de landschappelijke contrasten (tussen de open ruimte van de rivieren en uiterwaarden en de rijk geschakeerde stroomruggen en oeverwallen, alsmede de open komgronden daartussen);
- de schatkamer voor geschiedenis en recreatieve belevenissen.



Beide kernen Well en Wellseind zijn gelegen in de komgebieden van de (Afgedamde) Maas. Well ligt daarbij nabij de dijk langs de Maas, deels op de komgronden, deels op een oeverwal/stroomrug. Wellseind is gelegen aan de dijk langs de Afgedamde Maas op een oeverwal/stroomrug.

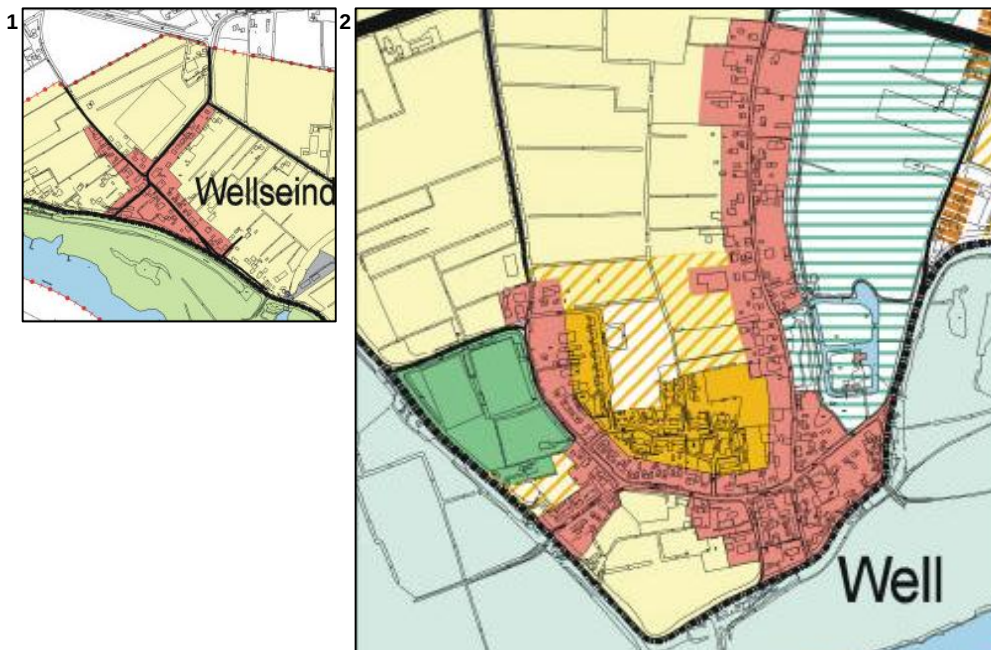
Structuurvisie Gelderland 2005 - Zoekzones deeltwerking Regio Rivierenland

In de uitwerking van de Structuurvisie Gelderland 2005 zijn zoekzones voor stedelijke functies en landschappelijke versterking opgenomen. Wat betreft de zoekzones voor stedelijke functies per regio geldt dat binnen de zoekzones het beleid voor het landelijke gebied geldt, tot het moment dat concrete planvorming voor stedelijke functies binnen de zone actueel wordt.

In de regio Rivierenland zijn als enige regio als gevolg van het experiment ruimtelijk beleid Rivierenland al concreet begrensde kwaliteitscontouren vastgelegd. Onderdeel van dit experiment is geweest het afbakenen van de zoekruimte voor wonen en werken tot 2015 door middel van contouren. De resultaten van het experiment zijn opgenomen in de deeltwerking.

1 zoekzone voor stedelijke functies 2005-2015 (bron: Structuurvisie Gelderland 2005)





1 structuurbeeld Wellseind

2 structuurbeeld Well

De kwaliteiten van het landelijk/agrarisch gebied waren sturend voor de vaststelling van de contouren. Binnen de contouren willen de gemeenten het ruimtebeslag zo beperkt mogelijk houden, door benutting van inbreidingslocaties en een zekere mate van bundeling, zonder alle beschikbare ruimte vol te bouwen. De ruimte tussen contour en de huidige begrenzing van de bebouwde kom wordt gezien als zoekruimte. Het is niet de bedoeling deze ruimte per definitie volledig te bebouwen. Het bouwtempo in de kernen dient, gezien over een langere periode, verband te houden met de aangetoonde woningbehoefte.

De contour om Well biedt ruimte voor kleinschalige nieuwe ontwikkelingen aan de noord- en oostzijde van de kern. Bij Wellseind is geen ruimte voor ontwikkelingen aangegeven.

Waterschapsbeleid

Waterbeheerplan 2010-2015

In het Waterbeheerplan heeft het waterschap Rivierenland haar beleid voor de periode 2010-2015 vastgelegd. Het plan gaat over het waterbeheer in het hele rivierengebied en het omvat alle watertaken van het waterschap, te weten waterkering, waterkwantiteit, waterkwaliteit en waterketen. Het Waterbeheerplan 2010-2015 heeft een integraal en strategisch karakter.





Het waterschapsbeleid is gebaseerd op Europese, nationale en provinciale regelgeving, zoals de Kaderrichtlijn Water (KRW). Het Waterbeheerplan bevat het pakket aan maatregelen dat nodig is om de doelen van de KRW te halen en voldoet aan de landelijk gemaakte afspraken. Het waterbeheerplan gaat gepaard met een aantal toelichtende kaarten.

Voor de kernen Well en Wellseind gaat het om het waarborgen van de veiligheid van het binnen de dijkkring Bommelerwaard gelegen plangebied. Het voorkomen van overstromingen staat daarbij voorop voor het plangebied. In het Waterbeheerplan is aangegeven dat ter hoogte van Wellseind een 'kanaal' loopt. Het betreft een A-watergang met de status van 'waterlichaam' in het kader van de Europese Kaderrichtlijn Water. In 2015 dient het water zich in een goede ecologische toestand te bevinden.

Nota rioleringsbeleid 2005

Het huidige waterschap Rivierenland is in 2005 ontstaan uit een fusie van (gedeeltes van) een aantal andere waterschappen. Hetzelfde jaar nog werd besloten het rioleringsbeleid te actualiseren en te integreren, wat heeft geresulteerd in de Nota rioleringsbeleid.

- 1 uitsnede kaart 'Staatkundige indeling': ligging Well en Wellseind in dijkkring 38
- 2 uitsnede kaart 'KRW oppervlaktewaterlichamen': ligging kanaal ter hoogte van Wellseind
- 3 uitsnede kaart 'Water ten behoeve van drinkwater': ligging beschermingszone innamepunt drinkwater op ruime afstand van Well en Wellseind



De zorg voor de riolering is primair een gemeentelijke taak, echter door de ontwikkelingen op het gebied van duurzaam waterbeheer raken watersysteem, riolering en zuivering in het bebouwd gebied steeds meer met elkaar vervlochten. Daardoor is een goede samenwerking tussen gemeente en waterschap van belang.

Het beleid van het waterschap is gericht op het bereiken van ecologisch gezond water in bebouwd en onbebouwd gebied. De doelstellingen voor het bereiken van ecologische gezond water worden voor het aspect riolering behaald middels twee sporen:

- het *emissiespoor*, gericht op het in beginsel per bron terugdringen van de vuilemissie vanuit de riolering naar het oppervlaktewater. Indien de uitvoering van het eerste spoor niet leidt tot de gewenste waterkwaliteit, zijn aanvullende maatregelen nodig;
- hiervoor wordt het *waterkwaliteitsspoor* ingezet, gericht op de lange termijn. De aanpak van het waterkwaliteitsspoor past binnen de Europese Kaderrichtlijn Water.

De nota bevat een gebundelde weergave van beleid inzake riolering van de voormalige waterschappen. Voor bepaalde delen van het beheergebied van Rivierenland kunnen wijzigingen optreden als gevolg van het nieuwe beleid. Voor het plangebied is dit echter niet het geval.

Voor Well en Wellseind wordt evenmin specifiek beleid gevoerd in de Nota Rioleringsbeleid.

Gemeentelijk beleid

StructuurvisiePlus Maasdriel

Structuurbeeld

De StructuurvisiePlus Maasdriel (2004) geeft de gemeentelijke kaders voor het beheer en de ontwikkeling van stedelijk en landelijk gebied in de periode 2004-2012. Bij de ontwikkeling ervan is uitgegaan van de eigen identiteit van Maasdriel en de mogelijkheden om deze te versterken.



In de StructuurvisiePlus zijn ruimtelijke structuurbeelden van Well en Wellseind opgenomen. In deze beelden is een aantal ontwikkelingen aangegeven, zoals de mogelijke uitbreiding van de kernen.

Visie

Het uitgangspunt voor zowel Well als Wellseind is het behoud van de kleinschalige karakters van beide dorpen, waarbij de stedenbouwkundige structuur geconsolideerd dient te worden. Dit houdt in dat nieuwe ontwikkelingen slechts beperkt mogelijk zijn. Voor Well zijn nog mogelijkheden aan de noordzijde van de kern, terwijl Wellseind nagenoeg voltooid is en geen relevante ontwikkelingsmogelijkheden meer heeft.

Het kasteelterrein van Well is beschermd en de omgeving van dit rijksmonument dient te worden ontzien ten aanzien van nieuwe ontwikkelingen. Dat geldt voor zowel het uitzicht op en vanaf de Maasdijk als voor de relatie met het achterland, bestaande uit de oude Maasmeander rond Ammerzoden. In het dorp Well zelf staat een oude dorpslinde, waarvoor geldt dat de omliggende ruimte en wegenstructuur bij deze boom dienen aan te sluiten.

Bouwlocaties en woningbouwprogramma

In de StructuurvisiePlus zijn ook de bouwlocaties aangegeven. De inbreidingsmogelijkheden voor Well zijn in feite beperkt tot het bebouwen van de sportvelden, waarvan de haalbaarheid bovenal twijfelachtig is, gelet op milieutechnische randvoorwaarden (o.a. geurcirkels). Voor Wellseind zijn vrijwel alle inbreidingslocaties benut, hoogstens is ruimte voor een enkel particulier initiatief.

Wat betreft uitbreidingskansen, zijn er in Wellseind geen mogelijkheden. In Well kan voor de eigen bevolking worden gebouwd in het uitbreidingswijkje Well-Noord. Met de afronding van dit woongebied zal ook de kern Well een duurzame afronding van deze zijde van het dorp krijgen.





Visie Maasdriel 2020+

Met de Visie Maasdriel 2020+ (d.d. 16 juni 2008) wil de gemeente richting geven aan de lange termijn ontwikkeling, oftewel het jaar 2020 en verder. In Maasdriel zijn de inwoners verdeeld over elf kernen en liggen de woon- en werkgebieden dicht bij elkaar. Dit legt de nodige druk op de leefbaarheid en het woongenot.

Teneinde achteruitgang en economische stagnatie tegen te gaan en de aanwezige kwaliteiten en waarden te benutten is een heldere koers nodig voor de gemeente, met de volgende ambities:

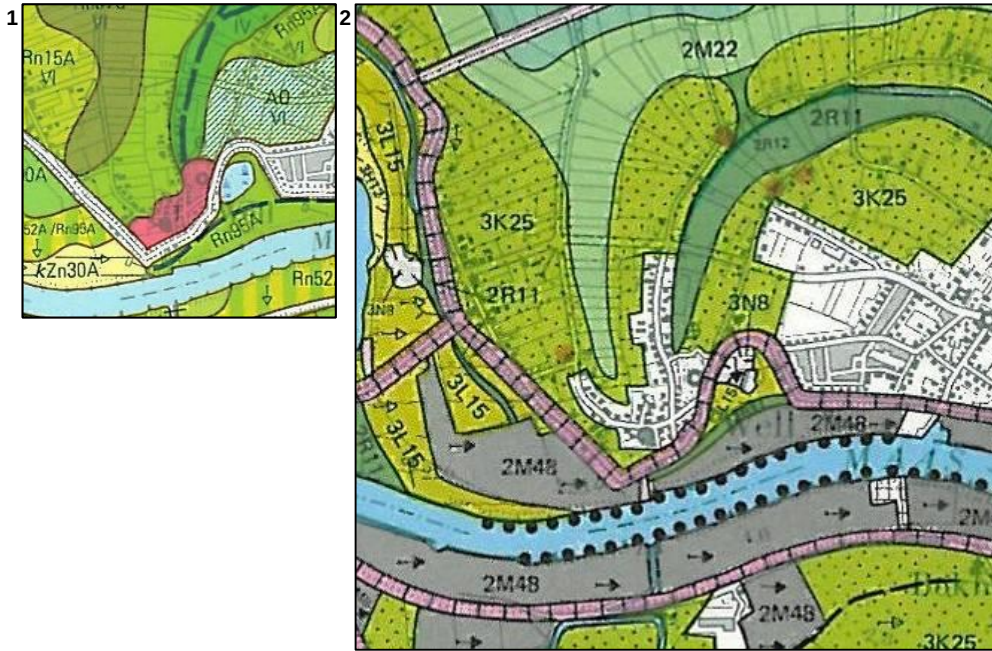
- Woongemeente met unieke en gedifferentieerde woonmilieus gekoppeld aan kleine kernen met elk hun eigen identiteit en kwaliteit en goede mogelijkheden voor actieve ontspanning op het terrein van dagrecreatie en sport;
- Werkgemeente met unieke werklandschappen voor de kleinere en startende ondernemer;
- Agrarische gemeente met ontwikkelingsruimte voor land- en tuinbouw;
- Groene en blauwe gemeente met unieke landschappen, waterfronten en ecologische en cultuurhistorische waarden.

De kernen Well en Wellseind worden in de Visie gekenmerkt door wonen in rust, ruimte en groen, waar de basisvoorzieningen aanwezig dan wel toegankelijk zijn. Kleine nieuwe woongebieden aan de randen en inbreiding en verdichting op beperkte schaal zijn hier mogelijk.

1 Visie Maasdriel 2020+







Bodem

Qua geomorfologie is Well grotendeels gelegen op een rivieroeverwal. Deze rivieroeverwal wordt richting de Maas en de Afgedamde Maas begrensd door een dijk. Een klein gedeelte van het dorp aan de noordzijde is gelegen in een rivierkom- en oeverwalachtige vlakte. Voorts ligt aan de oostzijde een geul van een meanderend afwateringsstelsel, oftewel de oude Maasmeander rond Ammerzoden. Zuidelijk van de dijk ligt een vlakte ontstaan door afgraving en egalisatie.

- 1 uitsnede bodemkaart (bron: Stichting voor Bodemkartering Wageningen)
- 2 uitsnede geomorfologische kaart (bron: Stichting voor Bodemkartering Wageningen)

Op de oeverwal en deels ook in de uiterwaarden is sprake van kalkhoudende poldervaaggronden, bestaande uit zware zavel en lichte klei. Ter plaatse van de oude meandergeul liggen kalkhoudende poldervaaggronden bestaande uit zavel en lichte klei. Ten westen van Well zijn in de uiterwaarden vlakvaaggronden gelegen, bestaande uit grof zand, waarbij nog sprake is van een vergraven zavel- of kleidek van 15 á 40 cm dik.

Grond- en oppervlaktewater

Well is gelegen op relatief hoge gronden (3,00 tot 7,5 meter boven N.A.P.). Hier vindt overwegend matige infiltratie plaats, waarmee het grondwater wordt gevoed, zo blijkt uit de Wateratlas van de provincie Gelderland. Langs de dijk worden de grondwaterstromen in mindere mate ook gevoed door middel van kwel.



In het gebied rond Well is overwegend sprake van grondwatertrap VI. De gemiddeld hoogste grondwaterstand is 40 tot 80 cm beneden maaiveld gelegen, de gemiddeld laagste grondwaterstand tot meer dan 120 beneden maaiveld.

In en om Well bevinden zich, uitgezonderd de Maas, geen waterlopen van natuurlijke oorsprong. Gegraven waterlopen- en oppervlaktes zijn beperkt aanwezig, zoals de in de oude meandergeul lopende Meersloot en de grachten ter hoogte van het kasteel.

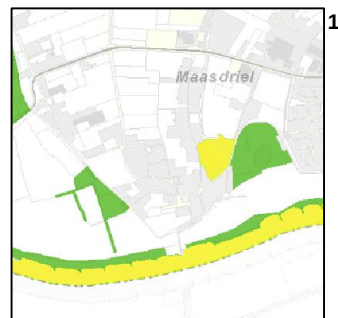
Ecologische structuur

De provinciale ecologische structuur (EHS) rond Well is gekoppeld aan de Maas. In de uiterwaarden langs de gekanaliseerde hoofdgeul zijn natuurgebieden gelegen, aangeduid als EHS natuur. De rivier zelf vormt een verwevingsgebied. Binnen het plangebied is het terrein van Slot van Well aangeduid als EHS verweven. Voor het overige valt Well buiten de ecologische structuur.

De gronden binnen het plangebied zijn voor een groot deel bebouwd en verhard, in gebruik als erf en tuin of ingericht als sportterrein. Daarnaast is verspreid over de kern ook sprake van agrarische gebieden. Natuurgebieden met bijzondere natuurwaarden van enige omvang zijn hierbinnen niet aanwezig. Bijzondere natuurwaarden kunnen wel worden aangetroffen ter hoogte van het terrein van Slot van Well. Dit is samen met de waterrijke omgeving van Well de meest waarschijnlijke plaats waar de in deze omgeving voorkomende beschermde vaatplanten zich kunnen bevinden. Aangenomen mag worden dat deze beschermde flora niet in de rest van het plangebied is gelegen.

Landschap

Well werd aanvankelijk aan 3 zijden omgeven door de Maas en werd ook door de rivier van Ammerzoden gescheiden. Doordat de rivier haar koers in 1354 verlegde, kwam Ammerzoden echter aan de noordzijde van de Maas te liggen en dus direct grenzend aan Well.



- 1 EHS Natuur (groen) met EHS Verweven (geel) (bron: atlas groen Gelderland provincie Gelderland)
- 2 wiel in de uiterwaarden langs de Maas, vallend binnen EHS Natuur





- 1 bebouwing aan de Dorp-
straat
- 2 historische kaart 1836
- 3 bebouwing aan het Heust

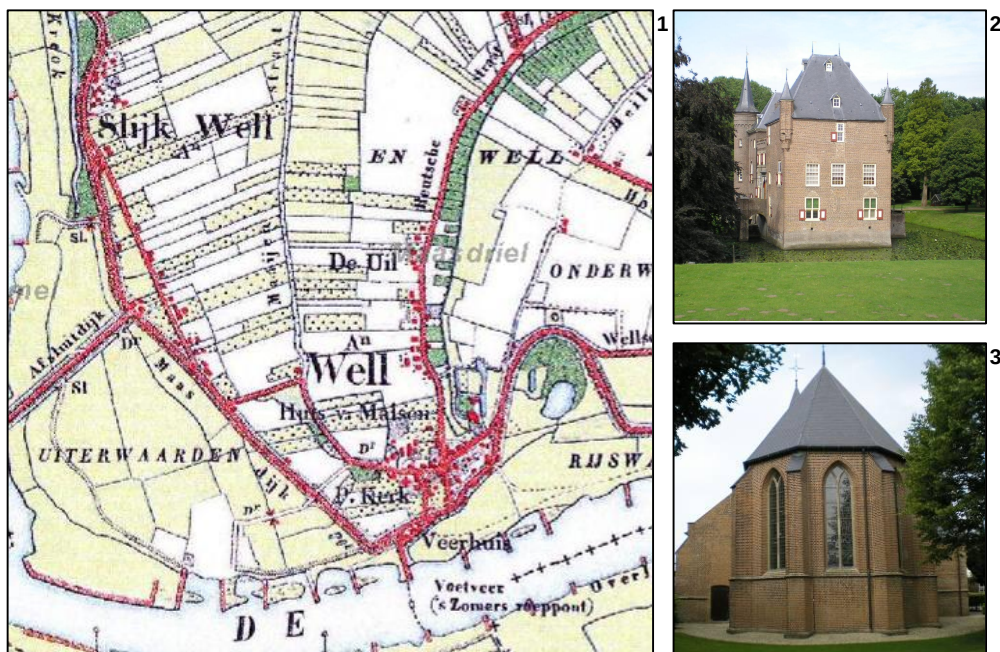
Ook aan de westzijde van het dorp stroomde voorheen de Maas. Dit gedeelte werd echter in 1904 afgedamd, waardoor de rivier sindsdien alleen nog ten zuiden van Well stroomt. Ter plaatse van de oude Maasgeul getuigen het omgrachte slot en de in de slotgracht uitkomende Meersloot samen met de verkavelingstructuren in het landschap nog van de oude loop van de rivier. In latere tijden is door een dijkdoorbraak nog een wiel ontstaan aan de zuidwestzijde van het dorp. De Maas is daardoor zeer bepalend geweest voor de huidige verschijningsvorm van het landschap.

Historische opbouw

Ontstaansgeschiedenis

De eerste vermelding van Well dateert van het jaar 983 als 'Vualli', hetgeen mogelijk duidt op begroeiing op een oeverwal of de aanwezigheid van een put of bron. Well is, zoals de meeste dorpen in de Bommerwaard, ontstaan op een stroomrug. In de oorspronkelijke structuur van Well is dit nog te herkennen aan het feit dat de oude straten min of meer parallel zijn gelegen aan de voormalige en huidige rivierloop. Tot 1 januari 1999 behoorde Well tot de gemeente Ammerzoden, daarna ging deze gemeente op in de gemeente Maasdriel.





Het huidige dorp Well is slechts beperkt gegroeid sinds de 19^e eeuw. Het Slot van Well uit de 14^e eeuw, ook wel Huis van Malsen genoemd, bepaalt daardoor nog steeds het gezicht van het dorp. De oudste bebouwing van Well is gelegen nabij het kasteel aan de Dreef en het Heust, alsmede langs de Wellsedijk. Na de Tweede Wereldoorlog hebben kleinschalige uitbreidingen van de kern plaatsgevonden, eerst in westelijke en later ook in noordwestelijke richting. Momenteel wordt gebouwd aan de Vossenakker en de Koetsiersakker.

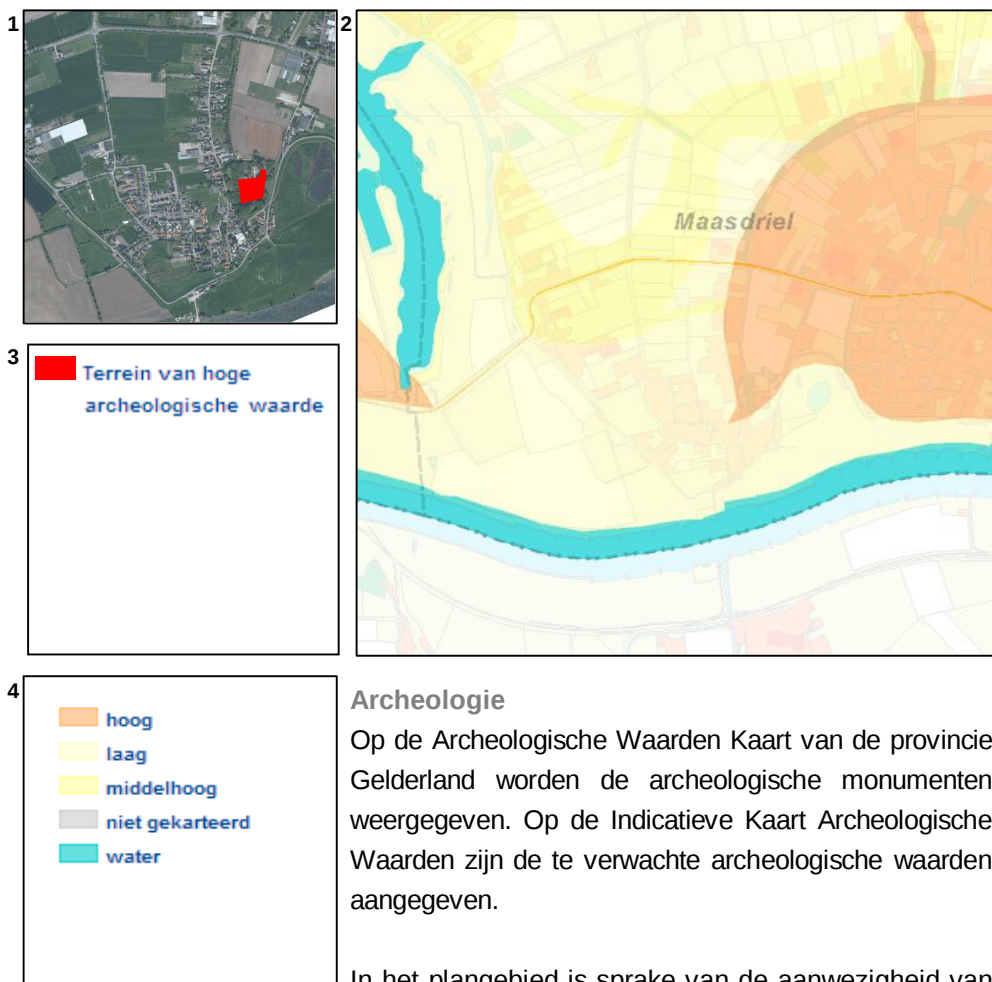
In de oude dorpskern van Well is gezien de kleine schaal van het dorp een behoorlijk aantal cultuurhistorisch waardevolle gebouwen aanwezig. Naast het reeds genoemde Slot van Well en de daarbij behorende bijgebouwen en bouwwerken gaat het ondermeer om de Protestantse kerk uit de 16^e eeuw. Deze kerk is door oorlogshandelingen weliswaar flink beschadigd geweest, maar later weer in oude staat hersteld. Daarnaast zijn in Well diverse historische boerderijen, woningen en andere bouwwerken aanwezig. De naoorlogse bebouwing vormt een scherp contrast met het oude gedeelte van Well.

1 historische kaart 1900

2 Slot van Well

3 protestantse kerk





1 **Archeologische Waarden**
Kaart: archeologisch monument (rood) (bron: kaart cultuurhistorische waarden provincie Gelderland)

2 **Indicatieve Kaart**
Archeologische Waarden
(bron: kaart cultuurhistorische waarden provincie Gelderland)

3 **legenda**

4 **legenda**

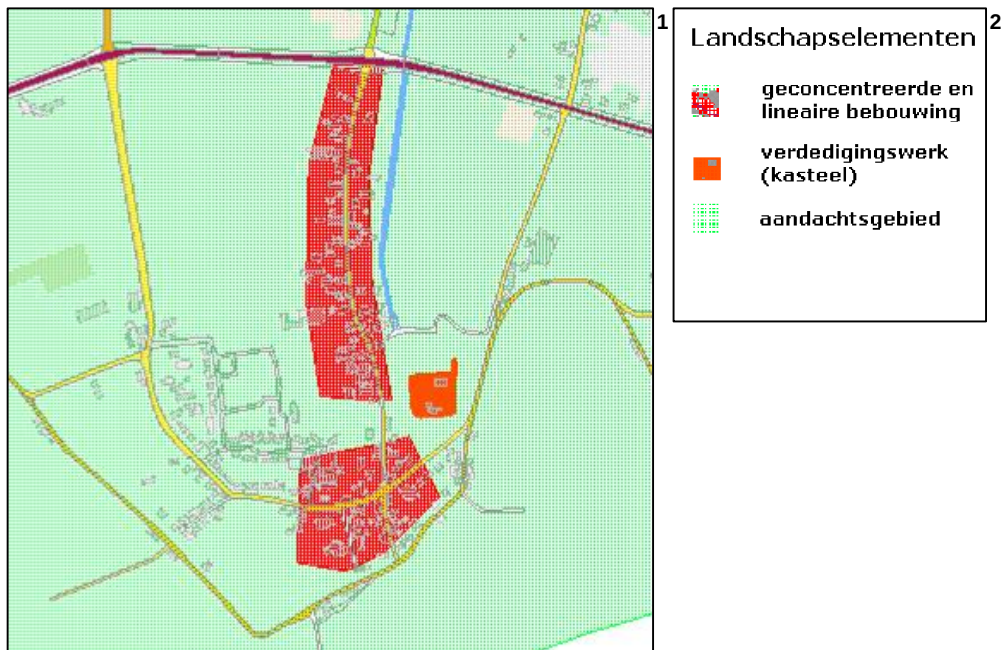
Archeologie

Op de Archeologische Waarden Kaart van de provincie Gelderland worden de archeologische monumenten weergegeven. Op de Indicatieve Kaart Archeologische Waarden zijn de te verwachte archeologische waarden aangegeven.

In het plangebied is sprake van de aanwezigheid van één archeologische monument. Het betreft het binnenterrein inclusief bebouwing en slotgracht van het Slot van Well, gelegen aan de Dreef. Dit is een terrein van hoge archeologische waarde, deels daterend uit de Middeleeuwen, deels uit de Nieuwe Tijd. Het kasteel bestaat uit een woontoren uit de 14^e eeuw die later door diverse aanbouwingen uitgebreid is.

Op de Indicatieve Kaart Archeologische Waarden is te zien dat voor vrijwel de gehele kern Well een lage archeologische verwachtingswaarde geldt. Alleen ter hoogte van het Slot van Well, de daarbij behorende kasteeltuinen en de het gebied ten oosten van het Heust is sprake van een hoge archeologische verwachtingswaarde. Voor een deel van het plangebied bestaat dus volgens het kaartbeeld een hoge trefkans voor het aantreffen van archeologische vondsten.





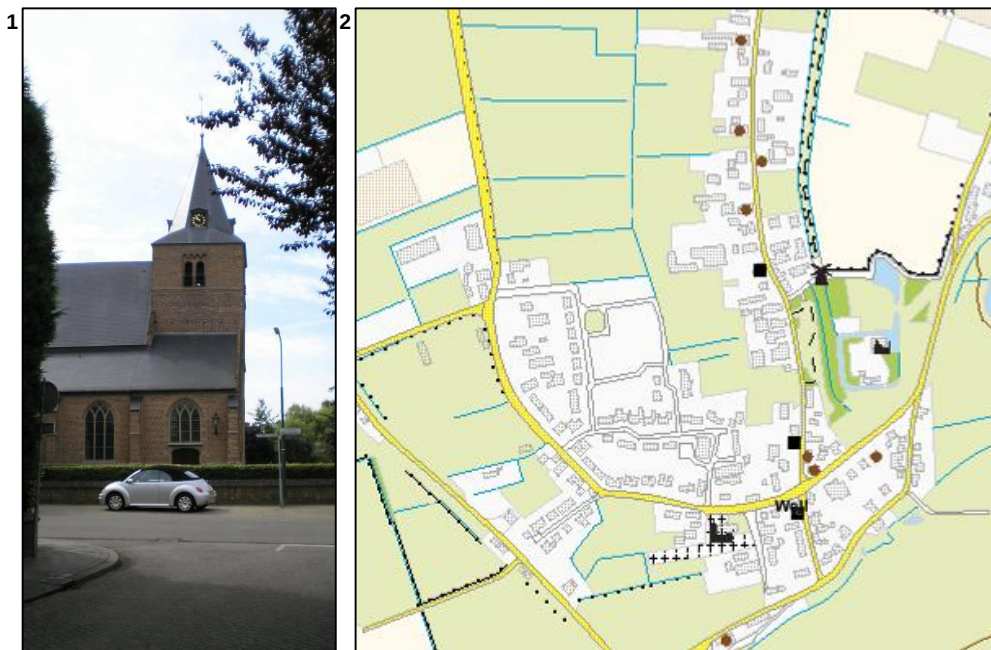
Historisch(e) landschap en geografie

Well is gelegen in een aandachtsgebied, oftewel een gebied met kenmerkende landschapselementen en patronen. Het aandachtsgebied ligt tussen de Maas en de Waal in en wordt veelal aangeduid met het toponiem Bommelerwaard. De ligging tussen de twee grote rivieren is bepalend geweest voor de vorming van het land. De bewoning vond plaats op de hoger gelegen oeverwallen en stroomruggen. Veel van de huidige nederzettingen, waaronder ook Well, stammen waarschijnlijk uit de vroegmiddeleeuwse tijd.

De huidige historisch-ruimtelijke structuur van Well dateert van voor de 20^e eeuw en is bepaald door het meanderend verloop van de Maas. De ruimtelijke structuur van het dorp bestaat grofweg uit twee gedeeltes. Enerzijds is er het, in de 'schoot' van de Wellsedijk en de Maasdijk gelegen, geconcentreerde centrumgebied. Het betreft de dorpsdelen langs de Dreef, de Dorpstraat, de Maaijenstraat en de zijwegen daarvan. Anderzijds is er het ruim opgezette (voormalige) agrarische bebouwingslint aan weerszijden van het Heust. Dit lint loopt parallel aan de oude Maasmeander om Ammerzoden. Beide gebieden worden verbonden door het parkachtige terrein van het Slot van Well.

- 1 historische geografie:
landschapselementen rond
Well (bron: KICH)
- 2 legenda landschapselementen





Het historische stratenpatroon is grotendeels nog intact en functioneert ook nu nog als voornaamste ontsluitingsstructuur. De oorspronkelijke bebouwing volgt naast het historische stratenpatroon ook de historische percelering en verkaveling. Bij de latere uitbreidingen is de koppeling met de historische ondergrond in meer beperkte mate aanwezig.

Historische bebouwing

Op veel plaatsen in Well is de oorspronkelijke bebouwing nog (deels) aanwezig. De meest waardevolle gebouwen en andere bouwwerken zijn aangeduid als rijks- of gemeentelijk monument. In het mede daartoe strekkende Monumenten Inventarisatie Project (MIP) zijn daarnaast nog diverse bouwwerken als historisch waardevol aangemerkt, zonder dat dit leidde tot een aanwijzing als gemeentelijk monument (derhalve aangeduid als overige beeldbepalende objecten).

Op de Rijksmonumenten is het bepaalde uit de Monumentenwet van toepassing. Voor de gemeentelijke monumenten geldt de gemeentelijke monumentenverordening. De overige bouwwerken genieten geen bijzondere bescherming. In bijlage 2 is een overzicht opgenomen van de in Well gelegen Rijks- en gemeentelijke monumenten.

1 protestantse kerk:

rijksmonument

2 indicatieve ligging

Rijksmonumenten (zwart) en

gemeentelijke monumenten

en overige beeldbepalende

objecten (bruin) (bron: KICH)



Ligging aan de Maas

Well is gelegen aan de Maas, één van de hoofdverbindingssassen over water in Nederland en als zodanig aangeduid als vaarwegklasse V. Het plangebied valt deels binnen de conform de Richtlijn Vaarwegen 2005 rond de Maas te hanteren zonering. Deze zonering bestaat uit 'oeverstroken', 'vrije ruimte' en 'risicocontour'.

De oeverstroken dienen voor het instandhouden van de vaarweg en de oeverbescherming en maken als zodanig deel uit van de vaarweg. De vrije ruimte is een zone, die vrij is van bouwwerken, opgaande begroeiing en dergelijke, die het functioneren van de vaarweg in gevaar brengen. Het oprichten van bouwwerken is hier alleen mogelijk in overleg met de vaarwegbeheerder. Het vervoer van gevaarlijke stoffen over de vaarweg leidt tot risico's voor de scheepsbemanningen en aanwonenden. Het plangebied is op voldoende afstand gelegen van de ter plaatse geldende risicocontouren.

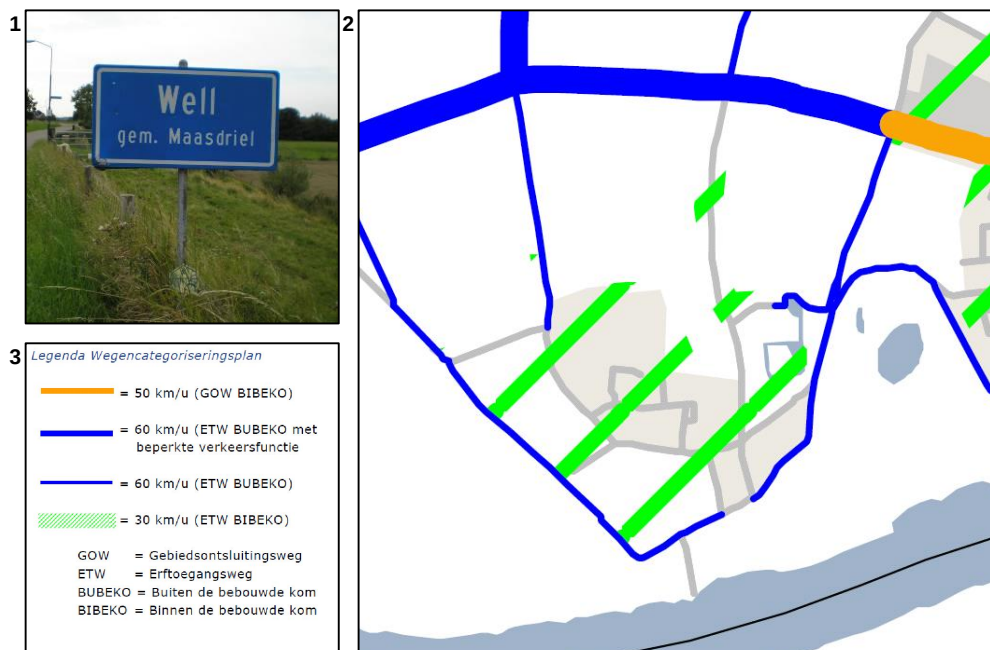
De breedte van de oeverstrook en vrije ruimte bij vaarwegklasse V bedraagt 5, respectievelijk 20 m, gemeten vanuit de vaarwegbegrenzing (grens tussen het wateroppervlak en het talud bij de gebruikelijke waterstand).

De uiterwaarden langs de Maas worden gegrensd door waterkeringen in de vorm van dijkeringen. Deze primaire waterkeringen zijn in beheer bij het Waterschap Rivierland. In het Beheersplan Primaire Waterkeringen is de visie van het waterschap op het dijkbeheer verwoord. Conform de Wet op de Waterkering geldt een invloedsszone rond de dijkeringen. Deze bestaat uit een kernzone (bestaande uit de waterkering zelf en stroken met een breedte van 4 meter aan weerszijde) en een beschermingszone. In de beschermingszone worden beperkingen gesteld aan het gebruik van de gronden en het oprichten van bouwwerken.



- 1 Maasdijk
- 2 idem





De breedte van de beschermingszone is afhankelijk van de aanduiding van de waterkering, in dit geval een primaire waterkering categorie A. De breedte van de beschermingszone ligt ter hoogte van Well, aan de binnendijkse zijde, tussen de 10 en 15 m. Aan de buitendijkse zijde bedraagt de beschermingszone 30 tot 60 m.

Wegenstructuur

Bestaande situatie

Well is gelegen in een deel van Maasdriel waar geen grote doorgaande wegen in de buurt aanwezig zijn. De voornaamste verkeersafwikkeling vindt plaats over de dijkwegen, van waaruit de verder van het dorp gelegen hoofdwegen en Ammerzoden bereikbaar zijn. Openbaar vervoer van en naar het dorp bestaat uit een buurtbusverbinding (266) en een reguliere lijndienst (166).

In het mobiliteitsplan Maasdriel (2008) is ondermeer de categorisering van wegen in de gemeente opgenomen, waarbij ook rekening is gehouden met de actuele ontwikkelingen. De voor Well nagestreefde hoofdwegenstructuur bestaat uit het bebouwde woongebied (bebouwde kom) met daarin erftoegangswegen met een maximum toegestane snelheid van 30 km/h, waaromheen een ring is gelegen van erftoegangswegen buiten de bebouwde kom. Hier geldt een maximum toegestane snelheid van 60 km/h.

- 1 **hoofdwegenstructuur (bron: concept mobiliteitsplan Maasdriel)**
- 2 **entree tot Well ter hoogte van de Hogeweg**
- 3 **legenda**



Toekomstige ontwikkelingen

Het mobiliteitsplan gaat uit van het principe 'verkeer op de juiste plaats', waarmee wordt gestreefd naar het verbeteren van de leefbaarheid. Door het verkeer op de ontsluitingsroutes te concentreren, ontstaan aantrekkelijke autoluwe woongebieden. Daarnaast hebben nieuwe ontsluitingsroutes zoals naar West-Bommelerwaard (van de A2 en de Oude Rijksweg naar de Achterdijk) een belangrijke bijdrage in het verminderen van de overlast door het verkeer. Onder andere in Well wordt (geluids)overlast door het (zware) verkeer daardoor vermindert.



Parkeervoorzieningen

In Well worden slechts in beperkte mate parkeerproblemen ervaren (onder andere fout en gevaarlijk parkeren). Hiervoor dienen evenwel oplossingen te worden gevonden. Ook eventuele nieuwe ontwikkelingen leiden mogelijk tot een verhoging van de parkeerdruk. Teneinde dit tegen te gaan, dienen parkeeroplossingen bij dergelijke nieuwe ontwikkelingen integraal onderdeel uit te maken van de planvorming.

In het mobiliteitsplan Maasdiel wordt verwacht dat het autobezit en -gebruik de komende jaren verder zal toenemen. Het verhogen van de parkeernormen voor wonen (en tegelijkertijd meer parkeerplaatsen aan te leggen), zal voor Well volstaan om verhoging van de parkeerdruk te voorkomen. In het dorp zijn immers geen grootschalige winkelvoorzieningen aanwezig.

1 openbare ruimte in Well

IBOR/IVOR

In het kwaliteitsplan IBOR (Integraal Beheer Openbare Ruimte) en de IVOR (Integrale Visie Openbare Ruimte) komen inrichting, beheer en gebruik van de openbare ruimte aan bod. Toekomstige ontwikkelingen dienen voor wat betreft de inrichting van de openbare ruimte te worden getoetst aan de uitgangspunten uit de IBOR/IVOR.



1



Kabels en leidingen

Teneinde een overzicht te verkrijgen van de aanwezige kabels en leidingen, is aan de desbetreffende instanties (het Waterschap en de Gasunie) gevraagd hun belangen kenbaar te maken. Uit de aldus verkregen informatie blijkt dat de volgende hoofdleiding aanwezig is, die bijzondere bescherming in het bestemmingsplan behoeft:

- Waterschap Rivierenland: rioolwaterpersleidingen Bommelerwaard. Aan weerszijden van deze leidingen dient een bebouwingsvrije zone van 3 m in acht te worden genomen. Daarnaast is aan de Schoolstraat een rioolgemaal gelegen.

Blijkens de informatie is Well verder op adequate wijze aangesloten op de diverse nutsvoorzieningen. De hierbij behorende kabels en leidingen zijn steeds binnen het straatprofiel in de openbare ruimte gelegen. De bereikbaarheid hiervan is daarmee gegarandeerd. Een afzonderlijke regeling in het bestemmingsplan kan achterwege blijven.

De bijbehorende transformatorstations, verdeelstations e.d. krijgen wel een afzonderlijke regeling, voor zover deze zijn gelegen op gronden in eigendom van de beherende instantie en bouwwerken van enige omvang zijn gerealiseerd.

1 rioolgemaal aan de Schoolstraat

Bij de voorbereiding van nieuwbouwprojecten zal met de ligging van kabels en leidingstroken nadrukkelijk rekening moeten worden gehouden.

Straalpaden

Straalpaden zijn boven Well niet aanwezig, er gelden wat dat betreft derhalve geen beperkingen aan de hoogten van bouwwerken.

Overige infrastructuur

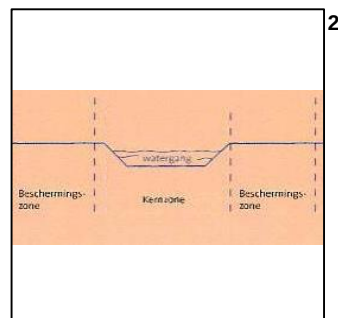
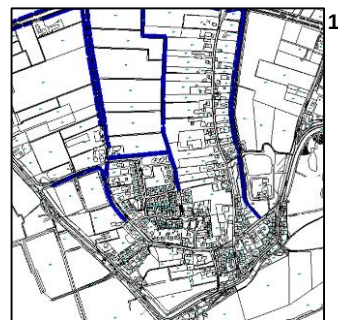
Over Well is een militair laagvlieggebied gelegen. Voor het dorp, gelegen op 3 à 7,5 m NAP hoogte, heeft dit verder geen consequenties.



Watergangen

In en rond de kern Well zijn diverse watergangen aanwezig. Conform opgave van het Waterschap Rivierenland betreft dit hoofdzakelijk A-watergangen. A-watergangen verzorgen de aan- en afvoer van het water in het gebied. Het waterschap beheert en onderhoudt de A-watergangen. Rond deze watergangen geldt een beschermingszone, onder andere voor het uitvoeren van onderhoud, van doorgaans 4 m uit de insteek.

In het Waterplan en het Gemeentelijk RioleringsPlan van de gemeente Maasdriel worden de doelstellingen met betrekking tot water(gangen) vastgelegd. Concreet voor Well zijn deze gericht op het afkoppelen van het schone hemelwater, dat afstroomt van verhard oppervlak, van het vuilwaterriool.



Waterkering

Een belangrijke taak van het waterschap is de zorg voor de functie van waterkeringen en daarmee voor de veiligheid van het gehele beheergebied. Het waterschap geeft daarbij ook uitvoering aan wet- en regelgeving van rijk en provincies. De waterkeringen hebben vaak een bovenregionaal belang. In Well maakt het dijklichaam onder de Maasdijk / Wellsedijk deel uit van de waterkering. Daarbij is sprake van een kernzone (de eigenlijke dijk) en een beschermingszone.

De Keur van het waterschap geeft aan welke beperkingen en verboden er op en rond de waterkering gelden. Zo is het onder meer verboden om binnen de kernzone en beschermingszone van de waterkering activiteiten te verrichten, zoals het spitten en graven, slepen, houden van dieren, leggen van drainage, oprichten van bouwwerken, aanbrengen van opgaande houtbeplantingen. Tevens geeft de Keur aan welke zaken moeten worden gedoogd en welke geboden moeten worden gevolgd.

Van de gestelde verboden kan door het waterschap ontheffing worden verleend. Eventuele ontheffingen worden alleen verleend als waterstaatkundige belangen niet in het gedrang komen. De uitgangspunten die hierbij worden gehanteerd zijn vastgelegd in beleidsregels.

- 1 **ligging watergangen**
Waterschap Rivierenland
(bron: waterschap Rivierenland)
- 2 **doorsnede watergang**





Ruimtelijke opbouw

Well is opgebouwd rond een tweetal historische gebieden, te weten de historische dorpskern nabij het Slot van Well en de lintbebouwing aan het Heust. Vanuit de historische kern is het dorp later beginnen te groeien in noordwestelijke richting. Uitbreiding vanuit het Heust via daarop uitkomende wegen heeft nooit plaatsgevonden, de lintstructuur langs het Heust is echter wel enigszins verdicht geraakt. De twee gebieden worden door het parkachtige terrein van het slot en de omgeving daarvan aan elkaar gekoppeld.

De historische nederzettingstructuur is nog grotendeels bewaard gebleven. Nieuwe ontwikkelingen hebben zich vooral aan de randgebieden van de oude kern voorgedaan, ten noorden van de Dorpstraat en de Maaijenstraat. Deze nieuwe, maar kleinschalige uitbreidingen volgen veelal het oorspronkelijke verkavelingspatroon en hebben de historische ruimtelijke structuur weinig nadelig beïnvloed.

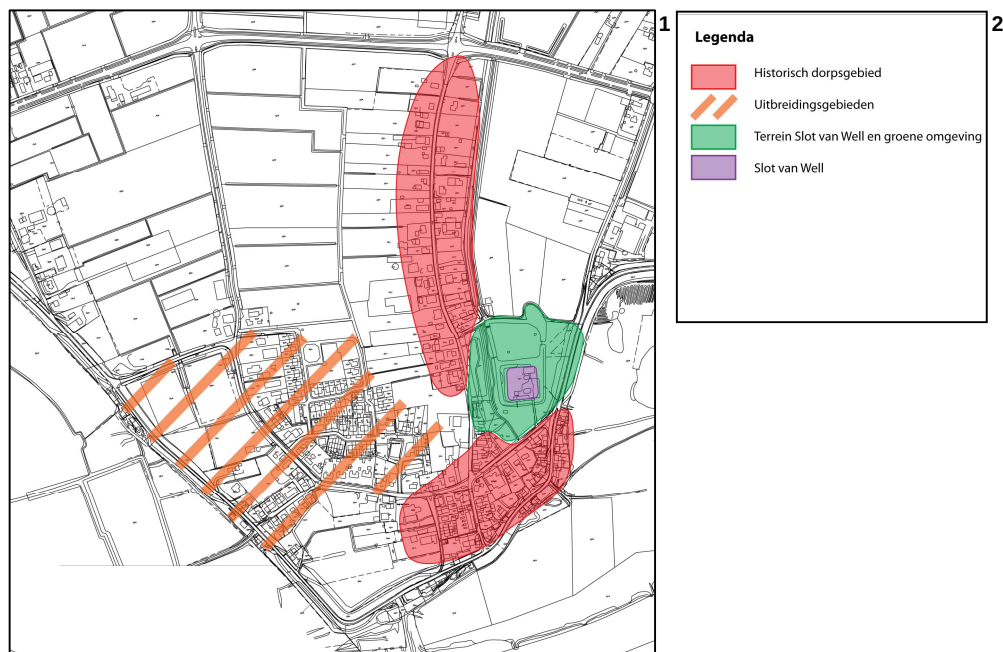
Een duidelijk afgebakend centrum is in Well niet aanwezig, aangezien er weinig tot geen voorzieningen meer aanwezig zijn. De nog aanwezige maatschappelijke voorzieningen (kerk, school, dorpshuis) liggen in of nabij de historische dorpskern aan de zuidzijde. Aan de oostzijde van het dorp liggen de sportvelden van de plaatselijke voetbalvereniging en korfbalclub.

1 bebouwing aan het Heust

2 bebouwing aan de Dorpstraat

3 bebouwing aan de Wellsedijk





Bebouwing en beeldkwaliteit

De meest opvallende historische lijnen in Well zijn de Maasdijk/Wellsedijk, de Dreef/Dorpstraat/Maaijenstraat en het Heust. Deze zijn nog duidelijk herkenbaar en aan deze wegen ligt ook het merendeel van de monumenten en andere historische bebouwing. Het oorspronkelijke straatbeeld is nog vrijwel overal goed waarneembaar.

De bebouwing aan het Heust is vaak ruimer van opzet en situering dan de bebouwing in de zuidelijke dorpskern. Dit heeft met name te maken met het agrarische karakter van het Heust, waar veel voormalige en ook nog enkele in bedrijf zijnde boerderijen zijn gelegen. Naast (voormalige) boerderijpanden zijn aan het Heust ook enkele reguliere woonhuizen gelegen. In de dorpskern liggen met name (half)vrijstaande woonhuizen, met een enkel voormalig agrarisch bedrijfspand.

De na de Tweede Wereldoorlog gereed gekomen uitbreidingswijken bestaan voor het merendeel uit halfvrijstaande en geschakelde woningen. In recente jaren zijn ook enkele vrijstaande woningen gebouwd. De nieuwbouw is monotoon van opzet en contrasteert wat betreft maatvoering en architectuur enigszins met de oudere bebouwing. Door de kleinschaligheid van de nieuwe woongebiedjes heeft dit echter weinig nadelige invloed op de ruimtelijke kwaliteit van het dorp.

1 ruimtelijke basisopbouw

Well

2 legenda

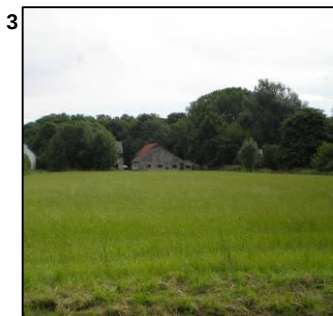




Wonen

Woonfunctie overheerst

De woonfunctie is in Well de overheersende functie. Toch komen ook andere functies voor, zoals (agrari-sche) bedrijven en voorzieningen. De voorzieningen zijn daarbij vooral in de zuidelijke helft van het dorp gelegen, terwijl de (agrarische) bedrijvigheid over de kern verspreid is.



De kernen Well en Wellseind tellen samen momenteel (per 1 januari 2009) 949 inwoners. In Well is in het afgelopen decennium op zeer beperkte schaal ge-bouwd. Thans vinden bouwactiviteiten plaats in Well-Noord (Vossenakker en Koetsiersakker). Verder vin-den op incidentele locaties kleinschalige (ver)bouwactiviteiten plaats.

Bestaande voorraad

De bestaande woningvoorraad van Well en Wellseind samen is 337 woningen groot (1 januari 2009). Nieuw-bouw zal hier de komende 10 jaar naar verwachting circa 15% aan toevoegen (52 woningen). Het huidige woningaanbod bestaat uit 70% koopwoningen, 24% huurwoningen en 6% particuliere huurwoningen. Hiermee ligt het aandeel koopwoningen circa 6% dan het gemeentelijke gemiddelde. De vraag naar huur-woningen is beduidend groter dan die naar koopwo-ningen, zo blijkt uit het Beleidskader Wonen Bomme-lerwaard 2005-2009. Dit wijkt af van de landelijke en gemeentelijke tendens.

In het Beleidskader is tevens het bouwprogramma in relatie tot de marktsituatie bekeken. Van 2005 tot 2015 bestaat de wenselijke toevoeging voor Well sa-men met Wellseind uit circa 115 woningen. Hiervan is inmiddels een deel gereedgekomen.

- 1 **nieuwbouw activiteiten**
Vossenakker
- 2 **idem**
- 3 **open ruimte binnen de be-**
staande kern





Bedrijven en werken

In Well is geen bedrijventerrein aanwezig, wel ligt verspreid over het dorp een aantal losse bedrijven. Het betreft ondermeer een fietsenmaker met werkplaats aan de Vossenaakker en een bouwbedrijf aan het Heust. De thans aanwezige bedrijven zijn overwegend kleinschalig en lokaal van aard. Bij een groot deel van de bedrijven is een bedrijfswoning aanwezig.



Agrarische bedrijvigheid

Naast reguliere bedrijvigheid kent Well ook agrarische bedrijvigheid in en in de nabijheid van de kern. Het betreft merendeels kleinschalige gemengde bedrijven, waar bij een aantal ook nevenfuncties aanwezig zijn. Voor enkele van de agrarische bedrijven binnen het dorp geldt dat deze de agrarische functie reeds beëindigd hebben of dit binnenkort gaan doen.



Horeca, dienstverlening en detailhandel

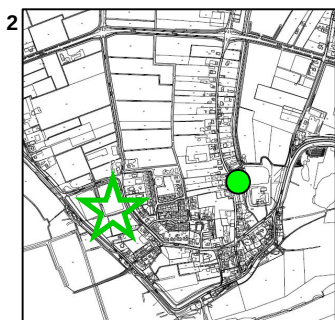
Well kampt al jaren met een afname van de middenstand, winkels voor dagelijkse voorzieningen zijn inmiddels niet meer aanwezig. Enkel via verkoop aan huis bij agrarische bedrijven zijn nog wel groenten en dergelijke verkrijgbaar in het dorp.

Maatschappelijke voorzieningen

De aanwezige maatschappelijke voorzieningen liggen in de zuidelijke helft van Well, ter hoogte van het historische dorps hart. Hier zijn een kerk met begraafplaats, een school en een dorps huis gelegen.

- 1 dorps huis 'Ons huis'
- 2 fietsenzaak aan de Vossenaakker
- 3 aan de rand van het plangebied gelegen agrarisch bedrijf met bed & breakfast
- 4 bouwbedrijf aan het Heust





Groen-, speel- en sportvoorzieningen

Ten behoeve van de inwoners van Well zijn diverse groen- en speelvoorzieningen, alsmede sportvoorzieningen gerealiseerd. De parkachtige omgeving van het Slot van Well is voor het grootste deel in privé bezit en niet openbaar toegankelijk. Wel is deze bijzondere groene ruimte omgeven door wandelpaden en wegen, waardoor toch een belangrijke meerwaarde van het terrein op de groenbeleving van Well als geheel uitgaat. Aansluitend aan dit parkgebied aan het Heust bevindt zich wel een openbaar park. De overige groen- en speelvoorzieningen zijn verspreid over de woongebieden aanwezig.

In het gemeentelijke Speelruimteplan wordt nader ingegaan op de aanwezige speelvoorzieningen. Het blijkt dat er veel informele speelruimte beschikbaar is, de jeugd speelt veel op straat. Voor de jongste kinderen van Well is er een speelplek aan de Vossenakker, waar tevens de meeste gezinnen met jonge kinderen wonen. Jongeren kunnen elkaar ontmoeten op diverse informele plekken.

De sportvoorzieningen bestaan uit het sportpark aan de Maaijenstraat, waar de plaatselijk voetbal- en korfbalvereniging gebruik van maken. Ondanks de ligging aan de Maas zijn geen noemenswaardige op recreanten gerichte (watergerelateerde) voorzieningen in Well aanwezig.

- 1 kasteeltuin Slot van Well
- 2 ligging park aan het Heust
- ligging sportpark
- 3 park aan het Heust



Streefbeeld

Kwaliteiten en visie

Ruimtelijke kwaliteiten

Well heeft zich als een kleine compacte kern ontwikkeld op een rivieroeverwal aan de Maas. Aan de zuidkant wordt het dorp duidelijk begrensd door de dijken langs de Maas. Aan de oost- en westzijde bestaat de begrenzing uit respectievelijk het sportpark en het terrein van het Slot van Well. Aan de noordkant is de begrenzing van de kern minder hard, omdat hier aan het Heust lintbebouwing voorkomt en het dorp geleidelijk overgaat in het agrarische buitengebied.

Het oudste deel van de kern ligt ter hoogte van de Dorpstraat / Dreef en aan het Heust. Diverse onderdelen van de bebouwing hier vertegenwoordigen cultuurhistorische waarden. Door de ligging van Well aan de dijken van de Maas en omgeven door oude meanders, is het dorp gesitueerd in een waterrijke omgeving. Door de kleine schaal is Well verweven met het omliggende agrarische landschap.

Functionele kwaliteiten

Well betreft een kleine kern met grotendeels een woonfunctie. De na de Tweede Wereldoorlog gerealiseerde woningbouw is planmatig van opzet en mono-functioneel ingericht. De sportvelden worden als functionele kwaliteit bestempeld.

Visie

Handhaving van de, met name cultuurhistorische, kwaliteiten in het gebied met de oorspronkelijke bebouwing is het uitgangspunt. Het kleinschalige, agrarische karakter dient te worden behouden, waardoor slechts beperkte ontwikkelingen mogelijk zijn.

Uitbreiding van de woonfunctie binnen het bestaand bebouwd gebied of aansluitend aan de noordzijde is mogelijk, mits rekening wordt gehouden met de bestaande landschappelijke karakteristiek en wateraspecten (opvang schoon hemelwater binnen bebouwd gebied en tegengaan wateroverlast).



1



2

1 impressie Well

2 idem





Bij eventuele toekomstige invulling van de ontwikkelingsmogelijkheden vraagt de ontsluitingsstructuur nadere aandacht. Opwaardering van de capaciteit van de huidige hoofdontsluitingswegen wordt dan wellicht noodzakelijk. De nieuwe ontsluitingsroute van de A2 en de Oude Rijksweg naar de Achterdijk, zoals genoemd in het mobiliteitsplan, draagt in ieder geval bij aan het verminderen van het aandeel doorgaand (vracht)verkeer door en langs de kern Well.

Afgeronde planvorming voor de ontwikkeling van de hiervoor behandelde ontwikkelingsmogelijkheden is vooralsnog alleen het geval bij het nieuwe woongebiedje aan de noordzijde. Voor overige ontwikkelingen in de bestaande kern is nog geen concrete planvorming gereedgekomen. In het plan wordt met betrekking daartoe derhalve de bestaande situatie geregeld, aangevuld met woningbouwplannen waarvoor de planvorming reeds is afgerond en door middel van een eigen procedure is vastgelegd.

1 woningvoorraad

Well

2 idem

Nieuwe ontwikkelingen en ontwikkelingsmogelijkheden

De rode contour, zoals die in de StructuurvisiePlus om Well getrokken is, laat de nodige ruimte voor ontwikkelingsmogelijkheden. Er bestaat een inbreidingsmogelijkheid op de sportvelden, dit wordt echter pas een reële optie als er een alternatieve locatie voor het sportterrein is gevonden binnen de gemeente en er geen milieuhygiënische belemmeringen bestaan. Verder is de ruimte aanwezig voor uitbreiding in de open ruimte tussen het Heust en de Koetsiersakker.



Er bestaan verdere uitbreidingsmogelijkheden aan de noordzijde van de in aanbouw zijnde nieuwe woongebied. In dit agrarische gebied kunnen aanvullend nieuwe woningen worden gerealiseerd. Voorwaarde daarbij is dat de (agrarische) bedrijfsactiviteiten in dit gebied worden beëindigd dan wel worden afgeschermd.

De plannen voor de meeste van deze ontwikkelingsmogelijkheden zijn nog niet dermate concreet dat de ze reeds in dit bestemmingsplan vervat kunnen worden. Er is nog sprake van zoekgebieden.

Streefbeeld Well

Wonen

Door een herstructurering kan het wat eenzijdige woningaanbod binnen Well worden aangepast. Het aanbod van koopwoningen is groot, terwijl de vraag zich juist toespitst op huurwoningen. De vergrijzing van de bevolking leidt daarnaast tot een toenemende vraag naar seniorenwoningen. De overwegend voorkomende eengezinswoningen zijn door de aanwezigheid van een trap minder geschikt voor huisvesting van ouderen. Aanpassingen zijn mogelijk binnen het kader van de Wet maatschappelijke ondersteuning (Wmo).

Verder kan hierin voorzien worden door het opplussen van woningen, waarbij bescheiden aanpassingen in de woning of directe woonomgeving de woning beter toegen doorgankelijk maken. Met name woningen die vanwege hun ligging (nabij voorzieningen) en bouwvorm (gelijkvloers) al in redelijke mate geschikt zijn voor ouderen, kunnen op deze manier worden aangepast.

Wonen blijft de belangrijkste functie in Well. De woonfunctie kan desgewenst gecombineerd worden met beroep en bedrijf aan huis, mits dit ruimtelijke aanvaardbaar is en voldaan kan worden aan de voorwaarden op het gebied van milieu.





Inbreiding

Binnen het contourenbeleid gaat inbreiden voor uitbreiden. Binnen de bestaande kern van Well is nog relatief veel open ruimte aanwezig. Voor de meest van deze gebieden zijn nog geen inbreidingsplannen gemaakt. In het deels open gebied achter de Wethouder van de Schansstraat is een open ruimte aanwezig waar wel inbreidingsplannen voor bestaan, deze zijn echter nog niet concreet uitgewerkt.

Een grote binnen Well aanwezige inbreidingslocatie bestaat uit de sportvelden. Deze uitbreiding is echter niet voorzien gedurende de planperiode (10 jaar). De huidige situatie is daarom het uitgangspunt voor de regeling in het plan.

Inbreiding is niet zondermeer en op elke locatie mogelijk of wenselijk. Nieuwe initiatieven dienen steeds te worden afgewogen ten aanzien van ondermeer de stedenbouwkundige inpassing, de openheid van het dorp, de groene vensters, de relatie tot het omliggende landelijke gebied, de beeldkwaliteit en de openbare ruimte.

Ten behoeve van toekomstige woningbouwinitiatieven in het bebouwd gebied wordt in het bestemmingsplan een ontheffingsmogelijkheid opgenomen. Ontheffing kan worden verleend voor het toevoegen van woningen aan bestaand bebouwd gebied.

1 woningbouwlocaties



Uitbreiding binnen de rode contour

Bij het vastleggen van de rode contouren is de mogelijkheid tot woningbouw aan de noordzijde van Well meegenomen. Dit is een studiegebied, vanwege milieuhygiënische redenen kan deze locatie nog niet voor uitbreiding in aanmerking komen. Een regeling in een bestemmingsplan is daardoor thans nog niet aan de orde. Te zijner tijd zal hiervoor een afzonderlijke planprocedure gevolgd worden.



Het bestaande uitbreidingsgebied in Well-Noord bevindt zich in de afrondende fase en zal binnenkort tot het bestaande bebouwde gebied van het dorp gaan behoren.

Particuliere initiatieven

Inbreiding en uitbreiding binnen de rode contour van Well is ook mogelijk door (kleinschalige) particuliere initiatieven. Vaak betreft het de bouw van 1 of enkele woningen. Voor Well zijn dit de verleende vrijstellingen tussen 2003 en 2009:

- Heust 43: verbouw stal tot woning, mogelijk gemaakt via een artikel 19.2 procedure in 2006;
- Wellsedijk tussen 14 en 16: 1 woning, mogelijk gemaakt via een artikel 19.2 procedure in 2006;
- Dijkstraat 12: woningsplitsing, mogelijk gemaakt via een artikel 19.2 procedure in 2006;
- Maasdijk tussen 24a en 26: 1 woning, mogelijk gemaakt via een artikel 19.2 procedure in 2006.

1 Maasdijk tussen 24a en 26

Mantelzorgvoorzieningen

Het realiseren van mantelzorgvoorzieningen bij bestaande woningen wordt zonder meer toegelaten, voor zover dit plaats vindt binnen de eigenlijke woning of de daarbij behorende aangebouwde bijgebouwen. Noch het volkshuisvestingsbeleid, noch de regeling op dit gebied stelt regels ten aanzien van de gezinssamenstelling (3-generatiegezin mogelijk) of verzet zich tegen de realisering van meerdere voorzieningen (badkamers, keukens) binnen een woning.





Mantelzorgvoorzieningen binnen vrijstaande bijgebouwen worden niet toegestaan. De benodigde investeringen zijn meestal zo hoog, dat een tijdelijk karakter niet aannemelijk is. Op het moment dat de zorg niet meer nodig is, bestaat het risico dat het bijgebouw gebruikt gaat worden als een kleine zelfstandige woning. Wel toegestaan wordt de realisering van een mantelzorgvoorziening in een tijdelijke woonunit, echter alleen zolang de zorg nodig is. Vanuit de markt wordt inmiddels de mogelijkheid geboden tot plaatsing van mobiele, tijdelijke woonunits (portacabins, containers) bij de woning.

Huisvesting tijdelijke werknemers

Intensieve huisvesting van tijdelijke werknemers vindt op dit moment niet plaats binnen Well. Eventuele mogelijkheden voor huisvesting van tijdelijke werknemers worden alleen geboden wanneer voldaan wordt aan de volgende voorwaarden:

- huisvesting is noodzakelijk voor ter plaatse werkzame tijdelijke werknemers;
- de huisvesting vindt uitsluitend plaats op eigen terrein bij het bedrijf binnen de bedrijfswoning van de eigenaar/hoofdbewoner;
- het aantal te huisvesten tijdelijke werknemers gaat de capaciteit van de bedrijfswoning conform de geldende regelgeving niet te boven;
- de huisvesting heeft of kan geen onevenredige toename van de omgevingseffecten tot gevolg hebben c.q. bestaande waarden en belangen worden of kunnen niet onevenredig worden aangetast;
- er ontstaat of er kan geen dusdanige verkeersaantrekkende werking ontstaan, dat verkeersoverlast optreedt, waardoor het treffen van infrastructurele maatregelen (herinrichten/aanleggen van wegen en/of parkeervoorzieningen buiten het terrein van het bedrijf) noodzakelijk wordt;
- de woon- en verblijfskwaliteit in de directe omgeving wordt of kan niet onevenredig worden aangetast.

1 bedrijfsactiviteiten in Well





(Agrarische) bedrijven en werken

In uitbreiding van de bedrijvigheid in Well wordt in de planperiode niet voorzien. De bestaande bedrijvigheid kan worden gehandhaafd. Nieuw in Maasdriel te vestigen bedrijven zullen primair op één van de bedrijventerrein een plaats dienen te vinden.

Met het oog op de mogelijke uitbreiding van Well aan de noordzijde, wordt handhaving laat staat staan uitbreiding van de agrarische activiteit aldaar op de lange termijn niet wenselijk geacht. In het kader van het bestemmingsplan buitengebied is het agrarische bedrijf aan het Heust recent van een actuele bestemmingsregeling voorzien. Vooralsnog is er geen aanleiding hierin op korte termijn verandering te brengen en zal derhalve de huidige situatie worden vastgelegd.

Voormalige (agrarische) bedrijfsbebouwing

Ook binnen het dorpsgebied van Well zijn enkele van oorsprong agrarische bedrijven gelegen. Er is veelal nog slechts sprake van een woonfunctie of andere niet agrarische functie. Echter, gelet op de omvang van de percelen en de daarop nog aanwezige bebouwing, zijn ook andere gebruiksmogelijkheden denkbaar.

Een doelmatig hergebruik, zonder dat dit een vergroting van de effecten op de omgeving tot gevolg heeft, is mogelijk. Kleinschalige, lichte bedrijfsactiviteiten (categorie 1 en 2), vormen van dienstverlening en recreatieve activiteiten kunnen zich ter plaatse ontwikkelen. Voorwaarde daarbij is dat de belasting van de omgeving per saldo niet mag toenemen. De nieuwe gebruiksfunctie mag qua milieu- en verkeersaspecten en qua woonmilieu geen verslechtering teweegbrengen.

**1 voormalige agrarische
bedrijfsbebouwing**



Voorzieningen

De ontwikkeling van een winkelvoorziening zoals een buurtsuper zou door nieuwe woningbouw een draagvlak kunnen krijgen.

Groen-, speel en sportvoorzieningen

Qua groen- en speelvoorzieningen wordt gestreefd naar het behoud van de aanwezige voorzieningen. Waar mogelijk kunnen in de nieuwe woongebieden de voorzieningen worden uitgebreid. Naast de speelplek aan de Vossenakker kan een trapveldje worden gerealiseerd, zodat de locatie als geheel uitdagender wordt om te spelen. Voor jongeren dient een plek aangewezen te worden waar een zogenaamde What's-Upplek kan worden ontwikkeld.

Voor wat betreft de groenstructuur blijft de parkachtige omgeving van het Slot van Well het beeld bepalen. Het sportpark aan de Maaijenstraat wordt in de huidige vorm gehandhaafd. Nieuwe voorzieningen voor sport zijn niet voorzien.

De ligging nabij de Maas en nabije oude Maasmeanders biedt potenties voor de verdere ontwikkeling van de recreatieve structuur van Maasdriel.

Slot Well

De eigenaar van Slot Well heeft verzocht om planologische medewerking om commercieel gebruik van het kasteel met bijgebouwen en parkachtige tuin te Well mogelijk te maken. Dit commercieel gebruik zal volgens de eigenaar met name bestaan uit het voltrekken en het vieren van huwelijken, het houden van vergaderingen, en het aanbieden van een kleinschalige bed&breakfastvoorziening (max. 4 kamers) voor bruiloftsgasten.

In het geldende bestemmingsplan voor deze locatie is het perceel aangeduid als rijksmonument en heeft het de bestemming "Kasteelgrond", met de nadere omschrijving: "doeleinden tot behoud van een cultuurhistorisch monument met de daarbij aanwezige bebouwing, andere bouwwerken, open terreinen en waterpartijen".



Deze bestemming is dusdanig ruim omschreven dan in beginsel bijna alles mogelijk is, zolang het pand als kasteel maar behouden blijft. Het gewenste gebruik van Slot Well past derhalve binnen het geldende bestemmingsplan.

In het kader van het nieuwe bestemmingsplan Well en Wellseind is afgewogen of het vanuit het oogpunt van een goede ruimtelijke ordening wenselijk is om commercieel gebruik van dit cultuurhistorisch monument mogelijk te maken. Het beoogd effect van de verzoeker is het kasteel meer onder de aandacht van het publiek brengen om opbrengsten te genereren voor onderhoud en restauratie van de opstallen, ten behoeve van de instandhouding van een unieke historische buitenplaats.

Op dit moment wordt Slot Well bewoond. In 2001 is al eens overwogen of medewerking aan een andere wijze van gebruik dan bewoning wenselijk was. Destijds is geconcludeerd dat commercieel gebruik van het kasteel, om het meer onder de aandacht te brengen van het publiek, wenselijk is. In 2006 is door de gemeente onderzocht of het aantal trouwlocaties van de gemeente konden worden uitgebreid. In dat kader is de eigenaar door de Gemeente Maasdiel benaderd met de vraag of hij Slot Well hiervoor beschikbaar wilde stellen. Dit heeft echter destijds geen vervolg gekregen.

Het bij het publiek onder de aandacht brengen van een cultuurhistorisch monument kan de bekendheid en het imago van de Gemeente Maasdiel verder bevorderen en een positieve uitwerking hebben op recreatie en toerisme voor Well en omgeving.

Door het perceel in het nieuwe bestemmingsplan conform het huidige gebruik enkel te bestemmen voor wonen, worden de gebruiksmogelijkheden ten opzichte van de huidige situatie ernstig ingeperkt. Gelet op voorgaande is een dergelijke inperking niet gewenst en ook niet noodzakelijk. Derhalve worden ruimere gebruiksmogelijkheden gericht op laagdrempelige horecavoorzieningen, vergaderaccommodatie en evenementen toegekend. Belangrijke randvoorwaarden

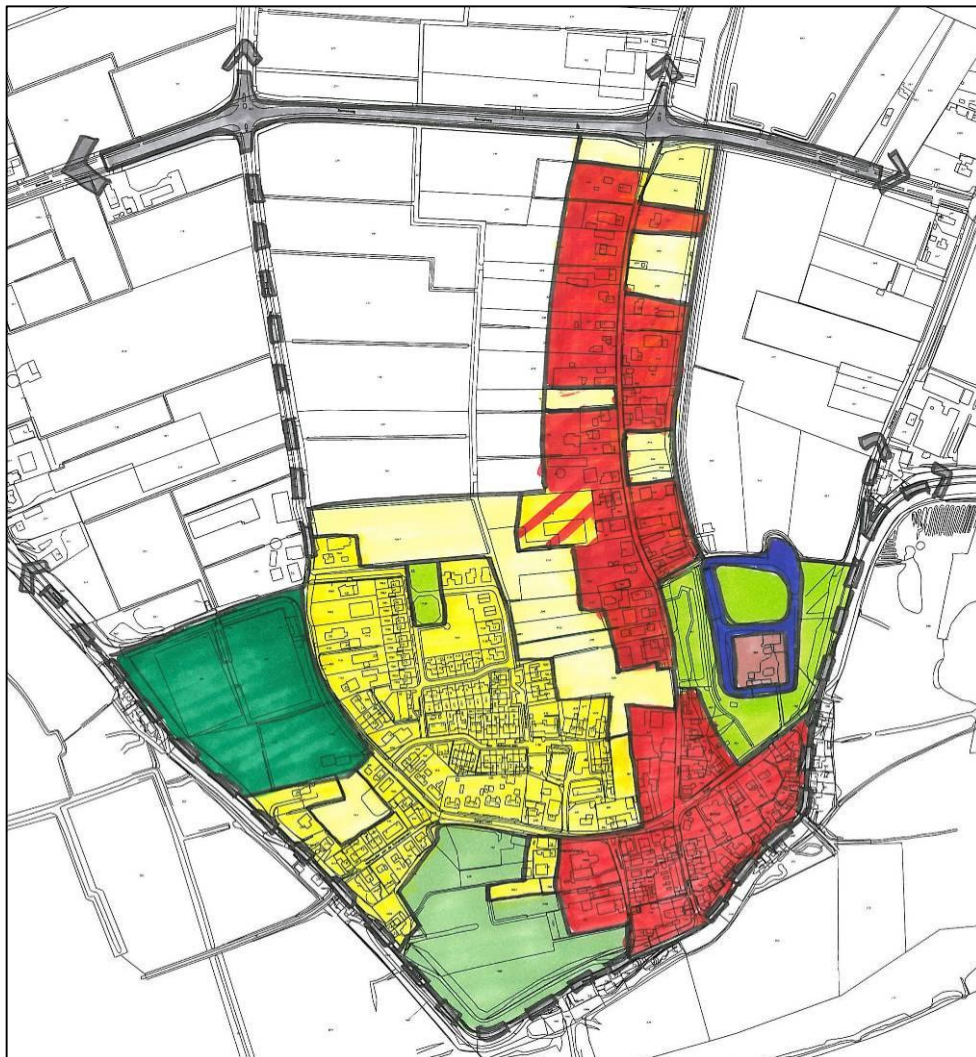


daarbij zijn wel dat de cultuurhistorische waarden intact dienen te blijven en dat geen onevenredige aantasting plaatsvindt van de waarden en gebruiksmogelijkheden van omliggende gronden (er mag geen sprake zijn van verslechtering van het woon- en leefklimaat, de milieuhygiënische situatie en de verkeerssituatie).

Streefbeeldkaart

Het geschetste streefbeeld voor Well is vervat in een streefbeeldkaart (zie volgende pagina). Op het kaartbeeld is de zien dat de historische structuur gelegen is aan de oost- en zuidzijde van het dorp en het terrein van het Slot van Well daarvan het centrale element vormt. Gaten in deze structuur kunnen worden opgevuld met passende woningbouw. Aan de westzijde liggen de meer recente woongebieden en bestaat ook nog de ruimte om deze binnen de grenzen van de rode verder aan te vullen met woningen. De geheel in het westen gelegen sportvelden blijven vooralsnog gevrijwaard van woningbouwontwikkelingen.

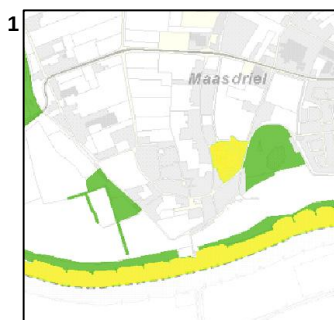




Legenda

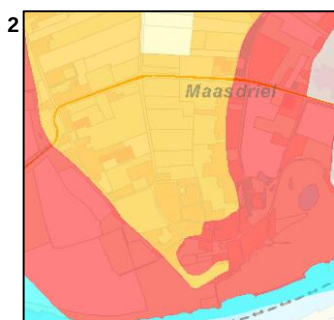
-  erftoegangsweg buiten bebouwde kom met beperkte verkeersfunctie
-  erftoegangsweg buiten bebouwde kom
-  agrarisch gebied
-  historische bebouwing met gemengde functies
-  overwegend woongebied
-  toekomstig woongebied
-  groenstructuur
-  sportvelden
-  water
-  Slot van Well





Flora en fauna

De kern Well is niet gelegen in een stiltegebied, wel valt een gedeelte binnen de EHS. Het gaat om het terrein van het Slot van Well, wat is aangeduid als EHS verweven en daardoor deel uitmaakt van de ecologische hoofdstructuur, zoals die door rijk en provincie is afgebakend. Binnen Well zijn buiten het terrein van het slot geen waarden op het gebied van flora en fauna aanwezig. De gronden zijn in gebruik als erf of tuin bij de aanwezige bebouwing, of als groenvoorziening. De groenvoorzieningen bestaan voornamelijk uit grasperken of bossages.



Aangezien het bestemmingsplan niet voorziet in nieuwe ontwikkelingen, worden noch de EHS gebieden gelegen binnen de kern, noch die gelegen in de uiterwaarden nadelig beïnvloed.



Blijkens gegevens van het Natuurloket, is slechts in beperkte mate informatie voor handen over de aanwezigheid van soorten, die overeenkomstig de Flora en faunawet om extra bescherming vragen of die in hun voortbestaan bedreigd worden. Van de gedocumenteerde beschermde vaatplanten is het het meest waarschijnlijk dat deze in de waterrijke omgeving van het slotterrein of buiten de kern van Well voorkomen. In het kader van de Natuurbeschermingswet zijn geen gebieden aangewezen.

1 ecologische Hoofdstructuur

(bron: atlas groen Gelderland

provincie Gelderland)

2 historische geografie (bron:

kaart cultuurhistorische waarden

Provincie Gelderland)

3 legenda

Binnen het plangebied zijn thans geen nieuwe ontwikkelingen voorzien, die nader onderzoek naar flora en fauna-aspecten noodzakelijk maken. Voor de wel opgenomen nieuwe projecten heeft een afzonderlijke afweging plaatsgevonden en is in een eerder stadium reeds geoordeeld dat geen flora en fauna-aspecten in het geding zijn.

Cultuurhistorie

Het grootste deel van het plangebied bestaat uit bebouwing, afgewisseld met nog (relatief) open gebieden. De nog onbebouwde gebieden zijn behoorlijk versnipperd en veelal omgeven door bebouwing. Het gebied aan de west- en zuidwestzijde heeft een hoge waardering wat betreft historische geografie.



Aangezien de planvorming hier niet voorziet in enige vorm van uitbreiding doet deze geen afbreuk aan de aanwezige landschappelijke waarde. De rest van de kern heeft een hoge tot middelhoge waardering, de planvorming doet geen afbreuk aan de aanwezige landschappelijke waarden.

Archeologie

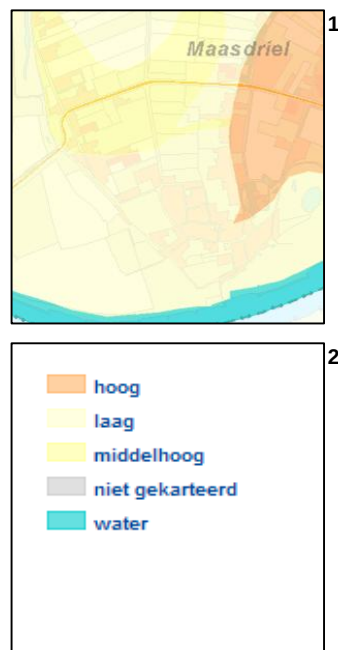
Voor de uiterst oostelijk randzone van het plangebied is sprake van een hoge archeologische verwachtingswaarde. Bij nieuwe ontwikkelingen bestaat daardoor de noodzaak tot archeologisch onderzoek in deze gebieden. Zonodig worden nieuwe ontwikkelingen aan de archeologische waarden aangepast. Het plan voorziet thans niet in de ontwikkeling van nieuwe locaties in de gebieden waarvoor een hoge verwachtingswaarde geldt. Aanwezige of te verwachten archeologische waarden worden dan ook niet aangetast. Het onderhavige bestemmingsplan heeft daarmee geen nadelige gevolgen voor de aanwezige archeologische waarden.

Voor de opgenomen nieuwe projecten heeft een afzonderlijke afweging plaatsgevonden en is in een eerder stadium reeds geoordeeld dat geen archeologische aspecten in het geding zijn.

Bodem en water

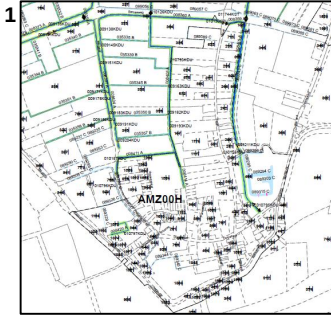
Delen van het plangebied zijn gelegen in gebieden met bijzondere bodem- of aardkundige waarden. Consequenties voor deze bodemkwaliteiten worden echter niet voorzien, aangezien het plan geen nieuwe ontwikkelingen behelst.

Het gebied maakt geen deel uit van een grondwaterbeschermingsgebied. Wel is het gehele plangebied gelegen in een oppervlaktewaterbeschermingsgebied. Hierbinnen geldt een beschermingsregime voor het oppervlaktewater ten behoeve van de drinkwaterbereiding. Daar het planvoornemen niet voorziet in nieuwe ontwikkelingen, heeft dit geen consequenties voor het oppervlaktewaterbeschermingsgebied.



- 1 **Indicatieve Kaart**
Archeologische Waarden
(bron: kaart cultuurhistorische waarden provincie Gelderland)
- 2 **legenda**





Uitgangspunten ten aanzien van de waterhuishouding

Het beleid is gericht op het bereiken van ecologisch gezond water en het vasthouden van gebiedseigen water en het voorkomen van wateroverlast. Met name door afkoppelen van verhard oppervlak, in combinatie met infiltratie- en percolatievoorzieningen kan aan het laatste invulling worden gegeven. Het streven naar ecologisch gezond water is gericht op het voorkomen van emissies naar het grondwater. Dit betekent onder meer dat materiaalgebruik dient te voldoen aan de eisen van het Nationaal Pakket Duurzaam Bouwen. Tevens dient het gebruik van chemische onkruidbestrijdingsmiddelen vermeden te worden.

Oppervlaktewater

Door het plangebied lopen enkele watergangen, onder beheer van Waterschap Rivierenland. Deze watergangen zorgen van oorsprong met name voor de afwatering van aangrenzende (agrarische) percelen. Voor de in het dorp aanwezige open gebieden is deze functie nog steeds actueel, gezien de huidige agrarische bestemmingen. Een noemenswaardige watergang is de Meersloot, die aan de oostzijde nabij het slot het plangebied binnenkomt en een restant vormt van de oude Maasmeander om Ammerzoden. De watergangen betreffen deels A-watergangen, die als zodanig bestemd moeten worden.

1 uitsnede leggerkaart

Bommelerwaard (bron:

Waterschap Rivierenland)

Behalve waterlopen zijn ook grotere wateroppervlakten aanwezig, zoals de slotgracht om het Slot van Well. Deze wateroppervlakte staat in directe verbinding met de waterlopen.

Waterberging

Well is gelegen op een stroomrug aan de Maas. Maatregelen in het kader van 'Ruimte voor de rivieren' (hoogwaterbescherming) zijn binnen het plangebied niet aan de orde. In de uiterwaarden vindt reguliere waterberging plaats bij hoog water. Wel is sprake van een tekort aan bergingsruimte voor hemelwater van 1447 m³ bij een bui van T=100+10%. In Well en omgeving is met het oog hierop een zoekgebied geprojecteerd, specifieke locaties voor hemelwaterberging zijn evenwel nog niet bekend.



Afvoer schoon- en vuilwater

Bij alle nieuwe ontwikkelingen, zoals woningbouw, mag het schone hemelwater niet meer geloosd worden op het gemengde rioleringsstelsel. Verhard oppervlak van nieuwe bebouwing mag niet aangekoppeld worden op de riolering. In eerste instantie dient te worden onderzocht of infiltratie van het hemelwater mogelijk is. Door de hoge grondwaterstand is in de gemeente Maasdriel geen infiltratie mogelijk, derhalve is naar de mogelijkheid van afvoer naar het oppervlaktewater bekeken. Hemelwater van schoon dakoppervlak kan rechtstreeks worden afgevoerd naar het oppervlaktewater. Hemelwater dat afstroomt van wegen en parkeerplaatsen mag via een filtervoorziening lozen op het oppervlaktewater.



De versnelde afvoer van hemelwater door toename van het verhard oppervlak moet worden gecompenseerd door de aanleg van bergingsruimte. Deze kan bestaan uit een voorziening die loost op het oppervlaktewater of uit een uitbreiding van het oppervlaktewater. Bij het bepalen van de benodigde bergingscapaciteit wordt verwezen naar het beleid van het waterschap.

Binnen de kern Well is nog niet overal een gescheiden rioolstelsel aanwezig. De aanleg hiervan zal echter gefaseerd plaatsvinden.

Duurzaam waterbeheer

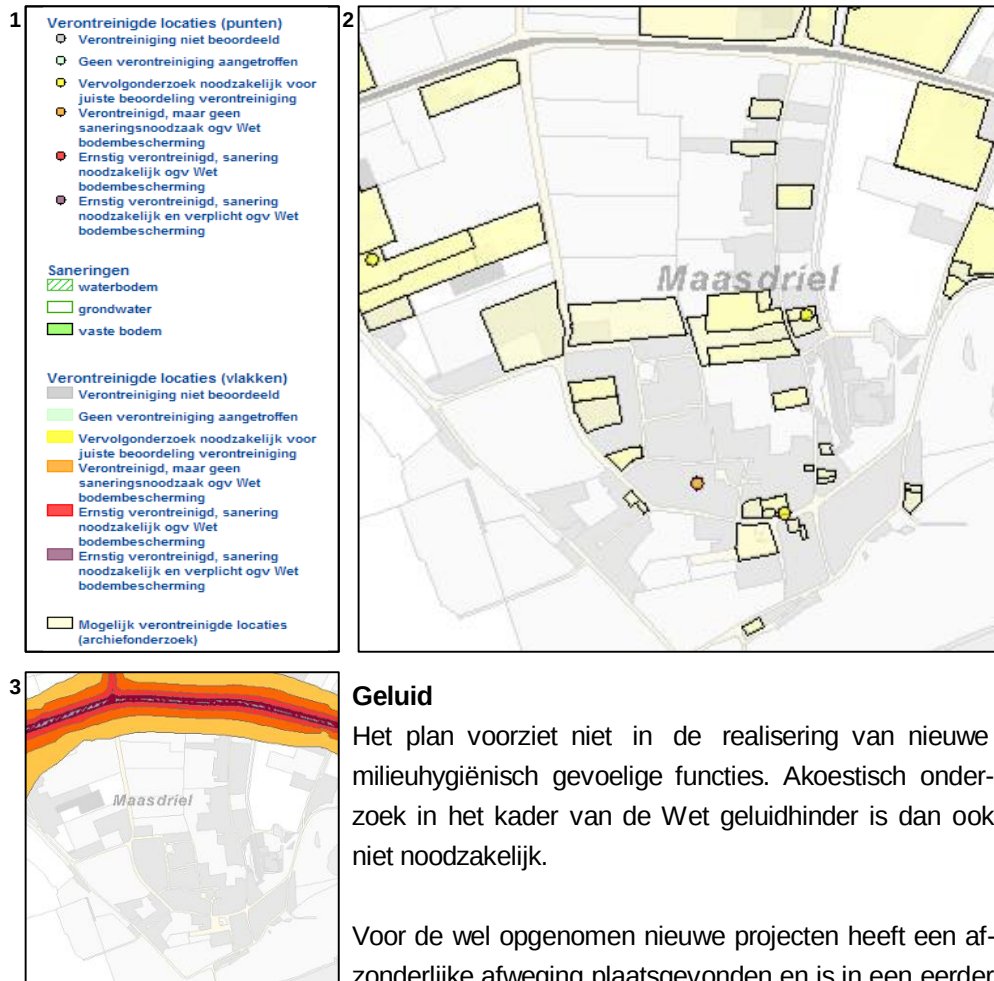
Aangezien het bestemmingsplan een beheersplan betreft, waarin slechts beperkte ontwikkelingen plaats kunnen vinden, zijn de mogelijkheden om duurzaam waterbeheer voor de bestaande bebouwing te concretiseren beperkt. Het bestemmingsplan biedt daar nauwelijks mogelijkheden toe.

1 begroeiing nabij de slotgracht

Watertoets

Voor de wel opgenomen nieuwe projecten heeft een afzonderlijke afweging plaatsgevonden en is in een eerder stadium reeds geoordeeld dat voldaan kan worden aan de vanuit de waterhuishouding te stellen voorwaarden. In het kader van de watertoets wordt het bestemmingsplan ook voorgelegd aan het Waterschap Rivierenland, Rijkswaterstaat en de provincie Gelderland. De gemaakte opmerkingen zijn in het bestemmingsplan verwerkt.





Geluid

Het plan voorziet niet in de realisering van nieuwe milieuhygiënisch gevoelige functies. Akoestisch onderzoek in het kader van de Wet geluidhinder is dan ook niet noodzakelijk.

Voor de wel opgenomen nieuwe projecten heeft een afzonderlijke afweging plaatsgevonden en is in een eerder stadium reeds beoordeeld op welke wijze aan de Wet geluidhinder kan worden voldaan.

- bodem: legenda**
- bodem: (mogelijk) verontreinigde locaties (bron: atlas milieusignalering provincie Gelderland)**
- geluidbelasting provinciale wegen (bron: atlas milieusignalering provincie Gelderland)**

Bij wijziging van een bestemming op basis van een in het plan opgenomen wijzigingsbevoegdheid wordt de voorwaarde toegevoegd, dat wijziging alleen is toegestaan, indien aan de bepalingen van de Wet geluidhinder wordt voldaan. Een eerste indicatie of geluidhinder aan de orde kan zijn, geeft de atlas milieusignalering.

Bodem

Het plan voorziet niet in de realisering van nieuwe milieuhygiënisch gevoelige functies. Bodemonderzoek ingevolge de Wet bodembescherming heeft dan ook niet plaatsgevonden.



Voor de wel opgenomen nieuwe projecten heeft een afzonderlijke afweging plaatsgevonden en is in een eerder stadium reeds geoordeeld dat de bodem geschikt is voor de nieuwe functies.

Bij wijziging van een bestemming op basis van een in het plan opgenomen wijzigingsbevoegdheid wordt de voorwaarde toegevoegd, dat wijziging alleen is toegestaan, indien is aangetoond dat de bodem geschikt is voor de nieuwe functies. Een eerste indicatie of bodemverontreiniging aan de orde kan zijn, geeft de atlas milieusignalering.

Lucht

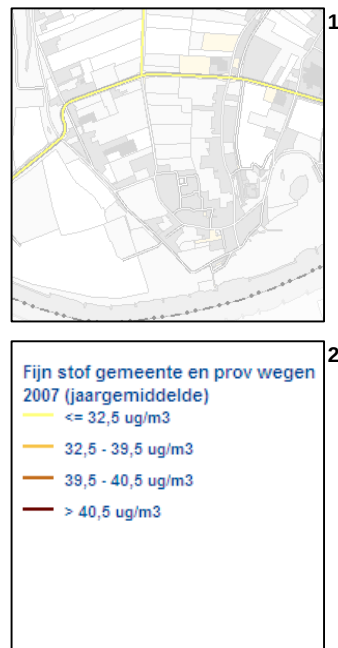
Door het ontbreken van nieuwe ontwikkelingen kan onderzoek naar de luchtkwaliteit, indachtig de Wet luchtkwaliteit, achterwege blijven. Overigens zijn in de directe omgeving geen rijks- of provinciale wegen aanwezig, noch vinden bedrijfsactiviteiten plaats, die een dusdanige overschrijding van de normen voor luchtkwaliteit tot gevolg hebben, dat woningbouw ter plekke niet tot de mogelijkheden zouden behoren.

Voor de wel opgenomen nieuwe projecten heeft een afzonderlijke afweging plaatsgevonden en is in een eerder stadium reeds geoordeeld dat de luchtkwaliteit bij deze projecten niet in het geding is.

Bij wijziging van een bestemming op basis van een in het plan opgenomen wijzigingsbevoegdheid wordt de voorwaarde toegevoegd, dat wijziging alleen is toegestaan, indien is aangetoond dat het project niet in betekenende mate bijdraagt aan verslechtering van de luchtkwaliteit.

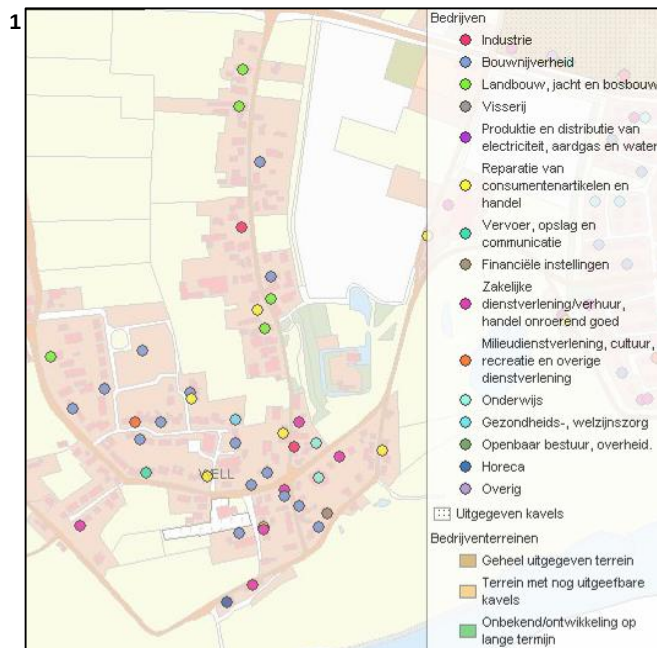
Geurhinder

In de directe omgeving van het plangebied bevindt zich aan de Maaijenstraat 38 een rundvee- en varkenshouderij. Deze kan stank- of geuroverlast tot gevolg hebben. In de huidige situatie wordt evenwel aan de bepalingen aangaande de geurnormering conform de Wet geurhinder en veehouderij voldaan. Aangezien geen nieuwe ontwikkelingen worden opgenomen is verder onderzoek naar geurhinder achterwege gebleven.



- 1** lucht: luchtverontreiniging wegen (bron: atlas milieusignalering provincie Gelderland)
- 2** lucht: legenda





Voor de wel opgenomen nieuwe projecten heeft een afzonderlijke afweging plaatsgevonden en is in een eerder stadium reeds geoordeeld dat wordt voldaan aan de bepalingen inzake geurhinder c.q. de Wet geurhinder en veehouderij.

Bij wijziging van een bestemming op basis van een in het plan opgenomen wijzigingsbevoegdheid wordt de voorwaarde toegevoegd, dat wijziging alleen is toegestaan, indien wordt voldaan aan het bepaalde in de Wet geurhinder en veehouderij.

1 inrichtingen in Well (bron: kaart mijn leefomgeving provincie Gelderland)

Externe veiligheid

Ruimtelijke consequenties als gevolg van risico of gevaar zijn in of direct om het plangebied niet aanwezig. Routes met frequent transport van gevaarlijke stoffen en leidingen voor transport van gevaarlijke stoffen ontbreken.

Kabels/leidingen

In het plangebied is één ondergrondse leiding gelegen die planologische bescherming behoeft. Het betreft een rioolwaterpersleiding van het waterschap Rivierenland.



Hinder als gevolg van bedrijvigheid

Binnen het plangebied bevinden zich enkele kleine bedrijven. In de huidige situatie is geen sprake van overlast van deze bedrijven. De bedrijfsactiviteiten zijn door middel van de milieuregelgeving en de verstrekte milieuvergunningen afgestemd op de milieugevoelige functies in de omgeving.

Daar het plan niet rechtstreeks voorziet in nieuwe ontwikkelingen is onderzoek naar hinder door de aanwezige bedrijvigheid niet uitgevoerd.

Voor de wel opgenomen nieuwe projecten heeft een afzonderlijke afweging plaatsgevonden en is in een eerder stadium reeds geoordeeld dat geen sprake is van een conflicterende situatie ten gevolge van aanwezige bedrijvigheid in de omgeving.

Bij wijziging van een bestemming op basis van een in het plan opgenomen wijzigingsbevoegdheid wordt de voorwaarde toegevoegd, dat wijziging alleen is toegestaan, indien dit niet leidt tot hinder door bedrijvigheid.

Overige zoneringen

Verdere zoneringen tengevolge van de ligging nabij hoofdinfrastructurele werken zijn niet aan de orde. Het plangebied is op ruime afstand gelegen van de Maas, de Waal en hoofdwegen.

Over Well is wel een laagvlieggebied voor militaire luchtvaart gelegen. Daar het plan niet voorziet in de ontwikkeling van bebouwing of andere bouwwerken met een hoogte, die boven de maximaal toegestane bouwhoogte uitkomt, heeft dit geen consequenties voor de planvorming.









Bodem

Qua geomorfologie (verschijningsvorm van de bodem) is Wellseind gelegen op een rivieroeverwal en bodemtechnisch aangeduid als een oude bewoningsplaats. De rivieroeverwal wordt richting de dode Maasmeander begrensd door een dijk. In noordelijke richting gaat de rivieroeverwal over in een rivierkom- en oeverwalachtige vlakte, bestaande uit lichte zavel. Aan de overzijde van de dijk liggen nabij de oude Maasgeul gronden bestaande uit zware zavel en lichte klei. In het dorp ligt een drietal opgehoogde woon- of vluchtplaatsen met een hoogteverschil van $\frac{1}{2}$ tot $1\frac{1}{2}$ meter.

Grond- en oppervlaktewater

Wellseind is gelegen op relatief hoge gronden (3,00 tot 7,00 meter N.A.P.). Hier vindt door de ligging aan de dijk vooral matige tot sterke kwel plaats, waarmee de grondwaterstromen worden gevoed. In het gebied rond Wellseind is overwegend sprake van grondwatertrap VI. De gemiddeld hoogste grondwaterstand is 40 tot 80 cm beneden maaiveld gelegen, de gemiddeld laagste grondwaterstand meer dan 120 cm beneden maaiveld. In en om Wellseind bevinden zich, uitgezonderd de afgedamde geul van de Maas, geen wateren van natuurlijke oorsprong. Wel zijn nog enkele gegraven waterlopen aanwezig in en bij de kern.

- 1 uitsnede bodemkaart (bron: Stichting voor Bodemkartering Wageningen)
- 2 uitsnede geomorfologische kaart (bron: Stichting voor Bodemkartering Wageningen)





Ecologische structuur

De ecologische structuur rond Wellseind wordt voor een groot deel bepaald door de waterrijke omgeving. De bestaande natuurgebieden langs de Afgedamde Maas zijn aangeduid als EHS natuur, de watergeul zelf als EHS verweving. Wellseind zelf valt buiten de provinciale en nationale ecologische structuur.



De gronden binnen het plangebied zijn overwegend bebouwd en verhard of in gebruik als erf en tuin. Langs de randen van de kern is ook sprake van agrarische gebieden, zowel binnen- als buitendijks. Natuurgebieden van enige omvang zijn binnendijs niet aanwezig. Bijzondere natuurwaarden zullen dan ook slechts beperkt of niet worden aangetroffen. In de omgeving komen wel diverse soorten beschermde vaatplanten en amfibieën voor. Aangenomen mag worden dat deze zich vooral in het buitengebied en dan met name buitendijks bevinden.

Landschap

Wellseind lag oorspronkelijk direct aan de rivier de Maas. In 1904 werd echter de Maas bij Well afgedamd en omgeleid, waardoor de rivier sindsdien op veel grotere afstand van Wellseind stroomt. De meander van de Afgedamde Maas is nog wel altijd aanwezig, zodat de waterrijke ligging van Wellseind niet is veranderd. De richting van de loop van de Maas is in ieder geval zeer bepalend geweest voor de huidige verschijningsvorm van het landschap. Dit komt tot uitdrukking in de parallel aan de (oorspronkelijke riviergeul) gelegen dijk waaraan Wellseind ligt en het feit dat de verkaveling veelal loodrecht op de dijk staat.

- 1 waterrijke omgeving Wellseind
- 2 EHS Natuur (groen) met EHS Verweven (geel) (bron: atlas groen Gelderland provincie Gelderland)
- 3 dijk en uiterwaarden langs de Afgedamde Maas





Historische opbouw

Ontstaansgeschiedenis

Wellseind is in de loop der tijden als een buurtschap aan de dijk gegroeid door het bij elkaar vestigen van een aantal boerderijen. Het dorp ligt in de meest westelijke punt van de gemeente, vlakbij Nederhemert-Noord. De grens met dit buurdorp is al geruime tijd aanwezig, getuige een uit de achttiende eeuw stammende grenspaal.

Eind 19^e eeuw was de bebouwing geconcentreerd aan de Klemmit en de Lenshoek. Ook heden ten dage is aan deze as de voornaamste bebouwingsconcentratie aanwezig, veelal bestaande uit oude (woon)boerderijen. In de afgelopen decennia is deze as weliswaar verder verdicht met kleinschalige nieuwbouw, het historische karakter ervan overheerst nog altijd. De grootste uitbreiding heeft plaatsgevonden aan de Wellseindsestraat, waar diverse nieuwbouwwoningen zijn gebouwd. Een recent voor Wellseind groot project bestaat uit het woningbouwplan aan de Klemmit, waar 11 woningen in aanbouw zijn.

1 historische kaart 1900

2 historische kaart 1836-1847

(bron: Grote historische atlas van Nederland - 4 Zuid-Nederland 1838-1857)

3 historische bebouwing aan de Klemmit





Archeologie

Op de Archeologische Waarden Kaart van de provincie Gelderland worden de archeologische monumenten weergegeven. Op de Indicatieve Kaart Archeologische Waarden zijn de te verwachte archeologische waarden aangegeven.

In het plangebied is geen sprake van de aanwezigheid van archeologische monumenten. Ook in de directe omgeving van het plangebied zijn geen archeologische monumenten aanwezig.

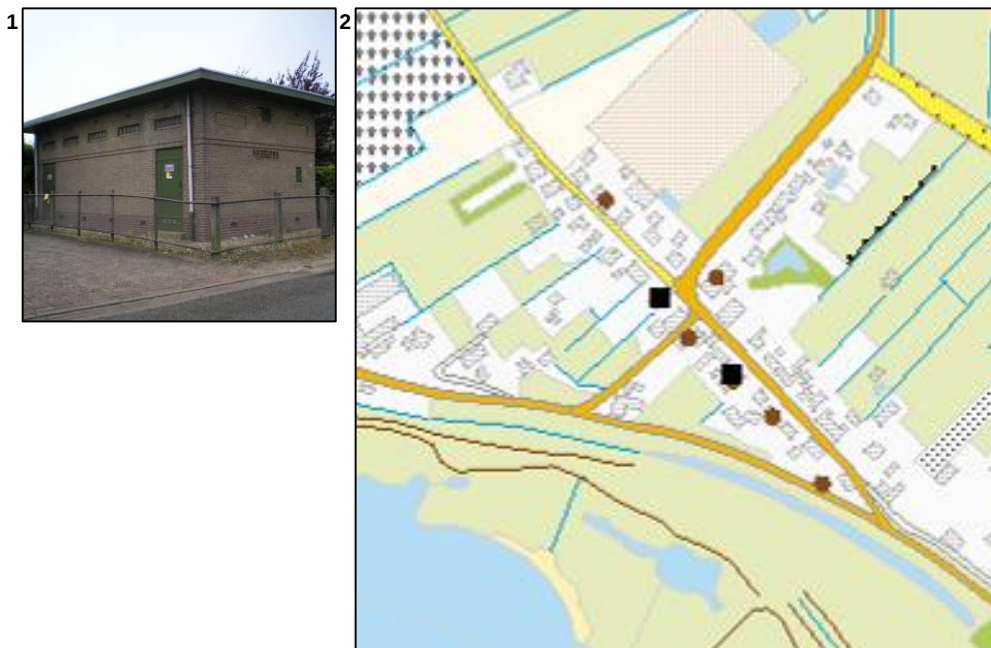
Op de Indicatieve Kaart Archeologische Waarden is te zien dat voor het zuidoostelijke en noordelijke deel van Wellseind een middelhoge archeologische verwachtingswaarde geldt. Voor het overige geldt een lage archeologische verwachtingswaarde. Voor een deel van het plangebied bestaat dus volgens het kaartbeeld een middelhoge trefkans voor het aantreffen van archeologische vondsten.

Historisch(e) landschap en geografie

Wellseind is gelegen in een aandachtsgebied, oftewel een gebied met kenmerkende landschapselementen en patronen. Het aandachtsgebied ligt tussen de Maas en de Waal in en wordt veelal aangeduid met het toponiem Bommelerwaard.

- 1** historische geografie:
aandachtsgebied rond
Wellseind (groen) (bron:
KiCH)
- 2** legenda
- 3** Indicatieve Kaart
Archeologische Waarden
(bron: kaart cultuurhistori-
sche waarden provincie
Gelderland)
- 4** legenda





De ligging tussen de twee grote rivieren is bepalend geweest voor de vorming van het land. De bewoning vond plaats op de hoger gelegen oeverwallen en stroomruggen. Veel van de huidige nederzettingen stammen waarschijnlijk uit de vroegmiddeleeuwse tijd.

De huidige historisch-ruimtelijke structuur van Wellseind dateert van voor de 20^e eeuw en is bepaald door de ligging nabij de (afgedamde) Maasgeul. De Wellseindsestraat is min of meer loodrecht op de dijk langs de rivier gelegen, terwijl de as Klemmit - Lenshoek juist daar weer loodrecht op aantakt. Hierdoor heeft de dorpskern de vorm van een kruis.. Het hart van het kruis is evenwel door de kleinschaligheid van het dorp niet als een duidelijk centrum te karakteriseren.

Historische bebouwing

Op veel plaatsen in Wellseind is de oorspronkelijke bebouwing nog (deels) aanwezig. De meest waardevolle gebouwen en andere bouwwerken zijn aangeduid als rijks- of gemeentelijk monument. In het mede daartoe strekkende Monumenten Inventarisatie Project (MIP) zijn daarnaast nog diverse bouwwerken als historisch waardevol aangemerkt, zonder dat dit leidde tot een aanwijzing als gemeentelijk monument (derhalve aangeduid als overige beeldbepalende objecten).

- 1 gemeentelijk monument
- 2 indicatieve ligging
gemeentelijke monumenten
(bruin) (bron: KICH)





Op de Rijksmonumenten is het bepaalde uit de Monumentenwet van toepassing. Voor de gemeentelijke monumenten geldt de gemeentelijke monumentenverordening. De overige bouwwerken genieten geen bijzondere bescherming. In bijlage 2 is een overzicht opgenomen van de in Wellseind gelegen Rijks- en gemeentelijke monumenten.

- 1 historische bebouwing Wellseind
- 2 idem
- 3 idem
- 4 idem





Ligging aan de Afgedamde Maas

Wellseind is gelegen aan een afgedamde tak van de Maas. Ondanks het feit dat de Afgedamde Maas niet langer een hoofdverbinding is, vindt er nog steeds scheepvaart plaats. Het plangebied valt daardoor deels binnen de conform de Richtlijn Vaarwegen 2005 rond de Afgedamde Maas te hanteren zonering. Deze zonering bestaat uit 'oeverstroken', 'vrije ruimte' en 'risicocontour'.

De oeverstroken dienen voor het instandhouden van de vaarweg en de oeverbescherming en maken als zodanig deel uit van de vaarweg. De vrije ruimte is een zone, die vrij is van bouwwerken, opgaande begroeiing en dergelijke, die het functioneren van de vaarweg in gevaar brengen. Het oprichten van bouwwerken is hier alleen mogelijk in overleg met de vaarwegbeheerder. Het vervoer van gevaarlijke stoffen over de vaarweg leidt tot risico's voor de scheepsbemanningen en aanwonenden. Het plangebied is op voldoende afstand gelegen van de ter plaatse geldende risicocontouren.

De uiterwaarden langs de Maas worden begrensd door waterkeringen in de vorm van dijkkringen. Deze primaire waterkeringen zijn in beheer bij het Waterschap Rivierenland. In het Beheersplan Primaire Waterkeringen is de visie van het waterschap op het dijkbeheer verwoord. Conform de Wet op de Waterkering geldt een invloedsszone rond de dijkkringen. Deze bestaat uit een kernzone (bestaande uit de waterkering zelf en stroken met een breedte van 4 meter aan weerszijde) en een beschermingszone. In de beschermingszone worden beperkingen gesteld aan het gebruik van de gronden en het oprichten van bouwwerken.

De breedte van de beschermingszone is afhankelijk van de aanduiding van de waterkering, in dit geval een primaire waterkering categorie A. De breedte van de beschermingszone ligt ter hoogte van Wellseind, aan de binnendijkse zijde, tussen de 10 en 15 m. Aan de buitendijkse zijde bedraagt de beschermingszone 30 tot 60 m.

1 Wellseindsedijk



Wegenstructuur

Bestaande situatie

In en nabij Wellseind zijn geen grote doorgaande wegen gelegen. De voornaamste verkeersafwikkeling vindt plaats over de dijkwegen, van waaruit de verder van het dorp gelegen hoofdwegen bereikbaar zijn. Door het ontbreken van hoofdwegen vindt een aanzienlijk deel van het doorgaande (vracht)verkeer plaats over de Wellseindsedijk, hetgeen als een probleem wordt ervaren. Mede hierdoor bestaat een gevoel van verkeersonveiligheid. Openbaar vervoer van en naar het dorp bestaat uit een buurtbusverbinding (268) naar Well en Ammerzoden.

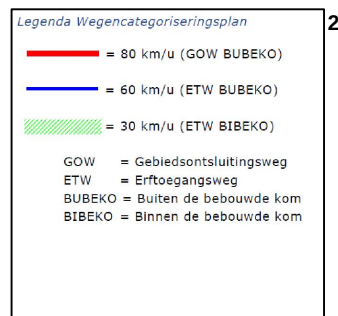
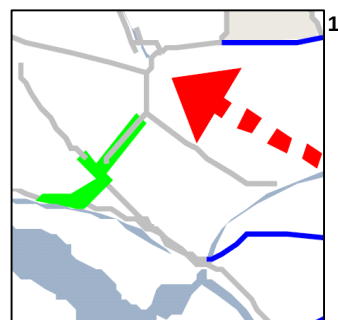
In het mobiliteitsplan Maasdriel (2008) is ondermeer de categorisering van wegen in de gemeente opgenomen, waarbij ook rekening is gehouden met de actuele ontwikkelingen. Voor de woonstraten waaruit Wellseind bestaat, is het streven deze te categoriseren als erftoegangswegen met een maximum toegestane snelheid van 30 km/h. Wegen met een andere categorisering zijn verder van het dorp gelegen.

Toekomstige ontwikkelingen

Het mobiliteitsplan gaat uit van het principe 'verkeer op de juiste plaats', waarmee wordt gestreefd naar het verbeteren van de leefbaarheid. Door het verkeer op de ontsluitingsroutes te concentreren, ontstaan aantrekkelijke autoluwe woongebieden. De overlast en verkeersonveiligheid die ervaren wordt door het vrachtverkeer over de dijk bij Wellseind, kan worden opgelost door de aanleg van de nieuwe route (Oude Rijksweg - Bovendijk) ten noorden van het dorp. Over deze route kan vervolgens het doorgaande vrachtverkeer rijden. Ook is een inrijdverbod voor vrachtwagens te overwegen om oplossingen voor de verkeersproblemen te vinden, zo blijkt uit onderzoek in augustus 2009.

Parkeervoorzieningen

In Wellseind worden slechts in beperkte mate parkeerproblemen ervaren (onder andere gevaarlijk parkeren en een tekort aan parkeerplaatsen). Hiervoor dienen evenwel oplossingen te worden gevonden. Ook eventuele nieuwe ontwikkelingen leiden mogelijk tot een verhoging van de parkeerdruk.



- 1 hoofdwegenstructuur (bron: concept mobiliteitsplan Maasdriel)
- 2 legenda
- 3 entree tot Wellseind ter hoogte van de Kieft





Teneinde dit tegen te gaan, dienen parkeeroplossingen bij dergelijke nieuwe ontwikkelingen integraal onderdeel uit te maken van de planvorming.

In het mobiliteitsplan Maasdriel wordt verwacht dat het autobezit en -gebruik de komende jaren verder zal toenemen. Het verhogen van de parkeernormen voor wonen (en tegelijkertijd meer parkeerplaatsen aan te leggen), zal voor Wellseind volstaan om verhoging van de parkeerdruk te voorkomen. In het dorp zijn immers geen grootschalige winkelvoorzieningen aanwezig. Wel ligt aan de Wellseindsedijk een hotel-restaurant (Amadeus), deze beschikt echter over een eigen parkeerterrein, waardoor geen extra parkeerdruk op de omliggende openbare ruimte wordt uitgeoefend.

Kabels en leidingen

Teneinde een overzicht te verkrijgen van de aanwezige kabels en leidingen, is aan de desbetreffende instanties (het Waterschap en de Gasunie) gevraagd hun belangen kenbaar te maken. Uit de aldus verkregen informatie blijkt dat binnen het plangebied geen hoofdleidingen aanwezig zijn, die bijzondere bescherming in het bestemmingsplan behoeven.

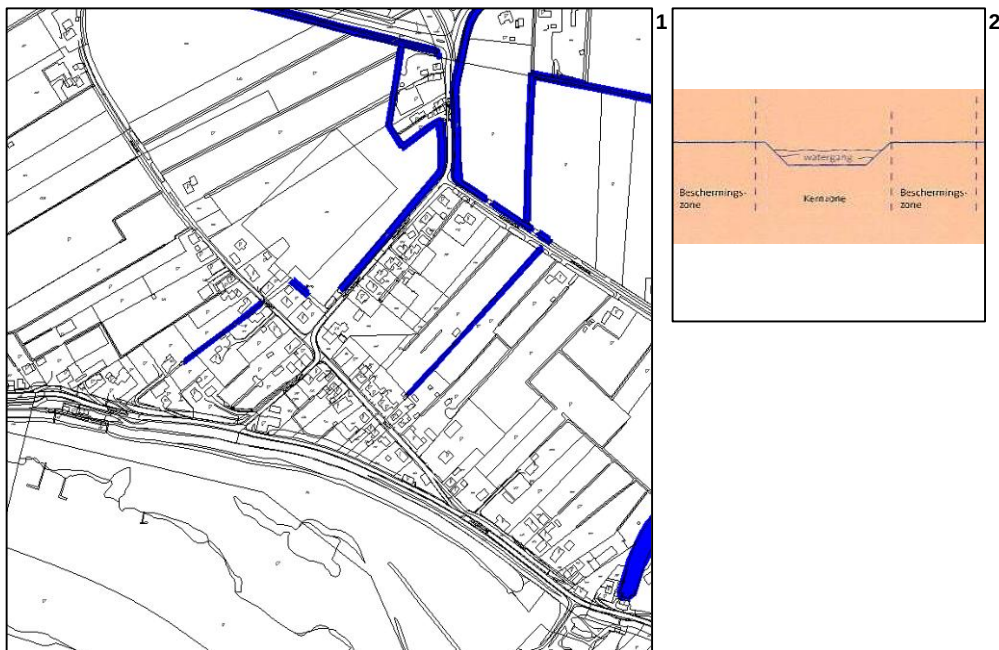
Blijkens de informatie is Wellseind verder op adequate wijze aangesloten op de diverse nutsvoorzieningen. De hierbij behorende kabels en leidingen zijn steeds binnen het straatprofiel in de openbare ruimte gelegen. De bereikbaarheid hiervan is daarmee gegarandeerd. Een afzonderlijke regeling in het bestemmingsplan kan achterwege blijven.

De bijbehorende transformatorstations, verdeelstations e.d. krijgen wel een afzonderlijke regeling, voor zover deze zijn gelegen op gronden in eigendom van de beherende instantie en bouwwerken van enige omvang zijn gerealiseerd.

Bij de voorbereiding van nieuwbouwprojecten zal met de ligging van kabels en leidingstroken nadrukkelijk rekening moeten worden gehouden.

1 parkeerterrein hotel-restaurant





Straalpaden

Straalpaden zijn boven Wellseind niet aanwezig, er gelden wat dat betreft derhalve geen beperkingen aan de hoogten van bouwwerken.

Overige infrastructuur

Over Wellseind is een militair laagvlieggebied gelegen. Voor het dorp, gelegen op 3 à 7 m NAP hoogte, heeft dit verder geen consequenties.

Watergangen

In en rond Wellseind zijn enkele watergangen aanwezig. Conform opgave van het Waterschap Rivierenland betreft dit hoofdzakelijk A-watergangen. A-watergangen verzorgen de aan- en afvoer van het water in het gebied. Het waterschap beheert en onderhoudt de A-watergangen. Rond deze watergangen geldt een beschermingszone, onder andere voor het uitvoeren van onderhoud, van doorgaans 4 m uit de insteek.

In het Waterplan en het Gemeentelijk RioleringsPlan van de gemeente Maasdriel worden de doelstellingen met betrekking tot water(gangen) vastgelegd. Concreet voor Wellseind zijn deze gericht op het afkoppelen van het schone hemelwater, dat afstroomt van verhard oppervlak, van het vuilwaterriool.

- 1 ligging watergangen
Waterschap Rivierenland
(bron: leggerkaart Bomme-
lerwaard
waterschap Rivierenland)
- 2 doorsnede watergang



Waterkering

Een belangrijke taak van het waterschap is de zorg voor de functie van waterkeringen en daarmee voor de veiligheid van het gehele beheergebied. Het waterschap geeft daarbij ook uitvoering aan wet- en regelgeving van rijk en provincies. De waterkeringen hebben vaak een bovenregionaal belang. In Wellseind maakt het dijklichaam onder de Wellseindsedijk deel uit van de waterkering. Daarbij is sprake van een kernzone (de eigenlijke dijk) en een beschermingszone.

De Keur van het waterschap geeft aan welke beperkingen en verboden er op en rond de waterkering gelden. Zo is het onder meer verboden om binnen de kernzone en beschermingszone van de waterkering activiteiten te verrichten, zoals het spitten en graven, slepen, houden van dieren, leggen van drainage, oprichten van bouwwerken aanbrengen van opgaande houtbeplantingen. Tevens geeft de Keur aan welke zaken moeten worden gedoogd en welke geboden moeten worden gevolgd.

Van de gestelde verboden kan door het waterschap ontheffing worden verleend. Eventuele ontheffingen worden alleen verleend als waterstaatkundige belangen niet in het gedrang komen. De uitgangspunten die hierbij worden gehanteerd zijn vastgelegd in beleidsregels.



Ruimtelijke structuur



Ruimtelijke opbouw

De oorspronkelijke ruimtelijke structuur bestaat uit de kruising van de assen Klemit - Lenshoek en Wellseindsestraat. Ook tegenwoordig is deze structuur nog duidelijk herkenbaar aanwezig en bepaalt het samen met de achterliggende dijk de ruimtelijke opbouw van Wellseind. Uitbreidingen in de tweede helft van de 20^e eeuw hebben zich steeds geconformeerd aan de oude kruisstructuur.

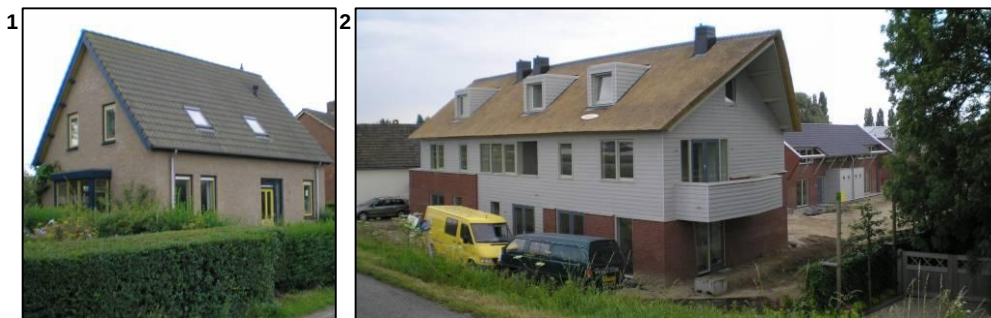
Door het kleinschalige karakter mist Wellseind een duidelijk centrum. Het kruispunt midden in het dorp geldt als geografisch centrum, hier zijn echter geen centrale voorzieningen gelegen.

Bebouwing en beeldkwaliteit

De fraaiste bebouwing bestaat vrijwel geheel uit oude boerderijen die nu merendeels dienst doen als woonhuis. Deze gebouwen zijn met name gelegen aan de Klemit, de Lenshoek en het gedeelte van de Wellseindsestraat tussen de kruising en de Wellseindse dijk. De meeste gebouwen in Wellseind bestaan uit ruime opgezette, vrijstaande woningen. Aan de Klemit zijn ook enkele tweekappers gelegen. Ondanks de verdichting met meer recente bebouwing is het oorspronkelijke straatbeeld nog grotendeels waarneembaar in het dorp.

- 1 ruimtelijke basisopbouw
Wellseind
- 2 legenda
- 3 Wellseindsestraat
- 4 Lenshoek





Wonen

Woonfunctie overheerst

De woonfunctie is in Wellseind de overheersende functie. Toch komen binnen het plangebied ook andere functies voor, zoals een bedrijf, een horecavoorziening en agrarisch gebied.

De kernen Wellseind en Well tellen samen momenteel 949 inwoners (1 januari 2009). In het dorp is in het afgelopen decennium op zeer beperkte schaal gebouwd. Thans vinden (afronddende) bouwactiviteiten plaats in het kader van het plan Klemit. Verder vinden op incidentele locaties kleinschalige (ver)bouwactiviteiten plaats.

Bestaande voorraad

De bestaande woningvoorraad van Wellseind en Well samen is 337 woningen groot (1 januari 2009). Nieuwbouw zal hier de komende 10 jaar naar verwachting circa 15% aan toevoegen (52 woningen). Het huidige woningaanbod bestaat uit 70% koopwoningen, 24% huurwoningen en 6% particuliere huurwoningen. Hiermee ligt het aandeel koopwoningen circa 6% dan het gemeentelijke gemiddelde. De vraag naar huurwoningen is beduidend groter dan die naar koopwoningen, zo blijkt uit het Beleidskader Wonen Bommerwaard 2005-2009. Dit wijkt af van de landelijke en gemeentelijke tendens.

In het Beleidskader is tevens het bouwprogramma in relatie tot de marktsituatie bekeken. Van 2005 tot 2015 bestaat de wenselijke toevoeging voor Wellseind samen met Well uit circa 115 woningen. Hiervan is inmiddels een deel gereedgekomen, waarvan het merendeel in Well.

1 recente bebouwing

2 nieuwbouw aan de Klemit



Bedrijven en werken

In Wellseind is binnen het plangebied één bedrijf aanwezig, het betreft een autogarage aan de Klemit. Dit is een kleinschalig bedrijf met een lokaal karakter, tevens is een bedrijfswoning aanwezig.

Agrarische bedrijvigheid

Naast reguliere bedrijvigheid kent Wellseind ook agrarische bedrijvigheid, deze is echter niet binnen het plangebied aanwezig. Direct aansluitend op de plangrens bij de Lenshoek en verder westelijk liggen wel enkele agrarische bedrijven. Het betreft voor een deel bedrijven waarbij kassen aanwezig zijn (glastuinbouw).

Horeca

In Wellseind zijn geen voorzieningen voor de dagelijkse boodschappen aanwezig. Wel ligt aan de Wellseindse dijk een horecagelegenheid in de vorm van een hotel-restaurant

Groenvoorzieningen

Ten behoeve van de inwoners van Wellseind zijn gezien de kleine schaal van het dorp geen specifieke groen- en speelvoorzieningen aangelegd. De groenvoorzieningen bestaan uit bermgroen en bomenrijen langs de wegen.

In het gemeentelijke Speelruimteplan wordt nader ingegaan op de aanwezige speelvoorzieningen. Hieruit blijkt dat er in Wellseind geen speelplekken voor kinderen, jeugd of jongeren zijn. Wel is veel informele speelruimte beschikbaar in de uiterwaarden. Daar is mede het Strandbad Well gelegen langs de Afgedamde Maas. De meeste woningen bezitten daarnaast een grote tuin waar kinderen kunnen spelen.

is, de jeugd speelt veel op straat. Voor de jongste kinderen van Well is er een speelplek aan de Vossenakker, waar tevens de meeste gezinnen met jonge kinderen wonen. Jongeren kunnen elkaar ontmoeten op diverse informele plekken.



1



2



3

- 1 bedrijf aan de Klemit
- 2 hotel-restaurant aan de Wellseindsedijk
- 3 agrarisch bedrijf aansluitend aan het plangebied





Kwaliteiten en visie

Ruimtelijke kwaliteiten

Wellseind heeft zich als een klein lintvormig buurtschap ontwikkeld op een rivieroeverwal aan de Maas. Aan de zuidkant wordt het dorp duidelijk begrensd door de dijk langs de Afgedamde Maas. De begrenzingen aan de overige zijden zijn minder hard, hier gaat de kern geleidelijk over in het buitengebied.

Diverse onderdelen van de bebouwing in Wellseind vertegenwoordigen cultuurhistorische waarden. Door de ligging van het dorp aan de dijken van de Afgedamde Maas en de daarbij behorende uiterwaarden, is het dorp gesitueerd in een waterrijke omgeving. Door de kleine schaal is Wellseind verweven met het omliggende agrarische landschap.

Functionele kwaliteiten

Well betreft een kleine kern met grotendeels een woonfunctie. De woningen zijn veelal ruim opgezet en rustiek gelegen.

Visie

Handhaving van de, met name cultuurhistorische, kwaliteiten in het gebied met de oorspronkelijke bebouwing is het uitgangspunt. Het kleinschalige, agrarische karakter dient te worden behouden en de stedenbouwkundige structuur van Wellseind dient te worden behouden, waardoor slechts beperkte ontwikkelingen mogelijk zijn. Verkeersoverlast- en onveiligheid worden tegengegaan door de nieuwe ontsluitingsroute Oude Rijksweg-Achterdijk en een inrijdverbod voor vrachtverkeer.

Uitbreiding van de woonfunctie binnen het bestaand bebouwd gebied is zeer beperkt mogelijk, mits rekening wordt gehouden met de bestaande landschappelijke karakteristiek en wateraspecten (opvang schoon hemelwater binnen bebouwd gebied en tegengaan wateroverlast).

In het plan wordt, gezien het feit er momenteel geen nieuwe planvorming bestaat, de bestaande situatie geregeld, aangevuld met woningbouwplannen waarvoor de planvorming reeds wel is afgerond en door middel van een eigen procedure is vastgelegd.

1 impressie Wellseind



Nieuwe ontwikkelingen en ontwikkelingsmogelijkheden

De rode contour, zoals die in de StructuurvisiePlus om Wellseind getrokken is, laat vrijwel geen ruimte voor ontwikkelingsmogelijkheden. Eventuele individuele initiatieven tot uitbreiding zullen elk apart dienen te worden beoordeeld op hun haalbaarheid en wenselijkheid.



Voor dergelijke voornemens bestaan nog geen concrete plannen, zodat een opname in dit bestemmingsplan niet aan de orde is. Er is nog sprake van zoekgebieden.

Streefbeeld Wellseind

Wonen

Het aanbod van koopwoningen is groot, terwijl de vraag zich juist toespitst op huurwoningen. Een herstructurering om het wat eenzijdige woningaanbod binnen Wellseind aan te passen lijkt echter niet haalbaar. De vergrijzing van de bevolking leidt daarnaast tot een toenemende vraag naar seniorenwoningen. De overwegend voorkomende eengezinswoningen en (woon)boerderijen zijn door de aanwezigheid van een trap minder geschikt voor huisvesting van ouderen. Aanpassingen zijn mogelijk binnen het kader van de Wet maatschappelijke ondersteuning (Wmo).

Verder kan hierin voorzien worden door het opplussen van woningen, waarbij bescheiden aanpassingen in de woning of directe woonomgeving de woning beter toe- en doorgankelijk maken. Met name woningen die vanwege hun ligging (nabij voorzieningen) en bouwvorm (gelijkvloers) al in redelijke mate geschikt zijn voor ouderen, kunnen op deze manier worden aangepast.

Wonen blijft de belangrijkste functie in Wellseind. De woonfunctie kan desgewenst gecombineerd worden met beroep en bedrijf aan huis, mits dit ruimtelijke aanvaardbaar is en voldaan kan worden aan de voorwaarden op het gebied van milieu.

1 recente bebouwing



Inbreiding

Binnen het contourenbeleid gaat inbreiden voor uitbreiden. Binnen de bestaande kern van Wellseind is de meest inbreidingsruimte inmiddels benut in de afgelopen jaren. Concrete nieuwe inbreidingsinitiatieven zijn momenteel niet aanwezig.

Inbreiding is niet zondermeer en op elke locatie mogelijk of wenselijk. Nieuwe initiatieven dienen steeds te worden afgewogen ten aanzien van ondermeer de stedenbouwkundige inpassing, de openheid van het dorp, de groene vensters, de relatie tot het omliggende landelijke gebied, de beeldkwaliteit en de openbare ruimte.

Ten behoeve van toekomstige woningbouwinitiatieven in het bebouwd gebied wordt in het bestemmingsplan een ontheffingsmogelijkheid opgenomen. Ontheffing kan worden verleend voor het toevoegen van woningen aan bestaand bebouwd gebied.

Uitbreiding binnen de rode contour

Bij het vastleggen van de rode contouren zijn voor Wellseind geen nieuwe mogelijkheden voor woningbouw buiten het bestaande bebouwde gebied opgenomen. In het bestemmingsplan hoeven derhalve geen regelingen voor uitbreidingsplannen te worden opgenomen.

Particuliere initiatieven

Inbreiding en uitbreiding binnen de rode contour van Wellseind is ook mogelijk door (kleinschalige) particuliere initiatieven. Vaak betreft het de bouw van 1 of enkele woningen. Voor Well zijn dit de verleende vrijstellingen tussen 2003 en 2009:

- Klemmit: bouw 11 woningen, mogelijk gemaakt via een artikel 19.2 procedure in 2006;
- Wellseindsestraat 10: 1 woning, mogelijk gemaakt via een artikel 19.1 procedure in 2006.

Mantelzorgvoorzieningen

Het realiseren van mantelzorgvoorzieningen bij bestaande woningen wordt zonder meer toegelaten, voor zover dit plaats vindt binnen de eigenlijke woning of de daarbij behorende aangebouwde bijgebouwen.



Noch het volkshuisvestingsbeleid, noch de regelgeving op dit gebied stelt regels ten aanzien van de gezinssamenstelling (3-generatiegezin mogelijk) of verzet zich tegen de realisering van meerdere voorzieningen (badkamers, keukens) binnen een woning.

Mantelzorgvoorzieningen binnen vrijstaande bijgebouwen worden niet toegestaan. De benodigde investeringen zijn meestal zo hoog, dat een tijdelijk karakter niet aannemelijk is. Op het moment dat de zorg niet meer nodig is, bestaat het risico dat het bijgebouw gebruikt gaat worden als een kleine zelfstandige woning. Wel toegestaan wordt de realisering van een mantelzorgvoorziening in een tijdelijke woonunit, echter alleen zolang de zorg nodig is. Vanuit de markt wordt inmiddels de mogelijkheid geboden tot plaatsing van mobiele, tijdelijke woonunits (portacabins, containers) bij de woning.

Huisvesting tijdelijke werknemers

Intensieve huisvesting van tijdelijke werknemers vindt op dit moment niet plaats binnen Wellseind. Eventuele mogelijkheden voor huisvesting van tijdelijke werknemers worden alleen geboden wanneer voldaan wordt aan de volgende voorwaarden:

- huisvesting is noodzakelijk voor ter plaatse werkzame tijdelijke werknemers;
- de huisvesting vindt uitsluitend plaats op eigen terrein bij het bedrijf binnen de bedrijfswoning van de eigenaar/hoofdbewoner;
- het aantal te huisvesten tijdelijke werknemers gaat de capaciteit van de bedrijfswoning conform de geldende regelgeving niet te boven;
- de huisvesting heeft of kan geen onevenredige toename van de omgevingseffecten tot gevolg hebben c.q. bestaande waarden en belangen worden of kunnen niet onevenredig worden aangetast;
- er ontstaat of er kan geen dusdanige verkeersaantrekkende werking ontstaan, dat verkeersoverlast optreedt, waardoor het treffen van infrastructurele maatregelen (herinrichten/aanleggen van wegen en/of parkeervoorzieningen buiten het terrein van het bedrijf) noodzakelijk wordt;
- de woon- en verblijfskwaliteit in de directe omgeving wordt of kan niet onevenredig worden aangetast.





(Agrarische) bedrijven en werken

In uitbreiding van de bedrijvigheid in Wellseind wordt in de planperiode niet voorzien. De bestaande bedrijvigheid aan de Klemmit kan worden gehandhaafd. Nieuw in Maasdriel te vestigen bedrijven zullen primair op één van de bedrijventerrein een plaats dienen te vinden.

De bestaande agrarische bedrijvigheid rondom Wellseind levert in de huidige situatie geen problemen op en vice versa. Aangezien er geen gedurende de bestemmingsplanperiode niet wordt voorzien in grootschalige uitbreiding met woningbouw, verandert aan deze situatie niets.

Voorzieningen

Voor de ontwikkeling van een winkelvoorziening zoals een buurtsuper is in Wellseind geen draagvlak, gezien de kleine schaal van de kern. Het hotel-restaurant aan de Wellseindsestraat heeft een (boven)regionaal karakter en is daardoor niet afhankelijk van de grootte van Wellseind zelf. Deze horecavoorziening kan zich derhalve in het dorp handhaven.

Groen-, en speelvoorzieningen

Specifieke groen- en speelvoorzieningen zijn in Wellseind niet aanwezig. Gestreefd wordt naar het in stand houden van het bestaande berm- en dijkgroen en de aanwezige bomen. Een nieuwe speelplek zal niet worden aangelegd.

1 bedrijfsactiviteiten in Well

De ligging nabij de Afgedamde Maas biedt potenties voor de verdere ontwikkeling van de recreatieve structuur van Maasdriel.

Streefbeeldkaart

Het geschetste streefbeeld voor Well is vervat in een streefbeeldkaart (zie volgende pagina). Het kaartbeeld laat duidelijk zien dat het grootste deel van het dorp nog bestaat uit de historische bebouwingsstructuur. Uitbreidingen met recente woningbouw hebben slechts in beperkte mate plaatsgevonden.

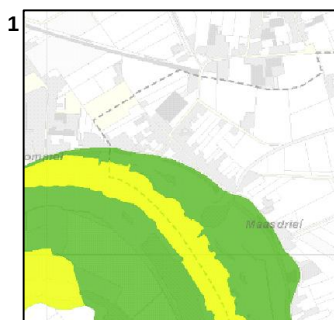




Legenda

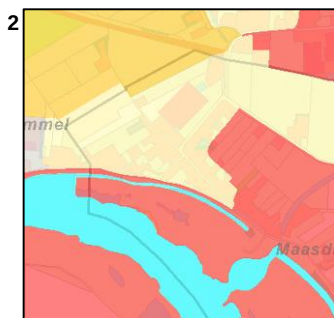
-  historische
wegenstructuur
-  agrarisch
buitengebied
-  historisch
dorpsgebied
-  woongebied





Flora en fauna

Wellseind is niet gelegen in een stiltegebied of binnen de EHS, zoals die door rijk en provincie is afgebakend. Buitendijks zijn wel gebieden gelegen behoren tot de EHS natuur en EHS verweving. Binnen Wellseind zijn geen waarden op het gebied van flora en fauna aanwezig. De gronden zijn in gebruik als erf of tuin bij de aanwezige bebouwing of als openbaar gebied (wegen en bermen).



Blijkens gegevens van het Natuurloket, is slechts in beperkte mate informatie voor handen over de aanwezigheid van soorten, die overeenkomstig de Flora en faunawet om extra bescherming vragen of die in hun voortbestaan bedreigd worden. Van de gedocumenteerde beschermde vaatplanten is het het meest waarschijnlijk dat deze in de waterrijke omgeving buiten de kern van Wellseind voorkomen. In het kader van de Natuurbeschermingswet zijn geen gebieden aangewezen.



Binnen het plangebied zijn thans geen nieuwe ontwikkelingen voorzien, die nader onderzoek naar flora en fauna-aspecten noodzakelijk maken. Voor de wel opgenomen nieuwe projecten heeft een afzonderlijke afweging plaatsgevonden en is in een eerder stadium reeds geoordeeld dat geen flora en fauna-aspecten in het geding zijn.

1 ecologische Hoofdstructuur

(bron: atlas groen Gelderland

provincie Gelderland)

2 historische geografie (bron:

kaart cultuurhistorische waarden

Provincie Gelderland)

3 legenda

Cultuurhistorie

Het grootste deel van het plangebied bestaat uit bebouwing met tuinen, in het zuidwesten is nog sprake van een klein gedeelte open agrarisch gebied. Dit gebied heeft een hoge waardering wat betreft historische geografie. Aangezien de planvorming hier niet voorziet in enige vorm van uitbreiding doet deze geen afbreuk aan de aanwezige landschappelijke waarde. De rest van de kern heeft een lage waardering.



Archeologie

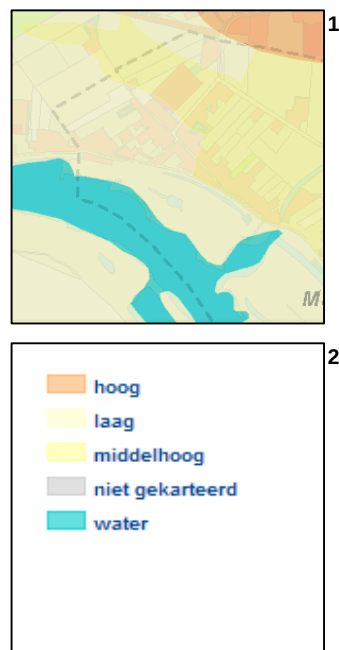
Voor het zuidoostelijke en noordelijke deel van het plangebied is sprake van een middelhoge archeologische verwachtingswaarde. Bij nieuwe ontwikkelingen bestaat daardoor de noodzaak tot archeologisch onderzoek in deze gebieden. Zonodig worden nieuwe ontwikkelingen aan de archeologische waarden aangepast. Het plan voorziet thans niet in de ontwikkeling van nieuwe locaties in de gebieden waarvoor een hoge verwachtingswaarde geldt. Aanwezige of te verwachten archeologische waarden worden dan ook niet aangetast. Het onderhavige bestemmingsplan heeft daarmee geen nadelige gevolgen voor de aanwezige archeologische waarden.

Voor de opgenomen nieuwe projecten heeft een afzonderlijke afweging plaatsgevonden en is in een eerder stadium reeds geoordeeld dat geen archeologische aspecten in het geding zijn.

Bodem en water

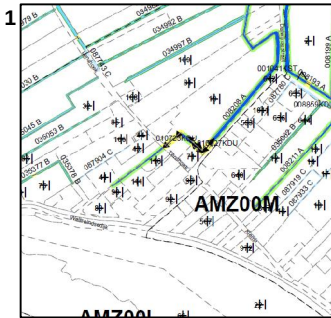
Het plangebied is niet gelegen in een gebied met bijzondere bodem- of aardkundige waarden. Consequenties voor bodemkwaliteiten worden niet voorzien, aangezien het plan geen nieuwe ontwikkelingen behelst.

Het gebied maakt evenmin deel uit van een grondwaterbeschermingsgebied. Wel is het gehele plangebied gelegen in een oppervlaktewaterbeschermingsgebied. Hierbinnen geldt een beschermingsregime voor het oppervlaktewater ten behoeve van de drinkwaterbereiding. Daar het planvoornemen niet voorziet in nieuwe ontwikkelingen, heeft dit geen consequenties voor het oppervlaktewaterbeschermingsgebied.



- 1 **Indicatieve Kaart**
Archeologische Waarden
(bron: kaart cultuurhistorische waarden provincie Gelderland)
- 2 **legenda**





Uitgangspunten ten aanzien van de waterhuishouding

Het beleid is gericht op het vasthouden van gebiedseigen water en het voorkomen van wateroverlast. Met name door afkoppelen van verhard oppervlak, in combinatie met infiltratie- en percolatievoorzieningen kan hier invulling aan gegeven worden.

Het streven naar ecologisch gezond water is gericht op het voorkomen van emissies naar het grondwater. Dit betekent onder meer dat materiaalgebruik dient te voldoen aan de eisen van het Nationaal Pakket Duurzaam Bouwen. Tevens dient het gebruik van chemische onkruidbestrijdingsmiddelen vermeden te worden.

Oppervlaktewater

Door het plangebied lopen enkele watergangen, onder beheer van Waterschap Rivierenland. Deze watergangen zorgen van oorsprong met name voor de afwatering van aangrenzende (agrarische) percelen. Voor de percelen aan de rand van het dorp is deze functie nog steeds actueel, gezien de aangrenzende agrarische bestemmingen. De watergangen betreffen deels A-watergangen, die als zodanig bestemd moeten worden.

Waterberging

Wellseind is gelegen op een stroomrug aan de Afgedamde Maas. Maatregelen in het kader van 'Ruimte voor de rivieren' (hoogwaterbescherming) zijn binnen het plangebied niet aan de orde. Specifieke maatregelen voor waterberging vinden in Wellseind en de directe omgeving niet plaats. In de uiterwaarden vindt reguliere waterberging plaats bij hoog water. In en rond het dorp zijn verder evenmin zoekgebieden voor regionale waterberging dan wel hemelwaterberging aangewezen.

Afvoer schoon- en vuilwater

Bij alle nieuwe ontwikkelingen, zoals woningbouw, mag het schone hemelwater niet meer geloosd worden op het gemengde rioleringsstelsel. Verhard oppervlak van nieuwe bebouwing mag niet aangekoppeld worden op de riolering. In eerste instantie dient te worden onderzocht of infiltratie van het hemelwater mogelijk is.

1 uitsnede leggerkaart
Bommelerwaard (bron:
Waterschap Rivierenland)



Door de hoge grondwaterstand is in de gemeente Maasdriel geen infiltratie mogelijk, derhalve is naar de mogelijkheid van afvoer naar het oppervlaktewater bekeken. Hemelwater van schoon dakoppervlak kan rechtstreeks worden afgevoerd naar het oppervlaktewater. Hemelwater dat afstroomt van wegen en parkeerplaatsen mag via een filtervoorziening lozen op het oppervlaktewater.

De versnelde afvoer van hemelwater door toename van het verhard oppervlak moet worden gecompenseerd door de aanleg van bergingsruimte. Deze kan bestaan uit een voorziening die loost op het oppervlaktewater of uit een uitbreiding van het oppervlaktewater. Bij het bepalen van de benodigde bergingscapaciteit wordt verwezen naar het beleid van het waterschap.

Binnen de kern Wellseind is nog niet overal een gescheiden rioolstelsel aanwezig. De aanleg hiervan zal echter gefaseerd plaatsvinden.

Duurzaam waterbeheer

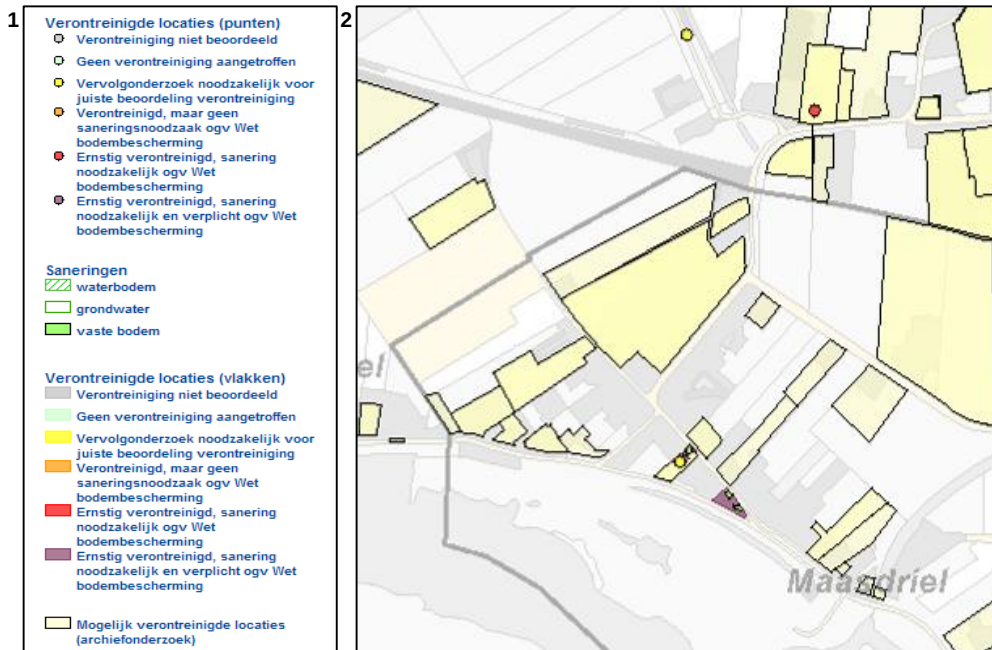
Aangezien het bestemmingsplan een beheersplan betreft, waarin slechts beperkte ontwikkelingen plaats kunnen vinden, zijn de mogelijkheden om duurzaam waterbeheer voor de bestaande bebouwing te concretiseren beperkt. Het bestemmingsplan biedt daar nauwelijks mogelijkheden toe.

Watertoets

Voor de wel opgenomen nieuwe projecten heeft een afzonderlijke afweging plaatsgevonden en is in een eerder stadium reeds geoordeeld dat voldaan kan worden aan de vanuit de waterhuishouding te stellen voorwaarden.

In het kader van de watertoets wordt het bestemmingsplan ook voorgelegd aan het Waterschap Rivierenland, Rijkswaterstaat en de provincie Gelderland. De gemaakte opmerkingen zijn in het bestemmingsplan verwerkt.





Geluid

Het plan voorziet niet in de realisering van nieuwe milieuhygiënisch gevoelige functies. Akoestisch onderzoek in het kader van de Wet geluidhinder is dan ook niet noodzakelijk.

Voor de wel opgenomen nieuwe projecten heeft een afzonderlijke afweging plaatsgevonden en is in een eerder stadium reeds beoordeeld op welke wijze aan de Wet geluidhinder kan worden voldaan.

- 1 bodem: legenda
- 2 bodem: (mogelijk) verontreinigde locaties (bron: atlas milieusignalering provincie Gelderland)

Bij wijziging van een bestemming op basis van een in het plan opgenomen wijzigingsbevoegdheid wordt de voorwaarde toegevoegd, dat wijziging alleen is toegestaan, indien aan de bepalingen van de Wet geluidhinder wordt voldaan. Een eerste indicatie of geluidhinder aan de orde kan zijn, geeft de atlas milieusignalering.

Bodem

Het plan voorziet niet in de realisering van nieuwe milieuhygiënisch gevoelige functies. Bodemonderzoek ingevolge de Wet bodembescherming heeft dan ook niet plaatsgevonden.



Voor de wel opgenomen nieuwe projecten heeft een afzonderlijke afweging plaatsgevonden en is in een eerder stadium reeds geoordeeld dat de bodem geschikt is voor de nieuwe functies.

Bij wijziging van een bestemming op basis van een in het plan opgenomen wijzigingsbevoegdheid wordt de voorwaarde toegevoegd, dat wijziging alleen is toegestaan, indien is aangetoond dat de bodem geschikt is voor de nieuwe functies. Een eerste indicatie of bodemverontreiniging aan de orde kan zijn, geeft de atlas milieusignalering.

Lucht

Door het ontbreken van nieuwe ontwikkelingen kan onderzoek naar de luchtkwaliteit, indachtig de Wet luchtkwaliteit, achterwege blijven. Overigens zijn in de directe omgeving geen rijks- of provinciale wegen aanwezig, noch vinden bedrijfsactiviteiten plaats, die een dusdanige overschrijding van de normen voor luchtkwaliteit tot gevolg hebben, dat woningbouw ter plekke niet tot de mogelijkheden zouden behoren.

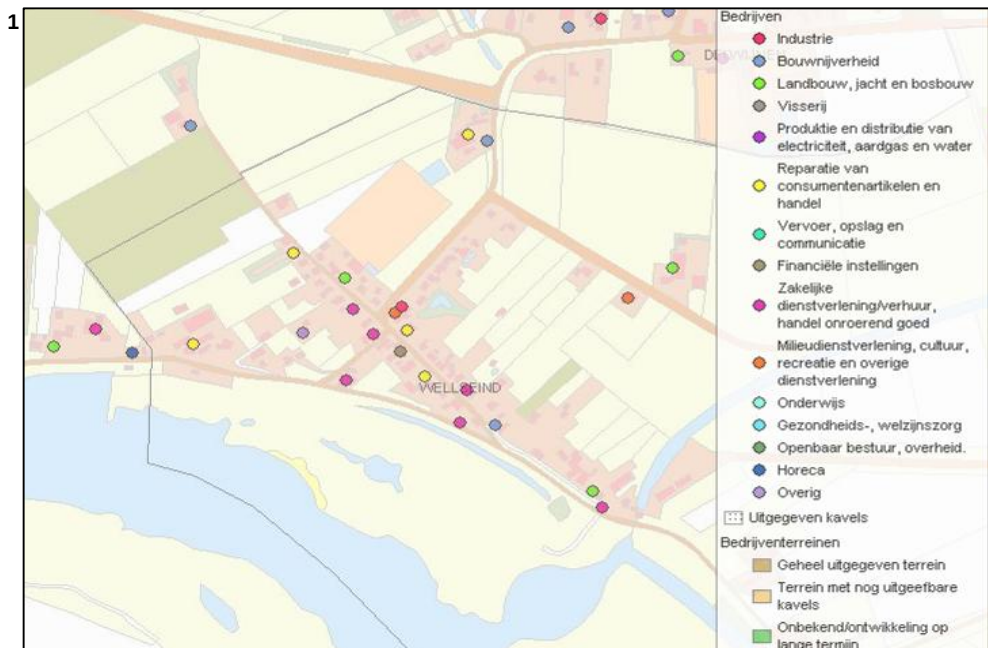
Voor de wel opgenomen nieuwe projecten heeft een afzonderlijke afweging plaatsgevonden en is in een eerder stadium reeds geoordeeld dat de luchtkwaliteit bij deze projecten niet in het geding is.

Bij wijziging van een bestemming op basis van een in het plan opgenomen wijzigingsbevoegdheid wordt de voorwaarde toegevoegd, dat wijziging alleen is toegestaan, indien is aangetoond dat het project niet in betekende mate bijdraagt aan verslechtering van de luchtkwaliteit.

Geurhinder

In de directe omgeving van het plangebied bevinden zich geen inrichtingen die stank- of geuroverlast tot gevolg hebben. In de huidige situatie wordt aan de bepalingen aangaande de geurnormering conform de Wet geurhinder en veehouderij voldaan. Aangezien geen nieuwe ontwikkelingen worden opgenomen is verder onderzoek naar geurhinder achterwege gebleven.





Voor de wel opgenomen nieuwe projecten heeft een afzonderlijke afweging plaatsgevonden en is in een eerder stadium reeds geoordeeld dat wordt voldaan aan de bepalingen inzake geurhinder c.q. de Wet geurhinder en veehouderij.

Bij wijziging van een bestemming op basis van een in het plan opgenomen wijzigingsbevoegdheid wordt de voorwaarde toegevoegd, dat wijziging alleen is toegestaan, indien wordt voldaan aan het bepaalde in de Wet geurhinder en veehouderij.

1 inrichtingen in Wellseind
(bron: kaart mijn leefomgeving
provincie Gelderland)

Externe veiligheid

Ruimtelijke consequenties als gevolg van risico of gevaar zijn in of direct om het plangebied niet aanwezig. Routes met frequent transport van gevaarlijke stoffen en leidingen voor transport van gevaarlijke stoffen zijn niet aanwezig.

Kabels/leidingen

In het plangebied zijn geen ondergrondse leidingen en/of kabels gelegen die planologische bescherming behoeven.



Hinder als gevolg van bedrijvigheid

Binnen het plangebied bevindt zich één klein bedrijf. In de huidige situatie is geen sprake van overlast van dit bedrijf. De bedrijfsactiviteiten zijn door middel van de milieuregelgeving en de verstrekte milieuvergunningen afgestemd op de milieugevoelige functies in de omgeving.

Daar het plan niet rechtstreeks voorziet in nieuwe ontwikkelingen is onderzoek naar hinder door de aanwezige bedrijvigheid niet uitgevoerd.

Voor de wel opgenomen nieuwe projecten heeft een afzonderlijke afweging plaatsgevonden en is in een eerder stadium reeds geoordeeld dat geen sprake is van een conflicterende situatie ten gevolge van aanwezige bedrijvigheid in de omgeving.

Bij wijziging van een bestemming op basis van een in het plan opgenomen wijzigingsbevoegdheid wordt de voorwaarde toegevoegd, dat wijziging alleen is toegestaan, indien dit niet leidt tot hinder door bedrijvigheid.

Overige zoneringen

Verdere zoneringen tengevolge van de ligging nabij hoofdinfrastructurele werken zijn niet aan de orde. Het plangebied is op ruime afstand gelegen van hoofd-(vaar)wegen.

Over Wellseind is wel een laagvlieggebied voor militaire luchtvaart gelegen. Daar het plan niet voorziet in de ontwikkeling van bebouwing of andere bouwwerken met een hoogte, die boven de maximaal toegestane bouwhoogte uitkomt, heeft dit geen consequenties voor de planvorming.





Doel: beheer en toekomstige ontwikkelingsmogelijkheden

Doel van dit hoofdstuk is het inspelen op beheer en toekomstige ontwikkelingen, door het geven van een gemeentelijke visie op het ruimtelijk en daaraan flankerend beleid. Ook wordt gekeken hoe toekomstig kan worden omgegaan met meer integrale afwegingskaders en veranderende regelgeving op ruimtelijke orderings- en milieugebied.

Duidelijkheid bij het maken van regels

'Laten zien wat mag, in plaats van alles uitschrijven in regels' is het uitgangspunt geweest bij het maken van de regels in dit bestemmingsplan.

Om goede regels te kunnen maken, moeten duidelijke begripsbepalingen beschikbaar zijn. Dit zijn de meest gangbare termen of wettelijke definities, zoals voor de redactie van bestemmingsplanregels gebezigd. Het zijn geen voorschriften of regels op zich.

Om voor de burger geen misverstanden met de Woningwet te creëren is daar waar mogelijk aansluiting gezocht met deze wet. Dit is gebeurd door het gelijkkluidend maken van definities/begripsomschrijvingen of door de verhouding tussen verschillende definities nadrukkelijk aan te geven.

Bestemmingsplanregels zijn nooit zomaar opgesteld. De gemeente Maasdriel heeft daar een bedoeling mee. Voor de burger (aan het loket) en de gemeente Maasdriel zijn dit regels aangaande wat mag en niet mag, al dan niet van verdere voorwaarden voorzien.

1 impressie Well

2 idem



Wonen

Voor alle burgerwoningen, zowel die in de woongebieden als verspreide woningen in gemengde gebieden, wordt het volgende beleid gevoerd:



1. bestaande woningen worden voorzien van een redelijke uitbreiding ter realisering van de, naar de eisen van de tijd, bedoelde vergroting van het woon-
genot. Het daarvoor benodigde ruimtebeslag wordt tot uitdrukking gebracht in de omvang van het bouwvlak en/of bijbouwvlak. Daarbij wordt behoud van de herkenbaarheid als vrijstaande, blok van twee of geschakelde woning nagestreefd. Nieuwe (ter vervanging van bestaande) woningen zullen ook binnen dit regime moeten passen (anders is planherziening noodzakelijk).
2. onder de bestemming wonen valt op grond van jurisprudentie ook het aan huis verbonden beroep. De omvang ervan is aan een maximum gebonden, het handhaven van een complete woning in het gebouw blijft vereist. De maat van het beroepsgedeelte is 40% en ten hoogste 45 m². Aan huis verbonden beroepen zijn dus vrij, voor zover de woonfunctie volledig gehandhaafd blijft en de woning als zodanig herkenbaar blijft. Aan huis verbonden bedrijven zijn niet rechtstreeks toegestaan (maar via ontheffing en met vergelijkbare maatvoering).
3. het realiseren van een nieuwe woning door middel van inpandig bouwen (woningsplitsing) is alleen onder voorwaarden toegestaan en derhalve gekoppeld aan een ontheffing.

1 impressie Well





4. het beleid bij her- en verbouw van woningen, die goed zijn gesitueerd ten opzichte van winkels, opstapplaatsen voor openbaar vervoer en zorgvoorzieningen, is gericht op het realiseren van woningen geschikt voor ouderenhuisvesting (zogenaamde levensloopbestendige woningen).
5. het beleid is gericht op de realisering van een integraal toegankelijke en sociaal veilige woonomgeving. Voor de woningen betekent dit:
 - menging van tuin- en straatgericht wonen;
 - vermijding van blinde eindgevels bij woningen.
6. het beleid is gericht op het bouwen van nieuwe woningen volgens de principes van aanpasbaar, duurzaam en energiebewust bouwen.
7. het beleid is gericht op het beperken van de aantasting van de aanwezige cultuurhistorische waarden en beeldkwaliteit, zoals vastgelegd in de welstandsnota of een afzonderlijk beeldkwaliteitplan.
8. bij de realisering van nieuwe woningen worden de parkeerkencijfers/-normen, zoals vastgesteld door de gemeenteraad voor woningbouw, gehanteerd.

Wonen en mantelzorg

Een bijzonder item aangaande wonen betreft mantelzorg, dienaangaande wordt het volgende beleid gevoerd:

1. het realiseren van mantelzorgvoorzieningen binnen de bestemming woondoeleinden is zonder meer mogelijk, wanneer dit binnen dezelfde bebouwingszone plaatsvindt (woning met aangebouwde bijgebouwen).



Noch het bestemmingsplan, noch het volkshuisvestingsbeleid stelt regels ten aanzien van de gezinsamenstelling (bijvoorbeeld 3-generatie gezin). De woningwet verzet zich immers niet tegen de realisering van meerdere voorzieningen in één woning, zoals badkamers en kookgelegenheden, noch ziet de overheid toe op de gezinssamenstelling.

2. geheel anders is de situatie naar het oordeel van het gemeentebestuur, wanneer de mantelzorgvoorziening in een tijdelijke vrijstaande woonunit wordt gerealiseerd. Het onderscheid met een kleine zelfstandige woning is zo minimaal, dat een ontheffingsprocedure moet worden gevoerd. De benodigde investeringen zijn meestal zo hoog dat ook het tijdelijke karakter niet aannemelijk is. Bovendien wordt zo niet alleen ingezoomd op de verzorging van ouderen, maar op alle categorieën zorgbehoevenden ongeacht de leeftijd.
3. ter ontmoediging van perceelssplitsing blijft de anti-dubbeltelbepaling van kracht voor het oorspronkelijke perceel. Hiermee wordt het verder volbouwen met bijbouwen van het perceel voorkomen.

Huisvesting tijdelijke werknemers

Een bijzondere vorm van wonen, die indien niet goed geregeld aanleiding kan geven tot veel overlast, betreft ook de huisvesting van tijdelijke werknemers. Het volgende beleid is van toepassing:

1. de gemeente Maasdriel heeft geen opvangfunctie voor het huisvesten van tijdelijke werknemers, werkzaam in andere gemeenten. Derhalve wil de gemeente alleen huisvesting toestaan ten behoeve van tijdelijke werknemers, werkzaam bij bedrijven binnen de gemeente. De bedrijven die van deze werknemers gebruik maken, kunnen in de huisvesting hiervan voorzien, in principe echter alleen op eigen terrein bij het bedrijf.





2. in het bestemmingsplan wordt ter verduidelijking een algemeen verbod tot het huisvesten van tijdelijke werknemers opgenomen. Ten behoeve van het huisvesten van tijdelijke werknemers, werkzaam bij bedrijven binnen de kernen Well en Wellseind kan hiervan worden afgeweken. Onder voorwaarden in relatie tot de omvang van de bebouwing en tot omgevingseffecten is huisvesting in de woning van de eigenaar/hoofdbewoner toegestaan.
3. bestaande huisvesting van tijdelijke werknemers in woningen binnen de bebouwde kom wordt toegelaten, maar voorzien van een uitsterfconstructie. Wanneer niet langer sprake is van huisvesting van deze werknemers, mag deze niet weer opnieuw opgestart worden.

Horeca en maatschappelijke doeleinden

In de kern Well zijn maatschappelijke doeleinden aanwezig, horeca ontbreekt. In Wellseind komen juist geen maatschappelijke doeleinden voor, maar wel horeca. Voor deze voorzieningen wordt het volgende beleid gevoerd:

1. een bescheiden uitbreiding is acceptabel, immers er zijn altijd nieuwe ontwikkelingen waar op ingespeeld moet kunnen worden. Alleen wanneer de parkeerbalans en de milieuhygiënische situatie daarbij in het geding zijn, worden beperkingen opgelegd.
2. bij nieuwvestiging of uitbreiding van dienstverlening of een maatschappelijke voorziening worden de parkeerkencijfers/-normen, zoals vastgesteld door de gemeenteraad voor dergelijke voorzieningen, gehanteerd.



Bedrijven

Voor de verspreid over de kern gelegen bedrijven wordt het volgende beleid gehanteerd:

1. de bestaande bedrijfsactiviteiten worden gecontinueerd. Bedrijven worden daartoe waar mogelijk voorzien van een reële uitbreidingsmogelijkheid, benodigd voor de continuïteit en het doorvoeren van milieuhygiënische verbeteringen. Ook hier is het streven intensief ruimtegebruik.
2. gelet op de ligging in woongebied zijn alleen bedrijven uit de milieucategorieën 1 en 2 toelaatbaar. Bedrijven uit zwaardere milieucategorieën verdragen zich niet met de ligging in woongebied. Bestaande bedrijven uit zwaardere milieucategorieën worden gehandhaafd onder de veronderstelling dat in het verleden een afdoende afstemming van de bedrijfsactiviteiten op de milieugevoelige functies in de omgeving heeft plaatsgehad (via milieuvergunning).
3. bij de bedrijven is de oprichting van een bedrijfswoning toelaatbaar. In alle gevallen is deze reeds aanwezig. Gelet op de aard van de toelaatbare bedrijvigheid en de ligging nabij woongebied is de aanwezigheid van bedrijfswoningen aanvaardbaar.
4. bij nieuwvestiging of uitbreiding van bedrijven worden de parkeerkencijfers en -normen, zoals vastgesteld door de gemeenteraad voor bedrijfsvestigingen, gehanteerd.



1 bedrijvigheid in Well

Agrarische bedrijvigheid

Agrarische bedrijfsdoeleinden zijn van oudsher aanwezig in Well. In Wellseind zijn binnen het plangebied reeds geen agrarische bedrijven meer gelegen. Het beleid is primair gericht op handhaving:

1. een bescheiden uitbreiding is acceptabel, immers er zijn altijd nieuwe ontwikkelingen waar rekening mee gehouden dient te worden. Echter dit mag nooit een verslechtering van de milieuhygiënische situatie tot gevolg hebben.





2. de (nu nog) in het omliggende buitengebied van Well en Wellseind gelegen agrarische bedrijven behouden vooralsnog de mogelijkheden, zoals die in het bestemmingsplan Buitengebied aan de bedrijven zijn toegekend.

Voormalige (agrarische) bedrijfsbebouwing

Op diverse plaatsen in Well is voormalige (agrarische) bedrijfsbebouwing aanwezig, die om nieuwe gebruiksmogelijkheden vraagt. In deze wordt het volgende beleid gevoerd:

1. in het kader van de noodzaak van nieuwe economische dragers, wordt gestreefd naar een zo doelmatig mogelijk hergebruik van voormalige (agrarische) bedrijfsgebouwen.
2. het streven naar het meest doelmatig gebruik houdt in dat niet bij voorbaat al gebruiksvormen worden uitgesloten. Met het oog op de ligging in woongebied wordt primair gestreefd naar woningbouw, of anderzijds een invulling met kleinschalige, lichte bedrijfsactiviteiten uit milieucategorie 1 en 2, vormen van dienstverlening, zowel commercieel als maatschappelijk (zorg, educatie, kunst en cultuur), en/of recreatieve activiteiten.
3. gebruiksvormen, die per saldo (in vergelijking met de oorspronkelijke functie) een grotere milieubelasting voor de omgeving met zich meebrengen, dan wel een aantasting van aanwezige waarden met zich meebrengen zijn niet toelaatbaar. Eveneens worden gebruiksvormen die een dusdanig verkeersaantrekkende werking hebben, dat verkeersoverlast ontstaat en daardoor het treffen van maatregelen noodzakelijk wordt, geweerd. Tot slot worden ook die gebruiksvormen, die een aantasting van de leefbaarheid, in de zin van de woon- en verblijfskwaliteit in de directe omgeving, betekenen niet toegelaten.

1 voormalige agrarische bedrijfsbebouwing



4. bij de voormalige (agrarische) bedrijven is de oprichting van een bedrijfswoning toelaatbaar. In de meeste gevallen is deze reeds aanwezig. Gelet op de aard van de toelaatbare gebruiksvormen en de ligging nabij woongebied is de aanwezigheid van bedrijfswoningen aanvaardbaar.
5. bij de nieuwe gebruiksvormen worden de parkeer-kencijfers/-normen, zoals vastgesteld door de gemeenteraad voor vergelijkbare gebruiksvormen, gehanteerd.



Slot Well

Gelet op de specifieke kwaliteiten van Slot Well, worden aan het slot specifieke, daarop gerichte gebruiksmogelijkheden geboden. In deze wordt het volgende beleid gevoerd:

1. in het kader van de noodzaak van economische dragers voor de instandhouding van de cultuurhistorische waarden, wordt gestreefd naar een zo doelmatig mogelijk hergebruik van slot Well.
2. gebruiksvormen, die een onevenredig grotere milieubelasting voor de omgeving met zich meebrengen, dan wel een aantasting van aanwezige waarden met zich meebrengen zijn niet toelaatbaar. Eveneens worden gebruiksvormen die een dusdanig verkeersaantrekkende werking hebben, dat verkeersoverlast ontstaat en daardoor het treffen van maatregelen noodzakelijk wordt, geweerd. Tot slot worden ook die gebruiksvormen, die een aantasting van de leefbaarheid, in de zin van de woon- en verblijfskwaliteit in de directe omgeving, betekenen niet toegelaten.

1 groenvoorziening in Well

Sportvoorzieningen

De bestaande voorzieningen op sportgebied, zijnde het sportpark aan de Maaijenstraat in Well, wordt gehandhaafd. Het beleid is erop gericht:

1. de bestaande bebouwing te voorzien van de mogelijkheid in te kunnen spelen op veranderende eisen op het gebied van comfort en milieuhygiëne. Er



worden geen nieuwe grootschalige gebouwde voorzieningen toegestaan.

Groen en water

Met betrekking tot groen en water wordt het volgende beleid gevoerd:

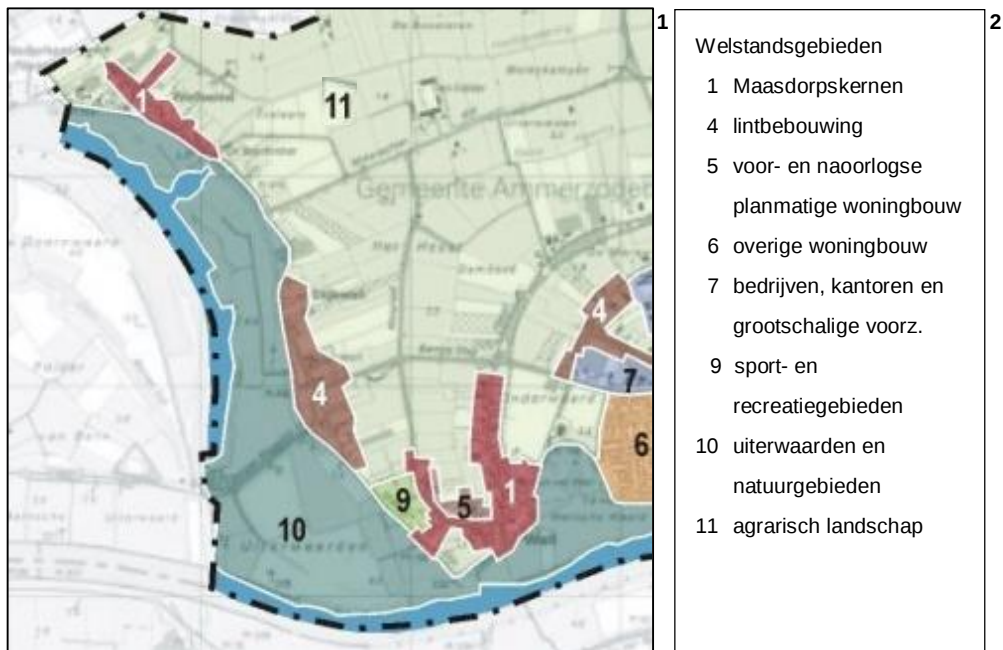
1. het aanwezige groen en water zijn met name voor de kern Well identiteitsbepalende bestemmingsplanelementen, die als zodanig gehandhaafd dienen te blijven. De aanwezige groen- en speelvoorzieningen worden inclusief de aanwezige waterpartijen in hun huidige omvang gehandhaafd.
2. de aanwezige al dan niet overkluisde watergangen worden in hun huidige omvang gehandhaafd en van een beschermingszone voorzien ten behoeve van met name het onderhoud van de betreffende watergang.
3. toekomstige ontwikkelingen waarbij groen en water in de openbare ruimte worden ingepast, dienen te worden getoetst aan de uitgangspunten uit de IBOR/IVOR.

Infrastructurele voorzieningen

Sommige zaken spreken qua beleid voor zich. Het zijn functionele onderdelen van het plangebied, zoals verkeers- en verblijfsruimte, nutsvoorzieningen en begraafplaatsen:

1. het beheerskarakter staat voorop. Gewijzigde inzichten, die leiden tot herinrichting zijn zonder meer en zonder bestemmingsplanprocedure mogelijk.
2. beleid dat leidt tot een herinrichting is wel aan de projectvoorbereidingsregels in het kader van de Algemene wet bestuursrecht (Awb) onderhevig.





Stedenbouwkundig beeld

Om kwaliteit te bereiken is verwijzing naar een goed stedenbouwkundig beeld onontkoombaar. Daarmee loopt de gemeente het gevaar subjectieve criteria te hanteren. De gemeente heeft derhalve in het kader van de Woningwet een welstandsnota vervaardigd. Deze Welstandsnota Gemeente Maasdriel is in mei 2004 vastgesteld en op onderdelen aangepast en vereenvoudigd in september 2004. De welstandsnota behelst het gehele grondgebied van de gemeente Maasdriel. Echter naar gelang de aanwezige waarden is sprake van een laag of hoog beschermingsniveau.

Enerzijds zijn welstandsgebieden (ruimtelijk/morfologisch of functioneel samenhangende gebieden) aangeduid, anderzijds is daaraan een bepaald welstandsniveau gekoppeld.

Niveau 1 betreft de zeer waardevolle welstandsgebieden en is gericht op consolidatie van de historische context. Hieronder vallen de Waaldorpskernen in Well en Wellseind. Niveau 2 betreft de bijzondere welstandsgebieden, waar een extra inspanning tot voordeel van de ruimtelijke kwaliteit wordt vereist. Hieronder vallen de lintbebouwing, bedrijven, kantoren en grootschalige voorzieningen, alsmede de uiterwaarden en natuurgebieden. Daarnaast is sprake van niveau 3 (de reguliere

1 overzicht

welstandsgebieden

2 welstandsgebieden, legenda



welstandsgebieden) en niveau 4 (welstandsvrije gebieden).

In de nota zijn ook gebiedscriteria opgenomen. Deze zijn afgeleid van de in de diverse welstandgebieden onderscheidde waarden en kwaliteiten en dienen bij de welstandsbeoordeling, naast de reguliere welstandseisen, betrokken te worden.

Ter objectivering van de bestemmingsplaneisen wordt ook steeds getoetst op het van toepassing zijn van die gebiedscriteria op onderhavige plandelen van Well.

De beoordeling van nieuwe initiatieven wordt begeleid door een beoordeling inzake de beeldkwaliteit en IVOR. Mogelijk is daarbij ook uitleg dan wel aanvulling nodig op het liggende beleidskader, toegespitst op het betreffende initiatief. Dit om te komen tot het gewenste ambitieniveau ten aanzien van de ruimtelijke kwaliteit.

Nadere eisen

Waar en hoe gebouwd moet worden, volgt uit de basisseisen van de bestemmingsplanregels. De keuze voor een gedetailleerde planopzet pretendeert zorgvuldigheid van de zijde van de gemeentelijke overheid. Dit betekent geen vrijwaring van onvolkomenheden of niet beoogde bouw mogelijkheden.

De situering en omvang van bebouwing, die een nadelige invloed hebben op de algemene veiligheid of anderszins gevaar inhouden, moeten kunnen worden voorkomen. De gemeente heeft daartoe de mogelijkheid eisen aan de situering en omvang van bebouwing te stellen.

Tot slot

Ook nog brengt het gemeentebestuur van Maasdriel tot uitdrukking dat een aantal regels van algemeen en administratief karakter onontbeerlijk zijn voor een bestemmingsplan, zoals algemene bevoegdheid tot onthefing en wijziging, overgangsbepaling en citeerbepaling.

De in het plan opgenomen regeling voldoet aan de wettelijke vereisten, zoals onder meer vastgelegd in de SVBP2008, IMRO2008 en PRBP2008.



Toelichting op de regels

Begrippen en termen

In deze toelichting op de regels worden enkele begrippen en termen die in de regels worden gebruikt nader toegelicht. Het gaat met name om begrippen en termen die niet nader zijn geconcretiseerd. Het opnemen van deze begrippen in een bestemmingsplan heeft meestal een reden. Dergelijke 'open normen' bieden immers de mogelijkheid om flexibiliteit in een bestemmingsplan te brengen. In deze toelichting wordt duidelijk hoe met deze begrippen moet worden omgegaan.

Wijze van meten

Wijze van meten aangaande oppervlakten

De opgenomen wijze van meten aangaande oppervlakten is de standaard wijze van meten, zoals gehanteerd in elk bestemmingsplan dat volgens de SVBP2008 is gemaakt. Deze wijze van meten is echter niet geschikt voor ondergrondse bouwwerken. Voor ondergrondse bouwwerken dient de oppervlakte te worden gemeten tussen de buitenwerkse verticale wanden of vlakken, opwaarts geprojecteerd op het gemiddelde niveau van het afgewerkte bouwterrein ter plaatse van het ondergrondse bouwwerk.

Bestemmingsregels

Bouwwerken, geen gebouw zijnde

Bouwwerken, geen gebouw zijnde, zijn losgekoppeld van het bouwvlak. Dit betekent dat deze bouwwerken ook buiten het bouwvlak gerealiseerd mogen worden. Het bouwen van bouwwerken, geen gebouwen zijnde buiten het bouwvlak wordt beperkt door bepalingen uit het bestemmingsplan en privaatrechtelijke bepalingen uit het burennrecht. Het college van burgemeester en wethouders is daarom ingevolge artikel 14.4 van de regels bevoegd nadere eisen te stellen aan de situering van bouwwerken.

Bebouwingspercentage

In de regels wordt op verschillende plaatsen aangegeven dat een bepaald bebouwingspercentage niet mag worden overschreden. Bij de bestemming 'Bedrijf' mag het bebouwingspercentage per bouwperceel bijvoorbeeld niet meer bedragen dan 30%. Hiermee wordt bedoeld dat de oppervlakte van het bouwper-



ceel maar voor 30% mag bestaan uit bebouwing. Bij de bepaling van de oppervlakte van het bouwperceel wordt uitgegaan van de kadastrale gegevens. Een bouwperceel kan echter uit slechts een gedeelte van een kadastraal perceel bestaan, of juist uit meerdere kadastrale percelen. Het bebouwingspercentage is niet van toepassing voor het realiseren van bouwwerken die (omgevings)vergunningvrij zijn op grond van artikel 2 van Bijlage II van het Besluit omgevingsrecht (Bor). Het bebouwingspercentage geldt wel voor gebouwen die (omgevings)vergunningvrij zijn op grond van artikel 3 van Bijlage II van het Besluit omgevingsrecht (Bor).

Maximale oppervlakte aan bijgebouwen

Voor het bepalen van de maximale oppervlakte aan bijgebouwen worden de op basis van artikel 2 van bijlage II van het Bor vergunningsvrij gerealiseerde bouwwerken niet meegeteld. De Nota van Toelichting bij het Bor (Staatsblad 2010, 143) geeft op pagina 145 aan dat de oude jurisprudentie, zoals Ab 10 juli 2002 (LJN: AE5113) en Ab 8 maart 2006 (LJN: AV3861), onder de nieuwe regeling blijft gelden. In deze jurisprudentie is bepaald dat bouwvergunningvrij gerealiseerde bouwwerken in beginsel niet meegeteld worden bij de oppervlakteberekening ingevolge het bestemmingsplan. De gemeente Maasdriel heeft ervoor gekozen de op basis van artikel 3 van bijlage II van het Bor vergunningvrij gerealiseerde bouwwerken wel mee te tellen bij de oppervlakte-berekening. De wetgever heeft namelijk niet expliciet opgenomen dat deze bouwwerken niet mogen worden meegeteld bij de oppervlakteberekening.

Behoeftte aan mantelzorg

Het bevoegd gezag kan een omgevingsvergunning (voorheen ontheffing) verlenen voor het afwijken van de regels ten behoeve van het realiseren van een mantelzorgvoorziening, *als de behoefte aan mantelzorg is aangetoond*. De behoefte aan mantelzorg moet worden aangetoond door een onafhankelijke deskundige. Dit mag bijvoorbeeld de huisarts zijn. De onafhankelijke deskundige kijkt van geval tot geval of en in welke mate behoefte is aan mantelzorg.



Tijdelijke (woon)unit

Met een tijdelijke woonunit wordt een gebouw of bouwwerk bedoeld dat naar aard niet bedoeld is om permanent te blijven staan. Verder dient de unit geschikt te zijn voor bewoning. De unit moet dan ook aan de eisen van het Bouwbesluit en het Besluit brandveilig gebruik bouwwerken voldoen. Tevens is van belang dat het gebruik van de unit tijdelijk is. Concreet betekent dit dat de unit moet worden verwijderd zodra de noodzaak voor het verlenen van mantelzorg is verdwenen.

Geen onevenredige aantasting van de omgeving

‘Geen onevenredige aantasting van de omgeving’ is bewust niet nader geconcretiseerd. De invulling hiervan is niet opgenomen omdat de onevenredigheid van de aantasting van de omgeving kan verschillen naar tijd en plaats. Indien dit tot discussie leidt, kan een deskundigendvies worden gevraagd, bijvoorbeeld een welstandsadvies. Dit (welstands)advies is bindend.

Algemene afwijking met 10%

Met de algemene afwijking tot 10% wordt bedoeld dat van alle in de regels van dit bestemmingsplan vermelde lengte-, breedte-, hoogte-, oppervlakte- en inhoudsmaten met ten hoogste 10% mag worden afgeweken. Deze afwijkingsbevoegdheid geldt ook voor de in de regels opgenomen percentages. Nadrukkelijk dient te worden vermeld dat het bevoegd gezag beleidsvrijheid heeft bij het al dan niet toepassen van deze algemene afwijkingsbevoegdheid. Indien de toepassing hiervan tot (planologisch) ongewenste situaties zou leiden, kan het bevoegd gezag afzien van de toepassing van de algemene afwijkingsregel.





Economische uitvoerbaarheid

Realisering door derden

Het plan voorziet niet in de ontwikkeling van locaties door de gemeente Maasdriel. De wel opgenomen nieuwe projecten worden door derden/particulieren gerealiseerd. De met de daadwerkelijke realisering gepaard gaande kosten worden dan ook gedragen door de desbetreffende initiatiefnemer(s). Bijkomende kosten, zoals voor de aansluiting op de nutsvoorzieningen en riolering, komen eveneens voor rekening van de initiatiefnemer(s).

Voorgaande overziend zijn er voor de gemeente Maasdriel, behoudens kosten voor ambtelijke voorbereiding en procesbegeleiding, geen kosten aan de realisering van het plan verbonden.

Exploitatieplan

Het exploitatieplan biedt de grondslag voor het publiekrechtelijk kostenverhaal. In artikel 6.12, eerste en tweede lid, Wro is bepaald in welke situatie een exploitatieplan gemaakt moet worden. In artikel 6.2.1 Bro worden de bouwplannen aangewezen waarvoor de gemeenteraad een exploitatieplan moet vaststellen. Een exploitatieplan wordt gelijktijdig vastgesteld met het ruimtelijk plan (in dit geval een bestemmingsplan) of besluit waarop het betrekking heeft.

De regeling van afdeling 6.4 Wro heeft mede betrekking op de bouwmogelijkheden, die in vorige bestemmingsplannen nog niet benut waren. Wanneer voor bestaande, nog onbenutte bouwmogelijkheden nog sprake is van de noodzaak van locatie-eisen of kostenverhaal, kan dat in het nieuwe bestemmingsplan ook worden meegenomen.

In het bestemmingsplan 'Well en Wellseind' is geen sprake van nieuwe of onbenutte bouwmogelijkheden waarvoor de noodzaak van het stellen van locatie-eisen of een kostenverhaal nog aanwezig is. Aan het bestemmingsplan 'Well en Wellseind' hoeft dan ook geen exploitatieplan te worden toegevoegd.



Planschade

Het bestemmingsplan kent vooral een beheerskarakter. In het plan is met name de bestaande situatie vastgelegd, met een enkele nieuwe ontwikkeling waarover de besluitvorming reeds is afgerond. Het plan voorziet niet in beëindiging van thans plaatsvindende activiteiten en/of functies. Wel zijn toekomstige ontwikkelingsrichtingen aangegeven, echter deze zijn niet dermate concreet dat deze reeds te vertalen zijn in het bestemmingsplan.

Gelet op bovenstaande wordt verondersteld dat geen planschade zal ontstaan tengevolge van het nieuwe bestemmingsplan voor de kernen Well en Wellseind.



Retrospectieve toets

Provinciaal beleid conform structuurvisie

Het bestemmingsplan Well en Wellseind betreft een bestemmingsplan met een sterk beheersmatig karakter. Enkel zijn een aantal nieuwe projecten opgenomen, waarvan in een eerder stadium reeds is geoordeeld dat deze niet strijdig zijn met provinciaal en gemeentelijk beleid, dat geen waarden in het geding zijn en dat geen strijdigheid bestaat met water- en milieuaspecten.

In het bestemmingsplan wordt de bestaande situatie opnieuw vastgelegd en van een actuele regelgeving voorzien. Aan de hand van enkele streefbeelden is een doorkijk naar de verdere toekomstige ontwikkeling van de kern gegeven. Dit streefbeeld is niet vertaald in concrete nieuwe bestemmingen, daartoe strekkende planvorming ontbreekt vooralsnog.

Wel zijn aan enkele bestemmingen wijzigingsbevoegdheden toegevoegd om ontwikkelingen, die stroken met de streefbeelden, mogelijk te kunnen maken. Daarnaast zijn aan enkele bestemmingen voorwaarden toegevoegd met het oogmerk de gewenste toekomstige ontwikkeling conform de streefbeelden niet moeilijker realiseerbaar of zelfs onmogelijk te maken.

In het bestemmingsplan zijn geen ontwikkelingen voorzien, die afwijken van het provinciaal beleid, zoals vastgelegd in de Structuurvisie Gelderland 2005 of andere provinciale beleidsdocumenten.

Bestemmingswijzigingen

In het bestemmingsplan zijn op enkele locaties functies onder nieuwe bestemmingen gebracht, dan wel is sprake van nieuwe ontwikkelingen, die een andere bestemming vereisen.



Vastleggen bestaande situatie

In dit geactualiseerde bestemmingsplan is vooral gekeken naar de aanvaardbaarheid van tussentijdse ontwikkelingen in relatie tot het op de toekomst gerichte beleid. De bestaande situatie is daarmee, binnen het kader van de ruimtelijke ordening, gelegaliseerd.

Overgangsregels

In het bestemmingsplan worden overgangsregels opgenomen, die voorkomen dat strijdig gebruik en/of illegaal gerealiseerde bebouwing onder het overgangsrecht vallen en op deze wijze gelegaliseerd worden. Strijdig gebruik en illegale bouw blijven ook onder de nieuwe bestemmingsregeling strijdig en illegaal.



Inspraak en vooroverleg

Inspraak

Zie afzonderlijk 'Verslag vooroverleg en inspraak'.

Vooroverleg

Zie afzonderlijk 'Verslag vooroverleg en inspraak'.



Vaststelling door de raad

Zie afzonderlijk 'Verslag Zienswijzen' en 'Vaststellingsbesluit'.

