

Bestemmingsplan "Well"

Gemeente Bergen

Vastgesteld



Bestemmingsplan "Well"

Gemeente Bergen

Vastgesteld

IDN nummer:	NL.IMRO.0893.BP11006WELWEL-VA01
Rapportnummer:	211x05184
Datum:	27 juni 2013
Contactpersoon opdrachtgever:	Mevrouw E. Arts
Projectteam BRO:	De heer R. Osinga, P. van de Ligt en N. Paree
Concept:	21 december 2011
Voorontwerp:	7 februari 2012
Ontwerp:	27 september 2012
Vaststelling:	18 juni 2013
Trefwoorden:	Actualisering, bestemmingsplan, kern, conserverend
Bron foto kافت:	Hollandse Hoogte 4
Beknopte inhoud:	Bestemmingsplan ten behoeve van de actualisering van het bestemmingsplan voor de kern Well.

BRO Vestiging Tegelen
Industriestraat 94
5931 PK Tegelen
T +31 (0)77 373 06 01
F +31 (0)77 373 76 94
E tegelen@bro.nl

Inhoudsopgave	pagina
1. INLEIDING	3
1.1 Aanleiding en doel bestemmingsplan	3
1.2 Situering en planbegrenzing	4
1.3 Geldende plannen	5
1.4 Opzet rapport	6
2. HUIDIGE SITUATIE	7
2.1 Inleiding	7
2.2 Korte historische schets	7
2.2 Inventarisatie huidig gebruik	10
2.3 Functionele aspecten	10
3. BELEIDSKADER	17
3.1 Rijksbeleid	17
3.2 Provinciaal beleid	22
3.3 Regionaal beleid	30
3.4 Gemeentelijk beleid	32
4. PLANBESCHRIJVING	37
4.1 Visie	37
4.2 Onderzoeksaspecten	38
4.2.1 Archeologie	38
4.2.2 Bodem	40
4.2.3 Externe veiligheid	41
4.2.4 Geur	44
4.2.5 Infrastructuur en leidingen	45
4.2.6 Luchtkwaliteit	45
4.2.7 Milieuzonering	47
4.2.8 Natuur	48
4.2.9 Water	49
4.2.10 Wegverkeerslawaaï	52
5. JURIDISCHE OPZET	55
5.1 Planstukken	55
5.2 Toelichting op de analoge verbeelding	55

5.3 Toelichting op de regels	55
5.3.1 Inleidende regels	56
5.3.2 Bestemmingsregels	56
5.3.3 Algemene regels	63
5.3.4 Overgangs- en slotregels	64
6. INSPRAAK EN OVERLEG	65
6.1 Inleiding	65
6.2 Vooroverleg	65
6.3 Inspraakreacties	65
6.4 Zienswijzen	66
7. ECONOMISCHE UITVOERBAARHEID	67
8. PROCEDURE	69

Separate bijlagen

- Nota vooroverleg en inspraak "Bestemmingsplan Well"
- Nota zienswijzen "Bestemmingsplan Well"

1. INLEIDING

1.1 Aanleiding en doel bestemmingsplan

De gemeente Bergen is voornemens om de bestaande bestemmingsplannen voor de bebouwde kommen te actualiseren. Reden hiervoor is het gestelde in de Wet ruimtelijke ordening, die per 1 juli 2008 in werking is getreden, waarin wordt voorgescreven dat bestemmingsplannen niet ouder mogen zijn dan 10 jaar. Het bestemmingsplan voor de kern Well dateert uit 1984 en 1986 en is derhalve sterk verouderd.

Om een aantal redenen is het opstellen van een nieuw bestemmingsplan noodzakelijk en kan niet worden volstaan met bijvoorbeeld alleen een aanpassing van de planregels:

- in de plangebieden gelden in veel gevallen meerdere, oude bestemmings- of wijzigingsplannen dan wel partiële herzieningen. Daarnaast zijn er diverse vrijstellingsprocedures gevoerd in het gebied welke niet zijn gevolgd door planherzieningen. Door deze verschillende planvormen ontbeert op dit moment duidelijkheid en overzichtelijkheid en laat de hanteerbaarheid te wensen over;
- op grond van het bepaalde in artikel 3.1, lid 4 van de Wet ruimtelijke ordening (Wro) is de gemeenteraad van Bergen in principe verplicht om bestemmingsplannen tenminste éénmaal in de tien jaren te herzien als men leges wil blijven vorderen. Voor de meeste bestemmingsplannen geldt dat deze tienjaars-termijn verlopen is;
- als gevolg van de wijzigingen in de bouwregelgeving bestaat er behoefte aan aanpassing en modernisering van de planregels. De nieuwe planregels dienen goed hanteerbaar, inzichtelijk, toegankelijk en bij voorkeur uniform voor de hele gemeente te zijn;
- de in de loop der tijd gerealiseerde veranderingen in de bebouwing dienen planologisch te worden geregeld;
- herziening is verder nodig in verband met nieuwe inzichten met betrekking tot de inrichting van bestemmingsplannen en de toegenomen milieuzorg;
- de gemeente wil haar ruimtelijke plannen digitaal raadpleegbaar hebben, reden waarom nieuwe bestemmingsplannen conform de landelijke RO-standaarden 2008 worden opgesteld.

Doel van de herzieningsoperatie is om op termijn te beschikken over actuele bestemmingsplannen, waarin:

- het huidig gebruik van gronden en opstallen zo goed mogelijk positief wordt bestemd;
- een aantal ontwikkelingsmogelijkheden wordt afgebakend;

- een juridisch systeem wordt gekozen, dat past in deze tijd;
- passende zorg wordt gegeven aan milieucomponenten;
- beschikt kan worden over digitale verbeeldingen, conform IMRO-model, waardoor deze plannen ook digitaal kunnen worden geraadpleegd.

Door middel van het onderhavige plan wordt in het kader van de genoemde herzieningsoperatie voor de kern Well in een actueel planologisch-juridisch regime voorzien.

1.2 Situering en planbegrenzing

Well ligt aan de Maas op de samenkomst van de provinciale wegen N270 en N271, ten zuiden van Nieuw-Bergen. De kern heeft zich oorspronkelijk ontwikkeld op een verhoging langs de Maas (Oud-Well). Toen deze verhoging volgebouwd was is de kern verder uitgebreid op de hoger gelegen gronden, verder van de Maas verwijderd (Well-Papenbeek). Tussen beide dorpsdelen bevindt zich het kasteel van Well. De ligging in groter verband is te zien in afbeelding 1. De kern wordt begrensd door het buitengebied van de gemeente Bergen. De directe omgeving van de kern wordt gedomineerd door agrarisch gebied en aan de overzijde van de N271 door het Nationaal Park de Maasduinen.



Afbeelding 1. Ligging en omgeving kern Well

De plangrens is afgebeeld op afbeelding 2. Het als zodanig afgebakende gebied wordt in het verdere vervolg van dit inventarisatierapport aangeduid als "het plangebied". Bij het bepalen van de planbegrenzing zijn de volgende uitgangspunten gehanteerd:

- er is een éénduidige en herkenbare plangrens getrokken;
- de bestaande perceels- en eigendomsgrenzen zijn zoveel mogelijk gerespecteerd;
- de provinciale contour uit 2005 is geactualiseerd aan de hand van afgeronde planologische procedures grenzend aan deze contour;
- er is zoveel mogelijk uitgegaan van het huidig gebruik van de gronden.



Afbeelding 2. Begrenzing plangebied kern Well

1.3 Geldende plannen

In de onderstaande tabel zijn de voor het plangebied de van toepassing zijnde plannen opgenomen.

Naam van het bestemmingsplan	Vastgesteld	Goedgekeurd
Bestemmingsplan "Kom Well 1984"	9-10-1984	12-11-1985
Bestemmingsplan "Kom Well - Papenbeek"	19-8-1986	23-12-1986

Bestemmingsplan "'t Zand"	8-9-1992	5-1-1993
Bestemmingsplan "'t Zand II"	6-7-1999	6-7-1999

Tabel 1. Geldende plannen

1.4 Opzet rapport

Ten behoeve van de planontwikkeling heeft een terreinverkenning en digitale inventarisatie van de kern Well plaatsgevonden. Daarnaast is het relevante beleid geanalyseerd. Deze inventarisatie staat aan de basis van deze toelichting.

De toelichting van dit bestemmingsplan is als volgt opgebouwd:

In hoofdstuk 2 wordt de huidige situatie van het plangebied beschreven. Het rijks-, provinciaal, regionaal en gemeentelijk beleidskader komt in hoofdstuk 3 aan bod, gevolgd door de gewenste toekomstige situatie in hoofdstuk 4. In dit hoofdstuk wordt ook stilgestaan bij de resultaten van het onderzoek, dat ten behoeve van de planrealisatie verricht is. Het juridisch kader komt naar voren in hoofdstuk 5. In hoofdstuk 6 wordt ingegaan op de maatschappelijke en economische haalbaarheid van het plan. In hoofdstuk 6 zijn ook de resultaten van het (voor)overleg verwerkt. In hoofdstuk 7 volgt de economische uitvoerbaarheid van het plan en in hoofdstuk 8 volgt tot slot een kort overzicht van de bestemmingsplanprocedure.

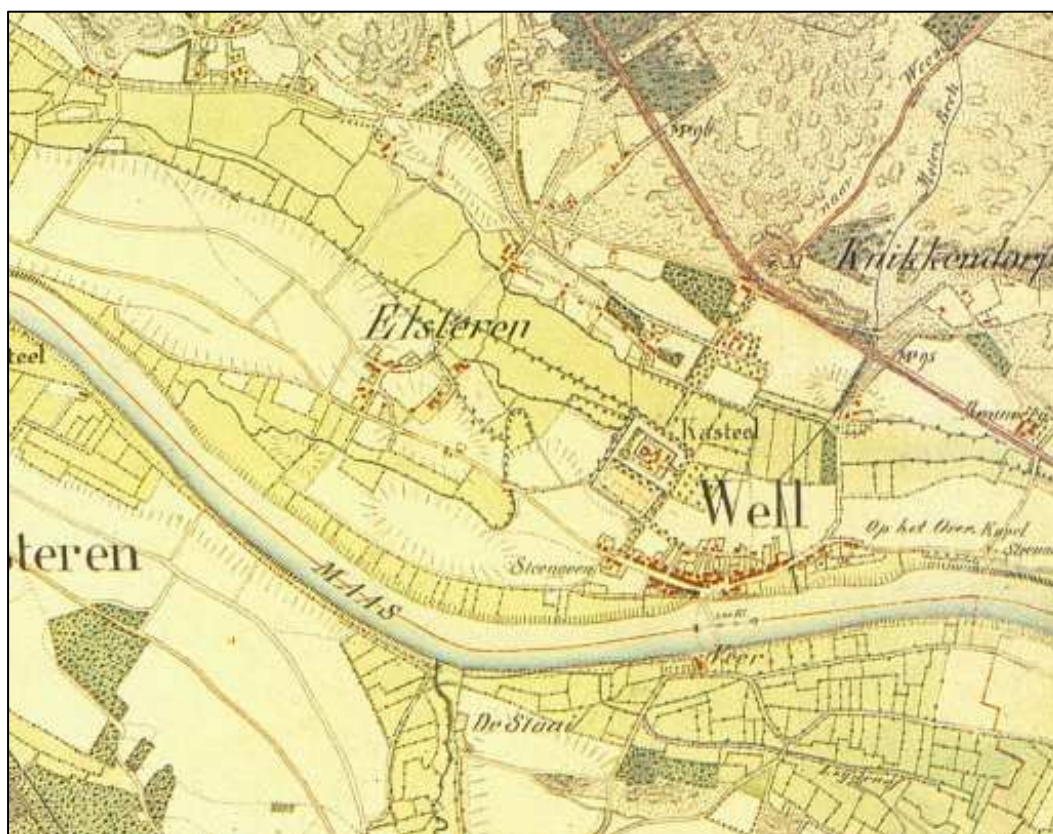
2. HUIDIGE SITUATIE

2.1 Inleiding

Op basis van de inventarisatie en terreinverkenning wordt het plangebied in dit hoofdstuk sectoraal beschreven. Met de provinciale en gemeentelijke hoofdlijnen van beleid als basis (zie hoofdstuk 2) worden tevens de beleidsdoelstellingen (en daarmee ook de visie voor het plangebied) voor de komende tien jaar (planperiode) op bestemmingsplanniveau weergegeven. Het beleid is steeds aan het eind van de beschreven sector omkaderd opgenomen.

2.2 Korte historische schets

De naam van dit dorp is waarschijnlijk afkomstig van het middeleeuwse woord 'wel-le': een loswal aan een rivier (in dit geval de Maas), waar schepen liggen om geladen en gelost te worden.



Afbeelding 3. Uitsnede historische atlas 1837-1844

Well is aanvankelijk ontstaan op een verhoging langs de Maas (nu Oud-Well). Het ontstaan heeft te maken met het feit, dat men hier gemakkelijk de Maas kon oversteken. Dit komt omdat de rivier bij Well een bocht maakt. Daar stroomt de Maas niet van zuid naar noord, maar van oost naar west. De stroming van de rivier, in combinatie met de meestal uit het westen waaiende wind maakten de kans op af-drijven bij een oversteek gering.

In 974 was er sprake van een kerkje aan het Wellse veer. Vroeger was de kerk gewijd aan Petrus, maar deze werd door Vitus verdrongen. Tijdens de Tachtigjarige Oorlog werd de kerk verwoest, die in 1607 weer herbouwd werd. Omstreeks 1844 werd het schip door een groter exemplaar vervangen in Waterstaatsstijl. In 1868-1869 werd door architect Pierre Cuypers een neogotische kerk gebouwd. Deze kerk werd in 1944 door de Engelsen verwoest. Als noodkerk werd de tiendschuur van het kasteel te Well gebruikt. De pittoreske tiendschuur bleef tot 1958 als kerk in gebruik. Met de bouw van de huidige kerk werd in 1956 begonnen. Twee jaar later, op 30 maart 1958 werd de kerk ingezegend en in gebruik genomen.



Afbeelding 4. Impressie Grotestraat



Afbeelding 5. Kasteel Well

Achter Oud-Well is in 13^e eeuw begonnen met de bouw van het kasteel. Het kasteel is van oudsher een waterburcht. De geschiedenis van het kasteel begint in de 13^e eeuw met de bouw van een donjon. De donjon is op een verhoging gebouwd om geen overlast te krijgen van hoge waterstanden van de Maas. Om die verhoging te maken werd de grond rondom de te bouwen donjon uitgegraven en ontstond er een gracht.

De donjon had in eerste instantie de functie van verdedigingsstoren. Vanuit die toren kon men de nabijgelegen overgang van de Maas en de wijde omtrek goed in de gaten houden. Later is de toren uitgebreid, zodat men er ook in kon wonen. Rond 1400 is de burcht ommuurd met hoektorens, voorzien van kantelen en schietgaten. De huidige toren met de ranke, gewelfde knobbelspits, dateert nog uit die tijd.

In 1588 tijdens de Tachtigjarige Oorlog hebben de Spanjaarden het kasteel voor een groot deel verwoest. Aan het begin van de 17e eeuw liet de heer van Well een begin maken met het herstellen en herbouwen van het kasteel. De voor- en hoofdburcht zijn toen herrezen en ook de nu nog bestaande tiendschuur stamt uit die tijd. Behalve meer woonruimten kwamen er ook onderkomens voor de knechten en meiden en werden er schuren en stallingsruimten voor paarden en koetsen bijgebouwd. De oorspronkelijke donjon is rond 1814 afgebroken.

Tijdens de Tweede Wereldoorlog heeft het kasteel veel schade opgelopen. Na de oorlog is het kasteel door de Staat der Nederlanden als vijandelijk vermogen in beslag genomen. Het werd verkocht aan het Bisdom Roermond, dat er een stichting voor vormingswerk in onderbracht. In 1969 kwam kasteel Well in handen van de Limburgse Kastelenstichting, die voor een grondige restauratie heeft gezorgd. Sinds 1988 is het Emerson College uit Boston eigenaar van het kasteel. Studenten uit de Verenigde Staten wordt van hieruit een brede oriëntatie op Europa geboden.



Afbeelding 6. Well ter plaatse van N271



Afbeelding 7. Nieuwe woonstraat in Papenbeek

De N271 is een gedeelte van de oude rijksweg Nijmegen-Maastricht, aangelegd onder Napoleon, onderdeel van het Rijkswegenplan 1821. Eind jaren 1970 werd het stuk Nijmegen-Maasbracht, aan de aansluiting met de A2, N271 genoemd. Door de aanleg van de A73 (voltooid begin 2008) en A77 (jaren '80) heeft de weg nog slechts een regionale ontsluitingsfunctie.

Doordat Well aanvankelijk alleen direct langs de Maas was gelegen en er maar beperkte ruimte was voor bebouwing op de verhoging, zijn de grootste uitbreidingen van het dorp verder verwijderd van de Maas gerealiseerd. Hierbij werd aangesloten bij de N271. Langs de doorgaande weg vanaf de N271 naar Well (Kasteellaan), ontwikkelde zich op het hoger gelegen deel een nieuwe kern. De karakteristieke tweedeling van de kern Well is op deze manier ontstaan. Het open gebied tussen de twee delen van Well is onbebouwd (behoudens het kasteel) en in agrarisch gebruik.

2.2 Inventarisatie huidig gebruik

De inventarisatie van het huidig gebruik van de gronden van de kern Well heeft d.d. 30 mei 2011 op de volgende wijze plaatsgevonden:

- *Veldwerk*: middels een digitale inventarisatie ter plaatse is het huidig gebruik van de gronden in kaart gebracht en gefotografeerd.
- *Luchtfoto's*: voor zover de plaatselijke inventarisatie nog witte vlekken of vragen over liet, is op basis van luchtfoto's genomen op 5 maart 2005 (Google Earth) van het gebied de kern verder geïventariseerd.

2.3 Functionele aspecten

In deze paragraaf wordt ingegaan op de functionele aspecten van de kern Well: wonen, bedrijvigheid, voorzieningen, recreatie, groen en verkeer.

Wonen

De belangrijkste functie binnen het plangebied is de woonfunctie. In 2010 telde de kern Well circa 2.470 inwoners. De leeftijdsopbouw van de kern Well ziet er als volgt uit:

Leeftijdsoopbouw	Aantal	Percentage
0-14	440	18
15-24	291	12
25-44	563	23
45-64	810	33
65+	366	15

Tabel 2. Leeftijdsopbouw kern Well 2010

De oudste (woon)bebouwing bevindt zich aan de Maas, aan de Grotestraat en aangrenzende straten. Het straatbeeld wordt hier gedomineerd door karakteristieke vrijstaande en aan elkaar gebouwde woningen. Juist aan de Grotestraat bevindt zich ook de nieuwste bebouwing van Well: de appartementencomplexen van Eldershof. Dit is tegelijk de enige plek van de kern waar hoogbouw heeft plaatsgevonden.

De woningen in Papenbeek betreffen de meer systematische bebouwingsvormen uit de jaren '70 en '80. Het betreft hier voornamelijk vrijstaande en halfvrijstaande woningen, afgewisseld met een aaneengesloten bebouwing. De hoogte bestaat in het algemeen uit twee bouwlagen, afgewerkt met een kap.

In onderstaande tabel zijn de beroepen en de bedrijven aan huis weergegeven. Voor zover er in woonpanden een aan-huis-gebonden beroep of een ondergeschikte

vorm van bedrijvigheid (het wonen blijft hoofdfunctie) wordt uitgeoefend, behouden deze panden hun woonbestemming.

Adres	Bedrijfsnaam	Categorie
Hoenderstraat 12	Leegstaande kantoorruimte	Bedrijf aan huis
Hoenderstraat 15	Leegstaand	Bedrijf aan huis
Grotestraat 19	Architect	Beroep aan huis
Grotestraat 48	Orthopedie Frans Theunissen	Beroep aan huis
Grotestraat 52	Praktijk voor psycho- en hypnotherapie	Beroep aan huis
Kasteellaan 10	Stomerij Jacobs	Bedrijf aan huis
Kasteellaan 35b	Gramsen tandtechniek	Beroep aan huis
Papenbeek 88	Streekpost Bergen – Gennep	Bedrijf aan huis
't Zand 15	Tandartspraktijk Daudey-Nijssen	Bedrijf aan huis

Tabel 3. Beroepen en bedrijven aan huis

Beleidsdoelstellingen wonen

- Geldende bouwrechten voor zover niet gelegen binnen een milieuhindercirkel of strijdig met beleid worden gerespecteerd. Dit betreft een locatie aan de Brouwerstraat en een locatie aan de Elsterendijk;
- In principe geen nieuwe grootschalige woningbouwontwikkelingen;
- Aan huis gebonden beroepen en bedrijven zijn mogelijk binnen de woning (mits ondergeschikt aan het wonen);
- Uit het oogpunt van mantelzorg is het gebruik van bijbehorende bouwwerken als afhankelijke woonruimte toegestaan.

Bedrijvigheid

In Well is maar op zeer beperkte schaal bedrijvigheid aanwezig. Het gaat hier voornamelijk om kleinschalige bedrijvigheid zoals kantoren, ambachtelijke bedrijvigheid en de reeds eerder genoemde beroepen en bedrijven aan huis. Agrarische bedrijvigheid bevindt zich aan de randen van de kern, voornamelijk buiten het plangebied. In tabel 4 is de voorkomende bedrijvigheid opgenomen, onderscheiden naar soort bedrijf en hoofdcategorie. Hierbij is uitdrukkelijk niet de detailhandel, horeca en maatschappelijke dienstverlening opgenomen, aangezien deze zaken bij het onderdeel 'voorzieningen' aan bod komen.

Uitgangspunt is dat aanwezige (levensvatbare) bedrijven goed kunnen functioneren. Hiertoe dient onder meer rekening gehouden te worden met eventuele uitbreidingsmogelijkheden. In het bestemmingsplan worden de bouwkavels opgenomen en vastgelegd, waarbij rekening gehouden wordt met enerzijds het bedrijfseconomisch belang en anderzijds het milieuhygiënisch belang.

Adres	Bedrijfsnaam	Categorie
Grotestraat 43	Installatiebedrijf	Bedrijf
Grotestraat 45	Vakantiehuis Stevens	Recreatie
Grotestraat 49	Installatiebedrijf	Bedrijf
Kasteellaan 11a	Schildersbedrijf Vissers	Bedrijf
Kasteellaan 15a	Aannemerscombinatie Well	Bedrijf
Kasteellaan 20b	Leegstaand	Gemengd
Moleneind 2a	Club Pico Bello	Cultuur en ontspanning
Moleneind 4	J. van Veghel	Bedrijf
Moleneind 8-10	Leegstaand taxibedrijf	Bedrijf
Papenbeek 2 en 2a	Leegstaand bankgebouw	Gemengd
Papenbeek 31	Blue berry	Agrarisch
Pastoorstraat 7	Leegstaand bedrijfsgebouw	Bedrijf
Sterrenbos 8	Derks administratie en belastingen	Dienstverlening

Tabel 4. Bedrijvigheid in Well

Beleidsdoelstellingen bedrijven

- Aanwezige bedrijven worden positief bestemd. Uitgangspunt is dat categorie 1 en 2 bedrijven zich binnen de kern mogen vestigen. Bestaande categorie 3 bedrijven worden tevens positief bestemd.
- Bij het bepalen van uitbreidingsmogelijkheden voor de bedrijven worden de volgende uitgangspunten gehanteerd:
 - ze mogen de schaal van het plangebied niet te boven gaan;
 - de uitbreiding dient uit milieuhygiënisch oogpunt (aanvaardbaar woonmilieu) inpasbaar te zijn en kan alleen op een duurzame locatie;
 - de bedrijfsbelangen (ruimte voor het bedrijf) dienen te worden meegewogen.
- Nieuw te realiseren gevoelige functies (o.a. woonfunctie) binnen milieuhindercirkels worden niet toegestaan.
- Indien ruimtelijk en milieutechnisch inpasbaar kan in combinatie met het wonen kleinschalige bedrijvigheid in de categorieën 1 en 2 en / of een aanhuis-gebonden beroep worden toegestaan.



Afbeelding 8 en 9. Bedrijvigheid in Well

Voorzieningen

Binnen Well zijn enkele voorzieningen aanwezig, voornamelijk gelegen in Oud-Well en in Papenbeek aan de Kasteellaan. Voor de meeste voorzieningen zijn de inwoners van Well aangewezen op de gemeentelijk hoofdkern: Nieuw-Bergen, en de grotere plaatsen Venray, Venlo of Boxmeer.

In de kern zijn de noodzakelijk medische of gebruikelijke voorzieningen aanwezig, zoals een huisartsenpost, een kerk, een basisschool, een kinderdagverblijf en een multifunctioneel centrum.

Door de recreatieve aantrekkelijkheid van Oud-Well en de Maas, zijn ter plaatse verschillende horecavoorzieningen aanwezig.



Afbeelding 10. MFC de Buun



Afbeelding 11. Horeca aan de Grotestraat

In de volgende tabel zijn de voorzieningen die binnen het plangebied gelegen zijn, weergegeven.

Adres	Bedrijfsnaam	Categorie
Hoenderstraat 4	't Spinnewiel	Detailhandel
Hoenderstraat 9	Kerk	Maatschappelijk
Grotestraat 11	Brienen aan de Maas	Horeca
Grotestraat 34	Restaurant / bed&breakfast Ensuite	Horeca
Grotestraat 70	Onderdelenshop Well	Detailhandel
Grotestraat 74	Die stenen Haeghe	Detailhandel
Grotestraat 96	Onder de Linden	Horeca
Grotestraat	Begraafplaats	Maatschappelijk
Kasteellaan 8a	Bakkerij en lunchroom Smits	Detailhandel
Kasteellaan 11	Slagerij Ankersmit	Detailhandel
Kasteellaan 11a	Drogisterij Vissers	Detailhandel
Kasteellaan 13c	Scootershop Well	Detailhandel
Kasteellaan 14	't Kienderbenkske	Maatschappelijk
Kasteellaan 14a	Fysiotherapiepraktijk	Dienstverlening
Kasteellaan 15	Spar supermarkt	Detailhandel
Kasteellaan 17	Maasoever huisartsen	Dienstverlening
Kasteellaan 23	Basisschool St. Vitus	Maatschappelijk
Kasteellaan 25	MFC de Buun	Maatschappelijk
Kasteellaan	Begraafplaats	Maatschappelijk
Sterrenbos 1	Café-restaurant Vink	Horeca
Sterrenbos 17	Cafetaria De Ster	Horeca

Tabel 5. Voorzieningen in Well

Beleidsdoelstellingen voorzieningen

- Behoud van het bestaand voorzieningenniveau is noodzakelijk en gelet op het draagvlak ook mogelijk. Bestaande voorzieningen worden daarom positief bestemd.

Recreatie

Op de hoek van de N270 en N271 liggen de sportvelden van Well, bereikbaar via de Kasteellaan. In Papenbeek zijn voor de verder rest geen recreatieve voorzieningen aanwezig, behoudens een speeltuintje aan de Klokkemakerstraat.

Door de recreatieve aantrekkelijkheid van Oud-Well en de Maas, zijn ter plaatse verschillende horecavoorzieningen aanwezig en twee plekken voor een overnachting: bed & breakfast Ensuite en een vakantiewoning aan de Grotestraat.

Well profiteert ook van het omliggende buitengebied en de natuur. De landschap-
pelijke afwisseling tussen Maas en nationaal park De Maasduinen dragen hiertoe bij.
De verschillende terreinen, ingericht voor verblijfsrecreatie binnen en buiten Well,
bieden de recreant de gelegenheid om langere tijd in de gemeente te verblijven.

Beleidsdoelstellingen recreatie

- Aangesloten wordt bij het provinciaal, regionaal en gemeentelijk beleid uit onder andere het POL. Dit is voor kernen als Well gericht op verbetering van de leefbaarheid door onder meer versterking van sport- en verenigingsleven alsmede de bevordering van recreatie en toerisme, hetgeen evenwel niet ten koste mag gaan van natuur en landschap. De waardevolle natuurgebieden en landschappen dienen derhalve goed beheerd te worden.

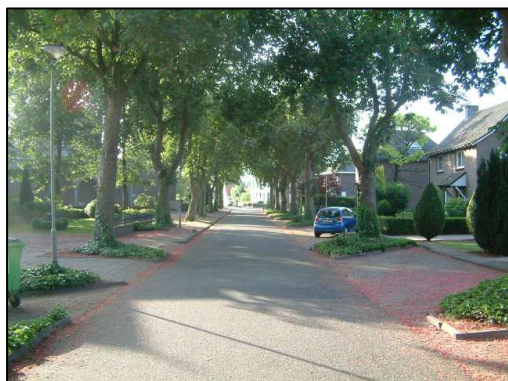
Groenvoorzieningen

Buiten het plangebied ligt tussen Oud-Well en Papenbeek ligt een groene zone (met daarin gelegen het kasteel). Omdat het hier agrarisch gebied betreft, is het geen groenvoorziening, maar net als de Maasoever een groen element.

In het algemeen is in de kern echter weinig openbaar groen aanwezig. Dit bestaat uit openbaar groen in de vorm van enkele kleine plantsoenen en bermbeplanting. Het overige groen maakt onderdeel uit van de percelen/ tuinen van de woningen.

Beleidsdoelstellingen groenvoorzieningen

- De aanwezige groen- en speelvoorzieningen dienen gehandhaafd te blijven en waar mogelijk versterkt te worden;
- Delen van het groen, welke zich bevinden in de EHS, dienen als zodanig beschermd te worden.



Afbeelding 12. Wegbeplanting Hoenderstraat



Afbeelding 13. Speelvoorziening Klokkemakerstraat

Verkeer

Well bevindt zich weliswaar op de kruising van de provinciale wegen N270 en N271, de belangrijkste wegen in de verkeersstructuur van de kern zijn de Kasteellaan (verbinding tussen Oud-Well en Papenbeek) en Grotestraat. De ontsluiting van de kern als geheel geschiedt primair via de provinciale wegen. De overige wegen zijn overwegend woonstraten die aantakken op genoemde "hoofdwegen" en enkel dienen ter ontsluiting van de daaraan gelegen woningen. Met uitzondering van de N271, waar een maximumsnelheid van 80 km/uur geldt, valt de hele kern Well binnen een 30 km/uur-zone.

Well is aangesloten op de busverbindingen Venray-Well en Venlo-Nijmegen. De halteplaatsen liggen verspreid door het dorp.

De meeste binnen het plan toegelaten functies hebben een verkeersaantrekkende werking in de zin dat ze leiden tot – met name – autoverkeer door bewoners, bezoekers en werknemers en vrachtverkeer in verband met laden en lossen. Dit leidt eveneens tot parkeerbehoefte van de gegenereerde verkeersstroom. Deze parkeerdruk moet in principe allereerst op eigen erf worden opgevangen. Daarnaast biedt de openbare ruimte mogelijkheden tot parkeren. Teneinde de parkeerdruk van de diverse in het plan toegelaten functies te regelen, wordt aangesloten bij de parkeernormen zoals die bepaald zijn in de "Parkeerkencijfers – Basis voor een parkeernormering" welke zijn opgesteld door het Centrum voor Regelgeving en Onderzoek in de Grond-, Water- en Wegenbouw en de Verkeerstechniek (CROW).

Beleidsdoelstellingen verkeer, openbaar vervoer en parkeren

Het streven is erop gericht om:

- De doorstroomfunctie van Kasteellaan en Grotestraat en de hoofdontsluitingsfunctie van de N270 en N271 voor wat betreft het personenverkeer zoveel mogelijk te respecteren;
- De overige straten zoveel mogelijk verblijfsmatig in te richten met de bedoeling om een aantrekkelijk en verkeersveilig woonklimaat te doen ontstaan.
- De vaststelling van het aantal benodigde parkeerplaatsen ten behoeve van een functie, dient te geschieden op basis van de parkeerkencijfers uit "Parkeerkencijfers- Basis voor parkeernormering" van het CROW.

3. BELEIDSKADER

In dit hoofdstuk zal aandacht worden besteed aan het rijks-, provinciaal, regionaal en gemeentelijk beleid. Het rijksbeleid zal worden besproken aan de hand van het overkoepelende Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte. Voor het provinciaal beleid wordt gebruik gemaakt van het Provinciaal Omgevingsplan Limburg 2006, eveneens een overkoepelend beleidsstuk en diverse andere / aanvullende beleidsstukken. De regionale woonvisie wordt behandeld in het regionaal beleid. In het kader van het gemeentelijk beleid wordt ten slotte ingegaan op de gemeentelijke structuurvisie.

3.1 Rijksbeleid

Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte

Op 13 maart 2012 is de Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte vastgesteld. In deze structuurvisie worden ambities voor Nederland gesteld voor de periode tot in 2040, die inspelen op de (inter)nationale ontwikkelingen die de ruimtelijke en mobiliteitsopgaven bepalen richting 2040. Het Rijk zet het ruimtelijk- en mobiliteitsbeleid in voor een concurrerend, bereikbaar, leefbaar en veilig Nederland.

Deze structuurvisie vervangt de Nota Ruimte, de Structuurvisie Randstad 2040, de Nota Mobiliteit, de MobiliteitsAanpak en de Structuurvisie voor de Snelwegomgeving.

De Structuurvisie gaat in grote mate uit van decentralisatie van verantwoordelijkheden. In vergelijking tot de 33 nationale belangen uit de bij de Nota Ruimte behorende Realisatieparagraaf Nationaal Ruimtelijk Beleid is het aantal Rijksbelangen sterk in omvang teruggebracht. Het Rijk legt hiermee op het vlak van de ruimtelijke ordening meer verantwoordelijkheid bij de provincies en gemeenten.

Het Rijk formuleert drie hoofddoelen om Nederland concurrerend, bereikbaar, leefbaar en veilig te houden voor de middellange termijn (2028). Deze doelen betreffen nadere uitwerkingen van een aantal Rijksbelangen uit de Realisatieparagraaf Nationaal Ruimtelijk beleid.

- Het vergroten van de concurrentiekracht van Nederland door het versterken van de ruimtelijk-economische structuur van Nederland. Hier onder vallen onderwerpen als het bereiken van een excellent vestigingsklimaat in de stedelijke regio's, ruimte maken voor duurzame energievoorziening en ruimte maken voor het hoofdnetwerk voor vervoer van (gevaarlijke) stoffen via buisleidingen.
- Het verbeteren, instandhouden en ruimtelijk zekerstellen van de bereikbaarheid waarbij de gebruiker voorop staat. Hier onder vallen onderwerpen als verbete-

ren van het hoofdnetwerk van weg, spoor en vaarwegen en een betere benutting van de capaciteit daarvan.

- Het waarborgen van een leefbare en veilige omgeving waarin unieke natuurlijke en cultuurhistorische waarden behouden zijn. Hiertoe dient onder andere de milieukwaliteit (lucht, bodem, water) te worden verbeterd, dienen mensen tegen geluidsoverlast en externe veiligheidsrisico's te worden beschermd. Ook is ruimte nodig voor waterveiligheid, een duurzame zoetwatervoorziening en klimaatbestendige stedelijke (her) ontwikkeling.

In het plangebied werken twee Rijksbelangen direct door: ruimte voor waterveiligheid en de veiligheid van scheepvaart op rijksvaarwegen. Het hoofdwatersysteem van Nederland bestaat o.a. uit de grote rivieren, waarvan de Maas er één is. Het beheer van het hoofdwatersysteem is gericht op het meebewegen met natuurlijke processen waar het kan en bieden van weerstand waar het moet. Naast preventie als primaire pijler bij de bescherming tegen overstromingen, is het waterveiligheidsbeleid ook gericht op het beperken van de gevolgen van een overstroming door keuzes in de ruimtelijke ordening. Daarnaast mag ook de scheepvaart niet worden belemmerd door activiteiten langs de oevers van de rijksvaarwegen.

Het Rijk beschermt de primaire waterkeringen (dijken, dammen, kunstwerken en duinen) die in beheer zijn bij het Rijk. Ook stelt het Rijk de normen voor de primaire waterkeringen, ook die in het beheer bij waterschappen.

De directe Rijksbelangen worden in dit bestemmingsplan planologisch geborgd door middel van de dubbelbestemming 'Waterstaat – Waterbergend rivierbed, door middel van de dubbelbestemming 'Waterstaat - Stroomvoerend rivierbed' en door middel van een gebiedsaanduiding 'vrijwaringszone – vaarweg'. Het beleid voor overstromingen is nader uitgewerkt in de Waterwet en in de Beleidslijn grote rivieren. Het beleid ten aanzien van de rijksvaarwegen is verder uitgewerkt in het Besluit algemene regels ruimtelijke ordening. De waterkeringen binnen het plangebied zijn voorzien van de dubbelbestemming 'Waterstaat – Waterkering' en de beschermingszone 'Vrijwaringszone – dijk'.

Besluit algemene regels ruimtelijke ordening (Barro)

Op 30 december 2011 is het Besluit algemene regels ruimtelijke ordening (Barro) in werking getreden.

Voor de nationale belangen die kaderstellend zijn voor besluiten van gemeenten zijn in het Besluit algemene regels ruimtelijke ordening (Barro) regels opgenomen die direct het bestemmingsplan en daarmee gelijk te stellen besluiten betreffen. Zij strekken ertoe dat de nationale ruimtelijke afweging, die door het kabinet in samenspraak met de Tweede en Eerste Kamer der Staten-Generaal is gemaakt, bij besluitvorming over bestemmingsplannen wordt gerespecteerd.

Onderwerpen waarvoor het rijk ruimte vraagt zijn de mainportontwikkeling van Rotterdam, bescherming van de waterveiligheid in het kustfundament en in en rond de grote rivieren, bescherming en behoud van de Waddenzee en enkele werelderfgoederen, zoals de Beemster, de Nieuwe Hollandse Waterlinie en de Stelling van Amsterdam en de uitoefening van defensietaken.

In oktober 2012 is het besluit aangevuld met de ruimtevraag voor de onderwerpen veiligheid op rijksvaarwegen, toekomstige uitbreiding van infrastructuur, de elektriciteitsvoorziening, de ecologische hoofdstructuur (EHS), de veiligheid van primaire waterkeringen, reserveringsgebieden voor hoogwater langs de Maas en maximering van de verstedelijkingsruimte in het IJsselmeer. Ook is het onderwerp duurzame verstedelijking in regelgeving opgenomen.

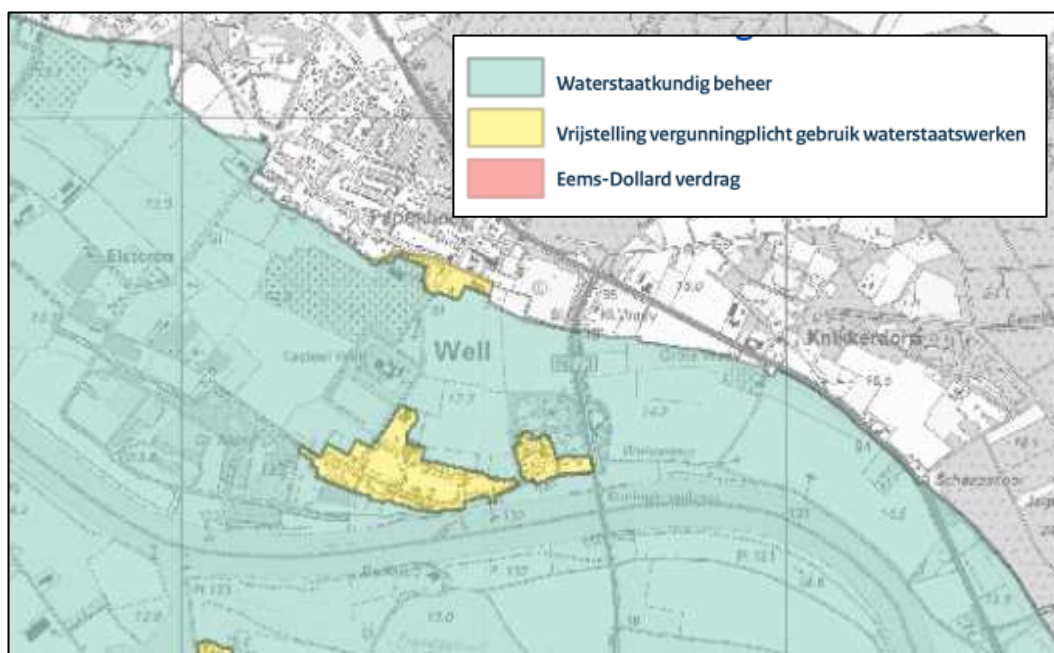
Op dit bestemmingsplan zijn de waterveiligheid in verband met de Maas en de veiligheid van scheepvaart op de Maas van toepassing. De Rijksbelangen worden in dit bestemmingsplan planologisch geborgd door middel van de dubbelbestemmingen Waterstaat – waterbergend rivierbed en ‘Waterstaat – Stroomvoerend rivierbed’ en door middel van een gebiedsaanduiding ‘vrijwaringszone – vaarweg’. Het beleid voor overstromingen is nader uitgewerkt in de Waterwet, Beleidslijn grote rivieren.

Waterwet

Op 22 december 2009 is de Waterwet in werking getreden. In deze wet zijn een achttal wetten samengevoegd tot één wet. Het Waterbesluit is de uitwerking bij algemene maatregel van bestuur van bepalingen van de Waterwet. De Waterregeling is de uitwerking bij ministeriële regeling van bepalingen van de Waterwet en het Waterbesluit. De Waterwet, het Waterbesluit en de Waterregeling zijn het resultaat van de in 2004 aangekondigde integratie van waterwetgeving.

Wat betreft de oppervlaktewaterlichamen geeft het Waterbesluit een grondslag om de grenzen hiervan in de Waterregeling vast te leggen en een grondslag voor de grenzen van de gebieden die zijn vrijgesteld van de vergunningplicht voor het gebruik van waterstaatswerken.

Uit de kaarten behorende bij het Waterbesluit en de Waterregeling, blijkt dat Oud-Well en een klein deel van Well-Papenbeek gelegen zijn binnen de gebieden die zijn vrijgesteld van de vergunningplicht voor het gebruik van waterstaatswerken (het oostelijk deel van de kern). Op deze gebieden is paragraaf 6 ‘Gebruik van rijkswaterstaatswerken’ van hoofdstuk 6 van het Waterbesluit niet van toepassing. Kleine delen van het plangebied vallen binnen het gebied waarop het ‘Waterhuishoudkundig beheer’ van toepassing is. Op het grootste gedeelte van Well-Papenbeek is de Waterregeling niet van toepassing.



Afbeelding 14. Uitsnede kaart behorende bij de Waterregeling

Voor de vrijstellingsgebieden geldt dat ze vanuit rivierkundig oogpunt (vanuit het rivier- en stroombelang) minder van belang worden geacht. Bescherming van dat belang door middel van een vergunningstelsel is daarmee niet noodzakelijk. De omstandigheid dat geen vergunningplicht geldt, wil echter niet zeggen dat er geen kans bestaat op hoog water. Het gebied blijft immers wel deel uitmaken van het rivierbed. Bouwen in deze gebieden geschiedt dan ook, net als elders in het rivierbed, op eigen risico en voor eigen verantwoordelijkheid. Zowel het Rijk als de gemeente Bergen zijn niet aansprakelijk voor eventuele schade.

Deze gebieden vervangen de artikel 2a Wbr-gebieden uit de Beleidslijn grote rivieren.

De gebieden die deel uitmaken van het 'Waterhuishoudkundig beheer' van de Maas, dienen te voldoen aan het stroomvoerend en bergend regime, zoals aangegeven in de Beleidslijn grote rivieren.

Beleidslijn grote rivieren

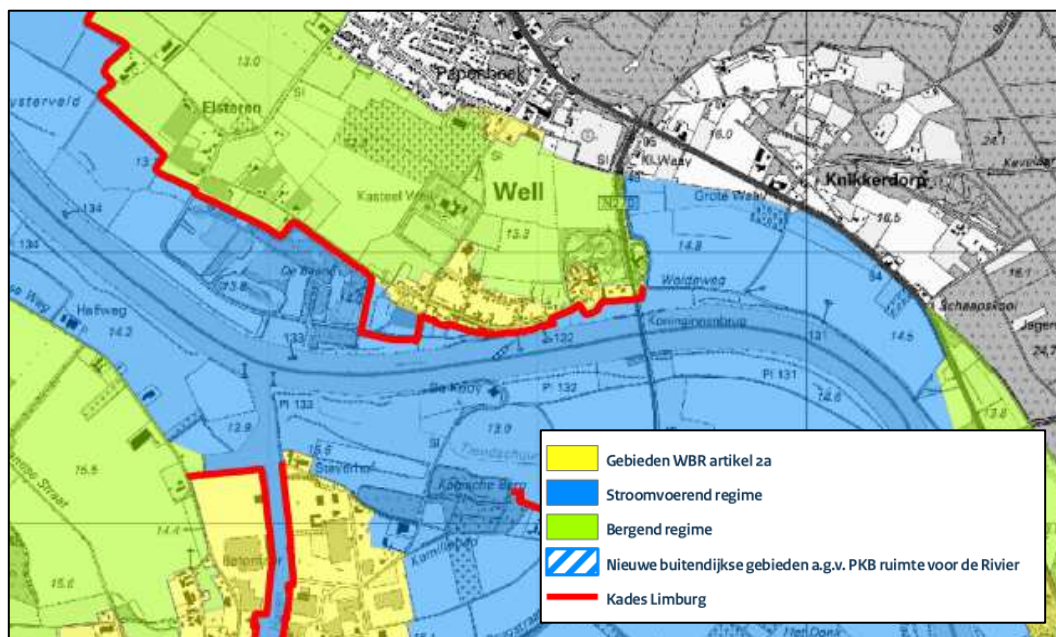
De overstromingen van de Maas in december 1993 en januari 1995 hebben duidelijk gemaakt dat de Maas niet altijd binnen het winterbed blijft zoals dit in het Koninklijk Besluit uit 1916 (op basis van de Rivierenwet 1908) is vastgelegd. Bij (nieuwbouw)plannen in het rivierbed van de Maas dient daarom rekening gehouden te worden met hoge waterstanden.

Op 19 september 1997 werd de circulaire "Bouwen langs de Maas" vastgesteld door Provinciale Staten als provinciaal ruimtelijk beleid. Hierin werd vastgelegd hoe de ministeriële beleidslijn "Ruimte voor de rivier" (Staatscourant 12 mei 1997) in Lim-

burg zijn doorwerking diende te krijgen, waarbij de bescherming van een deugdelijke stroomvoering en waterberging voorop stonden. Middels deze circulaire werd tevens invulling gegeven aan de afspraken die naar aanleiding van de beleidslijn "Ruimte voor de rivier" tussen Rijk, provincie en gemeente waren gemaakt.

Mede op basis van de resultaten van een in 2005 verrichte evaluatie en ervaringen in de praktijk is besloten om de beleidslijn "Ruimte voor de rivier" te herzien. De herziening van de beleidslijn draagt, mede als gevolg van de uitbreiding van het toepassingsgebied en de wens om verwarring met de PKB "Ruimte voor de Rivier" te voorkomen, de naam "Beleidslijn grote rivieren".

Met de herziening van de beleidslijn wordt meer ruimte geboden aan ontwikkelingsgerichte initiatieven. Zo ontstaan meer mogelijkheden voor ontwikkelingen die de ruimtelijke en economische kwaliteit van het betreffende gebied kunnen verbeteren. Doelstelling van de Beleidslijn grote rivieren is om de beschikbare bergingscapaciteit van het rivierbed te behouden, ontwikkelingen tegen te gaan die de mogelijkheid tot rivierverruiming door verbreding en verlaging nu en in de toekomst feitelijk onmogelijk maken en het waarborgen van de afvoercapaciteit in het stroomvoerende rivierbed.



Afbeelding 15. Uitsnede kaart beleidslijn 'Grote rivieren'

Om de doelstellingen te bereiken, wordt via een tweetal sporen gewerkt: de Wet ruimtelijke ordening (Wro) en de Waterwet.

Well ligt volgens de kaart behorende tot de "Beleidslijn grote rivieren" (vastgesteld 14 juli 2006) binnen verschillende regimes. Het grootste deel van Oud-Well en een klein deel van Well-Papenbeek bevinden zich in het zogeheten "artikel 2a-Wbr-gebied" (gele gebieden op bovenstaande afbeelding). Kleinere delen van de kern bevinden zich in het stroomvoerend regime (blauwe gebieden) of bergend regime (groene gebieden).

Artikel 2a-Wbr gebied

Op basis van rivierkundige gronden en via een algemene maatregel van bestuur is het vergunningenregime van de Waterwet hier niet van toepassing. Deze aanduiding betekent dat de betreffende gebieden vanuit rivierkundig oogpunt (vanuit het rivier- en stroombelang) minder van belang worden geacht. Bescherming van dat belang door middel van een vergunningenstelsel in het kader van de Waterwet is daarmee niet noodzakelijk.

De artikel 2a-gebieden blijven wel deel uit maken van het rivierbed. Dit betekent dat sommige van deze gebieden bij hoogwatersituaties onder water kunnen staan. Bouwen in deze, in het rivierbed gelegen artikel 2a-gebieden, geschiedt net als elders in het rivierbed op eigen risico. Ingeval van hoogwaterschade, wordt door zowel het rijk als de gemeente, geen recht op schadevergoeding erkend.

Stroomvoerend regime

Dit geldt voor delen van het rivierbed waar, op grond van rivierkundige overwegingen, in principe alleen specifiek omschreven riviergebonden activiteiten zijn toegestaan (ja, mits). Deze activiteiten dienen te voldoen aan rivierkundige voorwaarden. Niet rivier-gebonden activiteiten zijn niet toegestaan; alleen onder specifieke criteria zijn uitzonderingen mogelijk (nee, tenzij).

Bergend regime

Dit geldt voor delen van het rivierbed waar, in principe, alle activiteiten kunnen worden toegestaan, mits deze voldoen aan de gestelde rivierkundige voorwaarden (ja, mits).

3.2 Provinciaal beleid

Provinciaal Omgevingsplan Limburg 2006

Op 22 september 2006 is door Provinciale Staten van Limburg het Provinciaal Omgevingsplan Limburg 2006 (POL2006) vastgesteld als vervanger van het POL uit 2001. Het POL2006 is een streekplan, het provinciaal waterhuishoudingplan, het provinciaal milieubeleidsplan en bevat de hoofdlijnen van het provinciaal verkeer- en vervoersplan. Tevens vormt het POL2006 een economisch beleidskader op hoofdlijnen, voorzover het de fysieke elementen daarvan betreft, en een welzijnsplan op hoofd-

lijnen, voorzover het de fysieke aspecten van zorg, cultuur en sociale ontwikkeling betreft.

Het POL2006 zelf kan eveneens beschouwd worden als de structuurvisie die op grond van de nieuwe ruimtelijke wetgeving door provincies opgesteld moet worden. Hiertoe is de POL-aanvulling Nieuwe Wet ruimtelijke ordening (vastgesteld op 18 december 2008) opgesteld. De POL-aanvulling heeft de juridische status van structuurvisie en vormt tevens de uitvoeringsparagraaf van het POL2006, zoals bedoeld in Wro. In 2011 heeft de laatste aanpassing van het POL2006 plaatsgevonden.

Verstedelijking en steeds intensiever ruimtegebruik leggen een toenemend beslag op de open ruimte in het landelijk gebied en verminderen de diversiteit van landschap en groen. De provincie houdt daarom vast aan het zo compact mogelijk houden van de steden en een minstens gelijk blijvend aandeel van de stadsregio's in het totaal van woningen, werklocaties en arbeidsplaatsen. Over het algemeen wordt dus ingezet op het bundelen van de verstedelijking en economische activiteiten in of aansluitend aan bestaande bebouwde gebieden.

In Limburg is dat vertaald in de stadsregio's en de plattelandskernen. De stadsregio's vormen binnen Limburg de vertaling van de bundelingsgebieden zoals het Rijk die hanteert in de Nota Ruimte. Iedere stadsregio is voorzien van een zogenaamde grens stedelijke dynamiek. De plattelandskernen zijn voorzien van contouren. Paarse contouren om de stadsregio's bepalen de grens voor de stedelijke dynamiek. En vormen tegelijk de overgang naar een platteland met een heel andere dynamiek. Deze grenzen zijn vastgelegd op basis van de natuurlijke waarden in het omliggende gebied en een goede functionele en stedelijke samenhang, rekening houdend met de verwachte groei, zoveel mogelijk samenvallend met bestaande elementen zoals wegen. Deze begrenzing laat onverlet dat er sprake is van een sterke wisselwerking tussen stedelijke en landelijke gebieden. Voor veel voorzieningen is men vanuit het landelijk gebied aangewezen op de steden. Omgekeerd is de kwaliteit van het landelijk gebied mede bepalend voor de aantrekkelijkheid van de stedelijke gebieden als vestigingsgebied. Initiatieven buiten de contouren zijn mogelijk indien ze inpasbaar zijn in het landschap en de landbouwstructuur en gepaard gaan met de realisatie van extra natuur, landschap of milieukwaliteit. Voor landbouw (en toerisme) wordt zoveel mogelijk ontwikkelingsruimte geboden, mits de gebiedskwaliteit er als geheel op vooruit gaat.

In het POL2006 is sprake van een gebiedsgericht aanpak op meerdere niveaus. Naast een onderscheid tussen stedelijke en landelijke gebieden wordt een onderscheid gemaakt in 14 beleidsregio's. Voor elke regio is op basis van de gebiedskenmerken en -waarden een ontwikkelingsvisie gegeven. Het plangebied is gelegen op de grens van twee beleidsregio's, namelijk 'Maasvallei Oost' en 'Maasdal'.

Beleidsregio

De Maasvallei-Oost omvat het landelijk gebied van Noord- en Midden-Limburg ten oosten van de Maas. Van west naar oost is dit gebied grofweg te verdelen in drie zones: de overstromingsvlakte van de Maas, een daaraan grenzende strook van maasdorpen en een verder landinwaarts gelegen zone met Rijn- en Maasterrassen en rivierduinen.

Met toepassing van instrumenten als het contourenbeleid wordt ingezet op een goede inbedding van kernen in het landschap en het voorkomen van het aaneengroeien van Venlo en Roermond tot een bandstad tussen Maas en A73. EHS en POG in het landelijk gebied ten oosten van de Maas worden samen met natuur in aangrenzende gebieden in Duitsland en Gelderland verder versterkt als een groene ruggengraat tussen Schinveld en Mook.

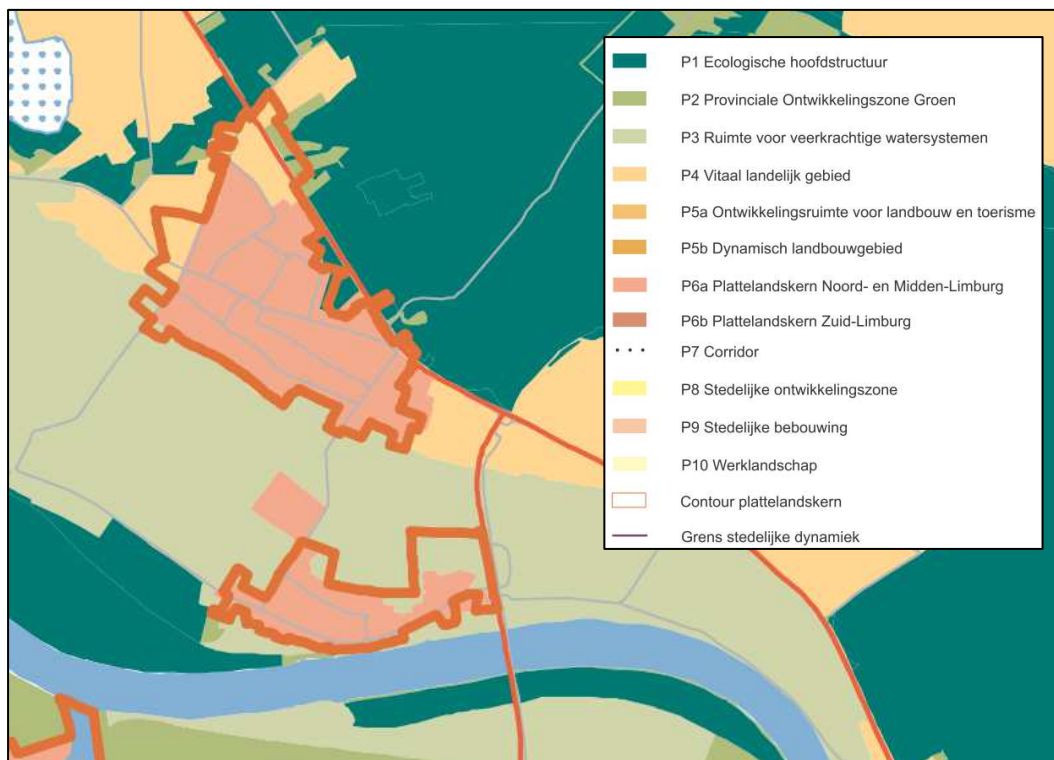
Het Maasdal omvat het winterbed van de Maas, het gebied dat bij hoogwater onder water kan lopen. Het Maasdal kent een overwegend agrarisch gebruik met grondgebonden landbouw. De provincie beschrijft in het POL2006 haar ambitie om de rivier op de langere termijn zo veerkrachtig te maken dat deze in staat is het water op te vangen en af te voeren. Economische functies blijven belangrijk en zullen onder voorwaarden worden toegelaten. De Beleidslijn grote rivieren is een belangrijk sturend kader bij mogelijke ontwikkelingen in het Maasdal.

Perspectieven

In de gebiedsgerichte aanpak uit het POL2006 worden voor het Limburgs grondgebied negen perspectieven, met uiteenlopende visies op ontwikkelingsmogelijkheden onderscheiden.

De twee kernen van Well behoren grotendeels tot perspectief 6a 'Plattelandskern Noord- en Midden-Limburg'. De plattelandskernen zijn overwegend kleinschalig van karakter. De vitaliteit van deze dorpen en stadjes moet behouden blijven. Met het oog daarop wordt ruimte geboden voor de opvang van de woningbehoefte van de eigen bevolking. En voor de groei van lokaal, in een enkel geval ook regionaal georiënteerde bedrijvigheid. Het instandhouden van winkels en publieksvoorzieningen in plattelandskernen vraagt de nodige aandacht, net als de bereikbaarheid per openbaar vervoer zodat sociaal-culturele voorzieningen (ook in de stadsregio's) goed bereikbaar zijn.

Enkele delen van Oud-Well en direct aangrenzende gronden zijn aangeduid als perspectief 3 'Ruimte voor veerkrachtige watersystemen'. De hoger gelegen gronden rondom Well – Papenbeek maken onderdeel uit van perspectief 4 'Vitaal landelijk gebied'. De gronden van het natuurgebied "Maasduinen" bevinden zich in perspectief 1 'Ecologische Hoofdstructuur' (EHS) en perspectief 2 'Provinciale Ontwikkelingszone Groen' (POG).



Afbeelding 16. Uitsnede POL-kaart 'Perspectieven'

Perspectief 3 heeft betrekking op de meer open delen van beekdalen, winterbed van de Maas en steilere hellingen, voorzover deze geen deel uitmaken van EHS of POG. De betreffende gebieden hebben een relatief open karakter en zijn ingericht voor gebruik door vooral grondgebonden landbouw. Lokaal komt ook niet-grondgebonden landbouw voor. Met name langs waterplassen, maar ook verspreid over het gebied zijn veel toeristische voorzieningen aanwezig.

De ontwikkeling van functies in deze gebieden is mogelijk mits dit aansluit op het bieden van ruimte aan een voldoende veerkrachtig watersysteem voor de opvang van hoge waterafvoeren, het bestrijden van watertekort en verdroging en het voorkomen van erosie, en gepaard gaat met een goede landschappelijke inpassing

De inrichting van perspectief 4 wordt in belangrijke mate bepaald door de landbouw met een van gebied tot gebied verschillende aard en dichtheid aan omgevingskwaliteiten. Er zijn ook ontwikkelingsmogelijkheden voor de toeristische sector en (onder voorwaarden), voor kleinschalige vormen van bedrijvigheid, verbrede landbouw en kleinschalige dienstverlenende bedrijven. In dit gebied geldt de versterking van de landschappelijke kwaliteit als randvoorwaarde bij verder kwaliteitsontwikkeling van landbouw, toerisme en recreatie. Belangrijkste doel hierbij is het behouden van de landschappelijke kwaliteit en identiteit ter plaatse. Economische ontwikkelingen van landbouw, recreatie en toerisme worden als kans en voorwaar-

de gezien voor het behoud en de versteviging van (met name) de landschappelijke en cultuurhistorische kwaliteiten in een grote variëteit aan landbouwgebieden.

Perspectief 1 omvat bestaande bos- en natuurgebieden, te ontwikkelen nieuwe natuur- en beheersgebieden, ecologisch water en beken met een specifiek ecologische functie. Er binnen liggen bijzondere natuurgebieden zoals Nationale Parken, Natuurbeschermingswetgebieden, waardevolle bossen en de gebieden die zijn aangegeven (of aangemeld) als Vogel- en Habitatrichtlijngebied. Het gaat in alle gevallen om gebieden van nationale of Europese betekenis. De EHS maakt onderdeel uit van de Ruimtelijke hoofdstructuur volgens de Nota Ruimte. Binnen de EHS komen hier en daar op bestemmingsplanniveau andere bestemmingen en functies voor variërend van infrastructuur, landbouwgronden tot militaire terreinen, woningen en toeristische voorzieningen. In de POL-aanvulling EHS zijn gedetailleerdere kaarten opgenomen van perspectief 1 met daarbinnen onderscheiden de verschillende gebiedstypen.

Het beleid in perspectief 2 is gericht op het versterken en ontwikkelen van natuur- en landschapswaarden. De aanwezige waarden zijn richtinggevend voor ontwikkelingen op andere terreinen. Daarnaast ligt de nadruk op het instandhouden van een goede toeristisch-recreatieve structuur en een op het landschap georiënteerde landbouw.

POL-aanvulling Verstedelijking, gebiedsontwikkeling en kwaliteitsverbetering

Op 18 december 2009 hebben Provinciale Staten van de provincie Limburg de POL-aanvulling Verstedelijking, gebiedsontwikkeling en kwaliteitsverbetering vastgesteld. Op 12 januari 2010 is daarnaast door Gedeputeerde Staten de Beleidsregel Limburgs Kwaliteitsmenu vastgesteld.

POL-aanvulling Verstedelijking, gebiedsontwikkeling en kwaliteitsverbetering

De POL-aanvulling is een structuurvisie in de zin van de Wet ruimtelijke ordening en richt zich op een partiële herziening van het POL2006 op de volgende punten:

- provinciale belangen en rol m.b.t. verstedelijking (wonen, werken, infrastructuur, voorzieningen, landbouw, toerisme);
- actualisatie van teksten (op provinciale belangen) per POL-perspectief en POLbeleidsregio (Parkstad, Maasdal, Nationaal Landschap e.d.);
- nieuwbouwprojecten (wonen en werken) in en bij steden/stadsregio's alleen in samenhang met herstructurering van het bestaand stedelijke gebied;
- afgebakende speelruimte voor woningbouw als onderdeel van integrale gebiedsontwikkelingen in Noord- en Midden-Limburg, binnen randvoorwaarden van ondermeer de regionale woningbouwprogramma's;
- apart kwaliteitsmenu voor uitlegebieden bij plattelandskernen in Noord- en Midden-Limburg.

In Limburg (met name Zuid-Limburg) is sprake van een toekomstige bevolkingsafname (mede door de vergrijzing). De provincie geeft in deze POL-aanvulling haar beleid op dit gegeven. De focus wordt gericht op de kwalitatieve woningvoorraadontwikkeling bij een krimpende bevolkingsomvang. De indicatieve ramingen van de verwachte ontwikkeling van de regionale woningvoorraden worden opgenomen in de geactualiseerde tekst van paragraaf 6.3 van het POL2006.

In Noord- en Midden-Limburg is in veel gemeenten inmiddels ook sprake van (een beginnende) bevolkingsdaling, maar is er tot circa 2025 nog een groei in het aantal huishoudens.

De demografische ontwikkelingen maken, dat (puur kwantitatief bekeken) per saldo de woningvoorraad in Noord- en Midden-Limburg nog moet doorgroeien met respectievelijk circa 6.000 en circa 8.000 woningen in de periode 2010-2020. In de periode 2020-2030, heeft Midden-Limburg te maken met een reductie met circa 1.000 woningen, terwijl in Noord-Limburg nog een groei van circa 1.000 woningen aan de orde is.

In de POL-aanvulling wordt aangegeven dat mede door vergrijzing de bevolkingsaantallen zullen afnemen in Limburg. Er moet daarom voorzichtig worden omgegaan met nieuwe woningen. Toch wordt opgemerkt dat nieuwe woningen niet per definitie worden uitgesloten. Zodra bouwinitiatieven plaatsvinden in bebouwd gebied, zijn herontwikkelingen toch goed mogelijk.

Over nieuwe activiteiten in het landelijk gebied, wordt in de POL-aanvulling aangegeven dat deze zoveel mogelijk geconcentreerd dienen te worden binnen de bestaande bebouwing van plattelandskernen. De plattelandskernen zijn daartoe voorzien van contouren. Als dat niet mogelijk of wenselijk is, gaat de voorkeur uit naar ontwikkeling aansluitend aan de plattelandskernen. In Noord- en Midden-Limburg wordt ruimte aanwezig geacht voor uitbreidingslocaties direct buiten, maar grenzend aan de contour.

Limburgs Kwaliteitsmenu

Het Limburgs Kwaliteitsmenu (LKM) is een beleidsregel in de zin van artikel 4:81 Algemene wet bestuursrecht. De beleidsregel LKM regelt de 'extra' condities en voorwaarden waaronder bepaalde ontwikkelingen in het landelijk gebied buiten de plattelandskernen dan wel in het stedelijk gebied in de perspectieven P2, P3 en P8 mogelijk zijn. Het LKM vormt geen nieuw ruimtelijk beleid maar is een uitwerking van het kwaliteitsdeel uit het POL2006 en de POL-aanvulling Verstedelijking, gebiedsontwikkeling en kwaliteitsverbetering. Via het LKM wordt dan ook geen nieuwe of extra ruimte geboden voor ontwikkelingen buiten de contour.

Het Limburgs kwaliteitsmenu is door Gedeputeerde Staten op 12 januari 2010 vastgesteld. De provincie Limburg heeft de Limburgse gemeenten verzocht om het LKM over te nemen en uit te werken in het eigen gemeentelijke ruimtelijk beleid.

Het kwaliteitsmenu is van toepassing op (niet onaanvaardbare) ontwikkelingen buiten de, rond de plattelandskernen getrokken, contour die middels een bestemmingsplanwijziging mogelijk worden gemaakt. Het kenmerkende voor de bedoelde ontwikkelingen is dat het (nieuwe) functies zijn die met bebouwing gepaard gaan en extra ruimtebeslag leggen op het buitengebied.

POL-herziening op onderdelen EHS

Op 14 oktober 2005 hebben Provinciale Staten de 'POL-herziening op onderdelen EHS' vastgesteld. Het vroegere POL kende naast de landelijk te realiseren Ecologische Hoofdstructuur ook het ruimere begrip Provinciale Ecologische Structuur (PES). De EHS-gebieden in Limburg maken daar deel van uit. Dat leidde in de praktijk tot onduidelijkheden over het gebruik van de juiste terminologie en bijbehorende beschermingsniveaus. De provincie heeft daarom voor die delen van de PES die geen EHS zijn, het begrip Provinciale Ontwikkelingszone Groen (POG) geïntroduceerd. De naam PES is hiermee verdwenen. De provincie Limburg zet naast de inspanningen om EHS-doelstellingen te realiseren, actief in op de realisatie van de POG, onder meer door programmering in gebiedsprogramma's en jaarplannen in het kader van het gebiedsgericht plattelandsbeleid.

Een klein deel van het plangebied maakt onderdeel uit van de EHS. Het beleid voor de EHS is gericht op het behoud, herstel en de ontwikkeling van de wezenlijke kenmerken en waarden van een gebied. De bescherming van de wezenlijke kenmerken en waarden vindt plaats door toepassing van een specifiek afwegingskader, het nee, tenzij regime.

Binnen de EHS zijn nieuwe plannen, projecten of handelingen niet toegestaan indien deze de wezenlijke kenmerken of waarden van het gebied significant aantasten. Alleen bij groot openbaar belang en het ontbreken van reële alternatieven zal per geval beoordeeld worden of het belang van de activiteit opweegt tegen het belang van de te beschermen waarden.

Provinciale woonvisie 2011-2015

Op 1 februari 2011 heeft Gedeputeerde Staten van de provincie Limburgs de Provinciale Woonvisie 2011-2015 vastgesteld. Hierin staat beschreven hoe de woningvoorraadontwikkeling de komende jaren vorm gegeven zou kunnen worden, welke rollen en taken de provincie daarbij kan en wil vervullen en hoe de provincie deze ambities tracht te realiseren.

Een belangrijke aanleiding om het woonbeleid te actualiseren vormen de demografische ontwikkelingen in de provincie. Onder andere hierdoor ontstaat noodzaak tot

herstructurering en een andere kwalitatieve samenstelling van de woningvoorraad. Uit de demografische ontwikkelingen komen belangrijke opgaven voort gericht op het veranderen van het aanbod aan woonruimte, voorzieningen en de inrichting van de woon- en leefomgeving.

Lange termijn visie

De provincie is ervan overtuigd dat een omslag van een aanbodgerichte naar een vraaggerichte woningmarkt noodzakelijk is. Het gaat er om een goed functionerende woningmarkt en leefomgeving te scheppen en in stand te houden, waarin alle betrokkenen in hun behoeften kunnen voorzien, en waarin dat ook in de toekomst voor de toekomstig betrokkenen mogelijk zal zijn.

Korte termijn visie

Op de kortere termijn wordt gestreefd naar een kwalitatief goede en passende woningvoorraad met voldoende betaalbare woningen die voor de betreffende doelgroepen in voldoende mate beschikbaar zijn. De provincie constateert dat de bestaande woningvoorraad mede gezien de demografische ontwikkelingen voor een deel niet meer voldoet aan de huidige en toekomstige woningbehoefte. De provincie ziet hier voor Limburg zowel een kwantitatieve als een kwalitatieve opgave.

Regio Noord- en Midden-Limburg

In de regio Noord- en Midden-Limburg heeft het inwonertal zijn piek bereikt en gaat regiobreed afnemen van ca. 280.000 inwoners in 2010, naar ca. 275.000 in 2030. Na 2030 komt de krimp in een versnelling. Anticiperend op de afnemende bevolkingsomvang en wijzigende samenstelling van huishoudens, mede door de vergrijzing dient de nog resterende groei maximaal te worden ingezet op een tijdige aanpassing van de samenstelling van de woningvoorraad. Binnen de stadsregio's dienen de nieuwe activiteiten zoveel mogelijk geconcentreerd te worden in de bestaande stedelijke bebouwing. Bij plattelandskernen zijn nog mogelijkheden voor uitleglocaties buiten, maar wel aangrenzend aan de contour. Ook hier blijft overigens de voorkeur bestaan voor inbreiding. De nog te realiseren nieuwe locaties in / bij dorpen buiten de stadsregio's komen ook in dienst te staan van de transformatieopgave van de plattelandskernen. Voor nieuwe op zichzelf staande clusters van bebouwing buiten de contour geldt een 'nee, tenzij'-benadering.

In de regio Noord- en Midden-Limburg kan nog een beperkte toename plaatsvinden van het aantal woningen. Uitbreiding van plattelandskernen is mogelijk, waarbij wordt ingezet op inbreiding.

Integraal waterbeheersplan

Op provinciaal niveau kent de provincie Limburg als uitgangspunten dat verdroging zo veel mogelijk tegengegaan dient te worden en dat waterkwaliteit, met het oog op een duurzaam gebruik in de toekomst, erg belangrijk is. Tevens sluit de provincie

aan bij het beleid van de NW4 om infiltratie van water in de bodem te bevorderen en water meer terug te brengen in stedelijk gebied.

Binnen de waterbeheersplannen van Limburg is integraal waterbeheer een belangrijk begrip. Ook hier speelt verdroging en waterkwaliteit een belangrijke rol in het beleidsproces. Ter invulling van (specifiek) ecologische functies stelt het Waterschap Peel en Maasvallei onder andere dat ter voorkoming van verdroging, grondwaterstanden (daar waar dat mogelijk is) verhoogd moeten worden door peilbeheer. Ook dient het rioleringsbeheer door gemeenten op en aan de aan watergangen en -plassen toegekende functies afgestemd te worden. Naast deze ecologische functies dienen er ook mensgerichte hoofdfuncties ten behoeve van industrie of drinkwater ingepast te worden. Tevens dient er plaats te zijn voor mensgerichte nevenfuncties.

3.3 Regionaal beleid

Regionale woonvisie

De gemeenten Bergen, Gennep en Mook & Middelaar vormen samen een maatschappelijk nauw verweven regio. Gelegen in het noordelijkste deel van de provincie tussen de stadsregio's Venlo en Arnhem-Nijmegen en tussen Maas en Duitse grens, vormt Maasduinen een heel bijzonder stuk Limburg. Dat noopt tot nauwe bestuurlijke samenwerking. Zo heeft de regio in 2005 de integrale visie op wonen, welzijn en zorg 'Vitaal tot in de kern' opgesteld. Het is tijd voor actualisering van het toekomstbeeld van Maasduinen. De laatste jaren is immers steeds duidelijker geworden dat de regio voor grote uitdagingen staat.

De regio heeft onlangs een flinke stap gezet door de opstelling van de Strategische Regiovisie. Tegelijkertijd troffen de gemeenten voorbereiding voor de uitwerking van een aantal maatschappelijke kernaspecten, die ook in de Strategische Regiovisie zijn benoemd: wonen, welzijn en zorg. Die uitwerking heeft zijn plek gekregen in de Regionale Visie op Wonen en Voorzieningen van 5 april 2011 (vastgesteld op 13 september 2011).

Het zijn vooral de demografische processen die de komende decennia gaan zorgen voor substantiële veranderingen in het samen wonen en het samen leven in deze plattelandsregio. De periode van bevolkingsgroei is voorbij, terwijl de ontgroening en vergrijzing straf door zullen zetten. De basis voor diverse voorzieningen versmalt of verandert. Maasduinen ziet, per kern in wisselend tempo, dit op zich afkomen en heeft nog tijd om hierop weloverwogen positief, maar wel consequent in te spelen.

De komende decennia staan drie kernvraagstukken centraal:

1. *Behoud en versterking van de vitale kwaliteiten van de regio*

De regio gaat een periode tegemoet met fundamentele veranderingen in bevolkingsaantal en bevolkingssamenstelling. Dat is een uitdaging die vraagt om het aanboren van creativiteit, niet in het minst op het gebied van de woon- en leefmilieus in onze regio. Uiteraard staat daarbij de lokale bevolking voorop. Om de beoogde kwalitatieve versterkingen te bereiken is daarop echter ook een aanvulling noodzakelijk. Een aanvulling die moet aansluiten bij de sterke kanten en de kansen in onze regio. Een integratie van het wonen met andere sectoren, zoals landbouw, recreatie en zorg, is daarbij en belangrijk uitgangspunt.

2. *Een verschuiving in woonmilieus*

De demografische ontwikkelingen leiden er mede toe dat de regio een steeds groter aantal landelijke woonmilieus krijgt. Landelijk groen wonen met uiteraard navenante voorzieningen bij de hand. Voor veel van de inwoners gaat het om verschuivingen, die diep kunnen ingrijpen in hun bestaan. Voor anderen bieden deze landelijke woonmilieus juist een zeer aantrekkelijk vestigingsklimaat.

3. *Veroudering van de bevolking*

De groei van de oudere bevolking verhoudt zich in het algemeen niet goed tot een groei van de landelijke woonmilieus. Hoewel senioren in het algemeen zo lang mogelijk in hun bestaande woonsituatie willen blijven wonen, kan dat in kleine woongemeenschappen, ondanks de thuis- en mantelzorg, op den duur niet vol te houden zijn. Dat vraagt een zorgvuldig woningbouwbeleid in de kleinere kernen.

Hier bovenop komt nog het vraagstuk van het verwachte gebrek aan voldoende handen aan het bed. De veroudering leidt tot een substantiële daling van de beroepsbevolking en dat kan de arbeidsvoorziening in met name de zorgsector sterk beïnvloeden. Alleen al daarom is het belangrijk om aantrekkelijk te blijven als vestigingsplaats voor medewerkers van instellingen en bedrijven.

In Well loopt de omvang van de bevolking op basis van de prognoses iets terug. Het aantal kinderen zal afnemen en het aantal senioren zal toenemen. Dat betekent dat het draagvlak voor het basisonderwijs, peuterspeelzaal, BSO en vooral de kinderopvang ook terug kan lopen. De winkels zouden volgens de normen een gebrek aan draagvlak kunnen hebben, echter het plaatselijke toerisme zorgt nog voor extra draagvlak.

Voor wat betreft het kwantitatieve woningbouwprogramma is per kern de lokale woningbouwbehoefte onderzocht. Hierbij dient aandacht te worden besteed aan seniorenwoningen, starterswoningen en het bevorderen van de doorstroming.

Strategische regiovisie

De Strategische Regiovisie bevat net als de Regionale woonvisie een aantal beleidsuitgangspunten op het gebied van wonen. Belangrijk punt is dat de Strategische Regiovisie stelt dat de bevolking in de regio Maasduinen op termijn zal gaan krimpen. De huidige plancapaciteit is te ruim in relatie tot de woningbehoefte. Voorgesteld wordt om niet langer tegen de trend te handelen, maar mee te bewegen met de demografische tendens. Dit leidt onder meer tot de beleidskeuze om nieuwe woningbouw hoofdzakelijk te concentreren in de hoofdkernen, waaronder Nieuw Bergen. Daarnaast wordt bij nieuwe woningbouw primair gekozen voor inbreidingslocaties in plaats van uitbreiding.

3.4 Gemeentelijk beleid

Structuurvisie+ Bouwen aan de toekomst

In 2005 is in opdracht van de gemeente Bergen de Structuurvisie+ 'Bouwen aan de toekomst' opgesteld. Deze visie is op 14 februari 2006 vastgesteld. Het doel van de structuurvisie+ is het versterken van de leefbaarheid en vitaliteit van de gemeente Bergen. Dit wordt bereikt door:

- een evenwichtige bevolkingssamenstelling na te streven;
- het voorzieningenniveau te versterken;
- de werkgelegenheid te bevorderen en;
- het aanbod voor recreatie en toerisme te vergroten.

Bij de ruimtelijke uitwerking van het genoemde hoofddoel is een aantal keuzes gemaakt. De hoofdkeuze is: Het zoneren van het gebied uitgaande van de natuurlijk aanwezige zoning. Er wordt vanuit gegaan van 4 zones in oostwestelijke richting, namelijk:

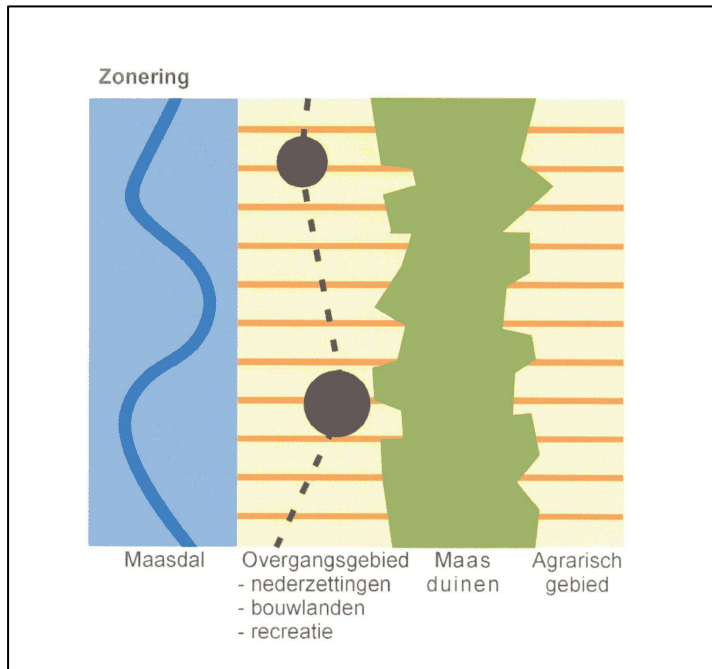
- het Maasdal;
- de dynamische zone: overgangsgebied rond de N271 met nederzettingen, bouwlanden en recreatie;
- Nationaal Park de Maasduinen;
- het agrarisch gebied langs de Duitse grens.

De dynamiek is heel verschillend per zone. Het Maasdal en de Maasduinen zijn laag-dynamische gebieden wat stedelijke ontwikkelingen betreft. Er is echter wel de natuurlijke dynamiek en het recreatief gebruik.

Het overgangsgebied tussen Maasdal en Maasduinen is van oudsher het meest dynamische gebied in de gemeente Bergen. De N271 vormt de belangrijkste verbinding van noord naar zuid en heeft tot gevolg dat er veel potentiële ontwikkelingsruimte in deze zone is. Hier kunnen economische en stedelijke ontwikkeling geconcentreerd worden.

Het agrarisch gebied langs de Duitse grens kent minder aanleiding voor hoogdynamische ontwikkelingen, maar ontwikkelingen zijn hier niet uitgesloten op de lange termijn.

Daar waar zones elkaar overlappen komen interessante overgangen voor, waar tevens verweving van functies wordt voorgestaan.



Afbeelding 17. Zonering structuurvisie+

Naast 'zonering' als hoofdkeuze speelt een drietal deelkeuzes, te weten:

- versterken natuurlijke dwarsverbanden;
- differentiatie binnen de zonering;
- benutten en versterken specifieke kwaliteiten overgangsgebieden.

Met deze deelkeuzes wordt specifiek de richting aangegeven hoe om te gaan met de belangrijkste plekken binnen de zonering.

Het belang van de "zwakkere functies" (groen en blauw) wordt behartigd door deze samen met het belang van de "sterkere functie" (rood) onder te brengen in een projectenveloppe. In een projectenveloppe worden projecten die geld kosten en projecten die geld opbrengen beleidsmatig aan elkaar gekoppeld. Voor de ruimtelijke kwaliteit heeft de enveloppe een zeer positief resultaat.

Voor Well is een projectenveloppe geformuleerd dat dagrecreatie aan de Maas moet worden versterkt. Deze projectenveloppe heeft geen directe consequenties voor onderhavig bestemmingsplan.

Gemeentelijk rioleringsplan 2007 – 2012

De gemeente Bergen heeft op basis van de Wet milieubeheer de verplichting om een gemeentelijk rioleringsplan (GRP) op te stellen. Het GRP vormt de basis voor de in de komende jaren uit te werken operationele plannen en notities om praktische invulling aan het GRP te geven. Bij het bepalen van de beleidsuitgangspunten zijn wettelijk eisen leidend.

Basisinspanning en rioolbeheer

Gekozen is voor een GRP waarbij op een doelmatige wijze invulling gegeven wordt aan het behalen van de basisinspanning op een zo duurzaam mogelijke wijze tegen de laagst maatschappelijke kosten.

Voor de kernen Siebengewald en Bergen wordt gekozen voor de aanleg van bergbezinkvoorzieningen conform de landelijke richtlijnen. Voor de kern Groote Horst, wordt uitgegaan van een kleine verhoging van de afvoercapaciteit naar de rioolwaterzuiveringsinrichting en het compenseren van deze maatregel op lange termijn door het afkoppelen van verhard oppervlak. Voor de kernen Well en Wellerlooi wordt gekozen voor het behalen van de basisinspanning door het opstarten van grootschalige afkoppelprojecten met infiltratiesystemen. De overige kernen, waaronder Nieuw-Bergen, voldoen al aan de basisinspanning.

Hemelwater bij nieuwbouw

Het beleid voor hemelwater afkomstig van nieuwbouw is als volgt:

- hemelwater afkomstig van daken en verhardingen dient conform de watertoets op particulier terrein in de bodem te worden geïnfiltreerd of afgevoerd naar een gemeentelijk hemelwaterriool.

Belangrijke uitgangspunten hierbij zijn:

- er moeten maatregelen worden getroffen om vervuiling van hemelwater te voorkomen, o.a. geen uitlogende bouwmaterialen gebruiken;
- afvoer en infiltratie gebeurt bij voorkeur bovengronds;
- als mogelijk worden de voorzieningen op particulier terrein gedimensioneerd op de verwerking van een bui van T=2 en met een berging van 20 mm;
- de voorzieningen binnen het gehele plangebied worden gedimensioneerd op een bui van T=10 met een berging van 35 mm;
- de risico's van een bui T=100 moeten in beeld worden gebracht en als nodig dienen er aanvullende maatregelen worden getroffen;
- als het echt niet mogelijk is om de volledige voorzieningen binnen het perceel of plangebied te realiseren, kan het college van Burgemeester en Wethouders hier ontheffing voor verlenen, wel dient er dan door de initiatiefnemer worden meebetaald aan compenserende voorzieningen buiten het plangebied.

Voor situaties waarbij direct of indirect wordt afgevoerd naar oppervlaktewater gelden naast de gemeentelijke uitgangspunten ook de op dat moment geldende eisen van waterschap Peel en Maasvallei.

Voor bovenstaande gevallen geldt dat alle kosten voor aanleg van de voorzieningen voor de afvoer van vuilwater en hemelwater en andersoortig schoon of vervuild water voor rekening van de particuliere belanghebbende zijn.

Hemelwater bij bestaande bouw

Binnen de planperiode van GRP zullen verschillende initiatieven ontwikkeld en worden uitgewerkt om het afkoppelen van bestaand particulier en openbaar verhard oppervlak te stimuleren. Hierbij worden dezelfde uitgangspunten gehanteerd als bij nieuwbouw.

Ruimtelijk toetsingskader horeca

Op 5 april 2011 heeft de gemeenteraad van Bergen het Ruimtelijk toetsingskader Horeca vastgesteld. Dit document is opgesteld omdat vanwege diverse actuele ontwikkelingen er behoefte was aan een nadere uitwerking van het gemeentelijk standpunt ten aanzien van horeca in een planologisch context. Het betreft met name kleinschalige vormen van horeca en horeca bij campings.

De gemeente wil ruimhartig medewerking verlenen aan initiatieven van burgers en ondernemers die een toeristisch gerelateerde onderneming willen starten. Dit strekt zich ook uit tot horeca gerelateerde initiatieven

Er worden drie vormen van horeca onderscheiden: Reguliere horeca, horeca als nevenactiviteit en horeca als ondergeschikte nevenactiviteit.

Bij alle vormen van horeca is het van belang dat er geen beperking mag ontstaan voor de ontwikkelingsmogelijkheden van nabij gelegen bedrijven en woningen. Er wordt veel belang gehecht aan een goed woon- en leefklimaat. Dit houdt bijvoorbeeld in dat het parkeren op eigen erf dient plaats te vinden.

In de regels bij dit bestemmingsplan zijn de mogelijkheden die dit beleidskader biedt voor horeca, al dan niet bij woningen, nader uitgewerkt.

Beleidsregel tijdelijke huisvesting mantelzorg

Op 19 februari 2013 heeft de gemeenteraad het nieuwe mantelzorgbeleid vastgesteld. Aanleiding voor het nieuwe beleid vormt de Wet maatschappelijke ondersteuning (Wmo) en een gewijzigde visie op het regelen van mantelzorg in het bestemmingsplan. Aan de hand van het nieuwe beleid zal meer ruimte geboden worden voor tijdelijke huisvesting voor mantelzorg. Dit betekent dat er voor het verlenen van mantelzorg tijdelijke huisvesting in bijgebouwen mogelijk is.

Onder mantelzorg moet worden verstaan: onbetaalde zorg voor zieke of gehandicapte familieleden of vrienden. Het gaat bij mantelzorg om intensieve zorg voor langere tijd. Een mantelzorger zorgt langdurig en onbetaald voor een chronisch zieke, gehandicapte of hulpbehoevende persoon met wie hij of zij een persoonlijke band heeft. Een mantelzorger is geen beroepskracht.

De beleidsregel kent de volgende uitgangspunten:

1. Inwoning is toegestaan, hiervoor hoeft geen afzonderlijke procedure te worden gevolgd;
2. Er mogen geen nieuwe zelfstandige woningen ontstaan;
3. De mantelzorg betreft een tijdelijke situatie;
4. Er is sprake van één gemeenschappelijk huishouden.

De beleidsregel is vertaald in dit bestemmingsplan in een algemene afwijkingsbevoegdheid. Hiervoor is gekozen omdat de mogelijkheid om een vrijstaand bijgebouw in gebruik te kunnen nemen voor het verlenen van mantelzorg bij alle woningen, dus ook bedrijfswoningen mogelijk is.

Zorg die betaald wordt geleverd, op basis van een mantelzorgindicatie, valt ook onder mantelzorg.

4. PLANBESCHRIJVING

4.1 Visie

Het onderhavige bestemmingsplan is een actief beheerplan. Dit betekent dat in principe de huidige situatie geconserveerd wordt. De actualisatie van het bestemmingsplan is dan ook gericht op het toepassen van een moderne plansystematiek en het vertalen van het huidige gebruik naar een actueel bestemmingsplan. Immers, doordat delen uit het oude bestemmingsplan voor het dorp uit de jaren '80 stammen, zijn er in de tussentijd veel zaken veranderd. Te denken valt aan verdwenen horeca, agrarische bedrijven die zijn gestopt en waar nu alleen nog gewoond wordt en nieuwbouw van woningen et cetera.

Het belangrijkste doel is dan ook het 'up-to-date' maken van het bestemmingsplan. De, in het verleden, verleende vrijstellingen / ontheffingen / herzieningen worden conform de vergunde situatie opgenomen.

De ontwikkelingen in de kern die reeds voorzien zijn van een geldend planologisch-juridisch kader worden conform de bestaande rechten overgenomen in dit bestemmingsplan. Dit betreffen de volgende bouwrechten:

- Brouwersstraat: 1 vrijstaande woning
- Sterrenbos: 1 vrijstaande woning
- Papenbeek: 1 vrijstaande woning
- Kasteellaan: 2 vrijstaande of halfvrijstaande woningen
- Elsterendijk: 1 vrijstaande woning

Centraal uitgangspunt voor het bestemmingsplan is dus dat de bestaande situatie op een adequate wijze in een nieuw actueel bestemmingsplan met een flexibele bestemmingsregeling wordt opgenomen, waardoor wel ruimte is voor dynamiek. Dat houdt in dat het plan in een zodanige vorm gegoten wordt dat het kan dienen voor een op het plangebied toegesneden ruimtelijk beleid.

Het hele plangebied wordt geregeld door middel van slechts enkele bestemmingen, waarbij niet meer voorgeschreven wordt dan voor een goede ruimtelijke ordening noodzakelijk is.

Bij het vaststellen van de bestemmingen worden, hoewel een nieuwe plansystematiek gebruikt wordt, de bestemmingen zoveel mogelijk afgestemd op handhaving van de bestaande functies en op het bestaande gebruik van gronden en gebouwen.

Eventuele nieuwe ontwikkelingen zullen middels separate bestemmingsplanprocedures juridisch-planologisch worden geregeld. Deze worden zodoende in dit bestemmingsplan buiten beschouwing gelaten.

4.2 Onderzoeksaspecten

Bij de actualisering van het bestemmingsplan dient rekening te worden gehouden met aspecten uit de omgeving die invloed uitoefenen op het plangebied. Daarnaast kan ook het plangebied invloed uitoefenen op de in de omgeving aanwezige waarden.

4.2.1 Archeologie

Algemeen

De Wet op de Archeologische Monumentenzorg is de Nederlandse uitwerking van het Verdrag van Malta (1992). De wet is een raamwet die regelt hoe rijk, provincie en gemeente bij hun ruimtelijke plannen rekening moeten houden met het erfgoed in de bodem. De wet is op 1 september 2007 in werking getreden.

De nieuwe wet beoogt het culturele erfgoed (en vooral het archeologische erfgoed) te beschermen. Onder archeologisch erfgoed wordt verstaan: alle fysieke overblijfselen, zowel in als boven de grond, die bijdragen aan het verkrijgen van inzicht in menselijke samenlevingen uit het verleden.

De uitgangspunten van de nieuwe wet zijn:

- Archeologische waarden zoveel mogelijk in de bodem bewaren en alleen opgraven als behoud in de bodem (in situ) niet mogelijk is.
- Vroeg in de ruimtelijke ordening al rekening houden met archeologie. Initiatiefnemers tot ruimtelijke ontwikkelingen moeten in een vroegtijdig stadium aangeven hoe met eventuele archeologische waarden bij bodemverstorende ingrepen zal worden omgegaan. Dit houdt in een verplichting tot vooronderzoek bij werkzaamheden die de grond gaan verstoren. De invoering hiervan wordt geregeld via bestemmingsplannen en vrijstellingen, de mer-plichtige activiteiten en ontgrondingen.
- Bodemverstoorders betalen archeologisch onderzoek en mogelijke opgravingen. De kosten voor noodzakelijke archeologische werkzaamheden komen ten laste van de initiatiefnemer tot de bodemverstorende activiteit.

In de Wet op de Archeologische Monumentenzorg is aangegeven dat gemeentes verantwoordelijk zijn voor hun eigen bodemarchief. Dit betekent dat de gemeente bevoegd gezag is. Als gevolg van de Wet op de Archeologische Monumentenzorg en de nieuwe Wet ruimtelijke ordening toetst de provincie Limburg niet langer archeologische rapporten en programma's van eisen. De provincie beperkt zich tot zaken

die van provinciaal belang zijn (waaronder de aanwijzing van archeologische attentiegebieden).

Toetsing

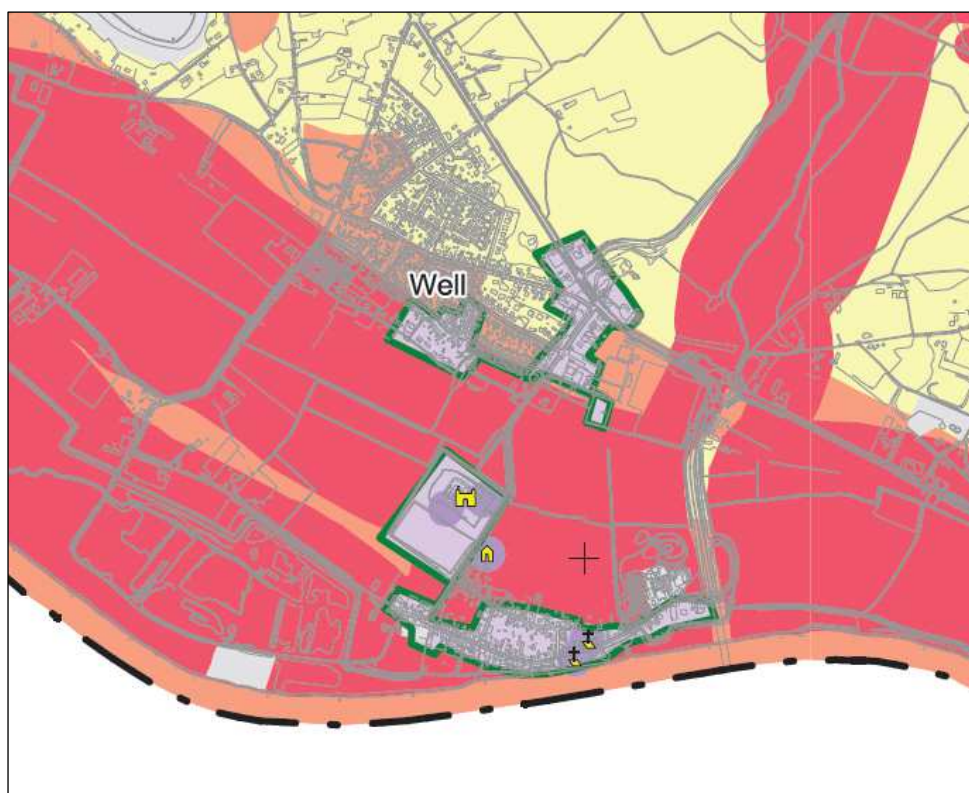
De gemeenteraad van Bergen heeft op 13 november 2012 de 'Nota Archeologiebeleid Bergen' met bijbehorende archeologische beleidsadvieskaart¹ vastgesteld. Hiermee wordt ten behoeve van toekomstige planvorming en planuitvoering inzicht verschaft in de aanwezigheid en het karakter van de archeologische en historische resten in de gemeente. Door aan de verwachte en bekende archeologische en historische resten een concreet beleidsadvies te koppelen, vormt de kaart een eerste praktische handvat bij de inpassing van de archeologie bij planvorming en uitvoering.

Op de beleidskaart wordt het grondgebied van de gemeente ingedeeld in 7 categorieën, waarbij voor iedere categorie een afzonderlijk beleidsadvies geldt:

Categorie	Soort terrein	Beleidsadvies
Categorie 1	wettelijk beschermd archeologisch monument	Geen bodemversturende activiteiten toegestaan, tenzij een vergunningverlening vooraf van de minister van OCW. Bij gemeentelijke monumenten: vergunningaanvraag bij de gemeente
Categorie 2	gebieden van zeer hoge archeologisch waarde	Onderzoeksplicht bij een verstoringsdiepte van meer dan 40 cm en een verstoringsoppervlakte van meer dan 100 m ²
Categorie 3	gebieden van hoge archeologisch waarde	Onderzoeksplicht bij een verstoringsdiepte van meer dan 40 cm en een verstoringsoppervlakte van meer dan 250 m ²
Categorie 4	gebieden van hoge archeologisch verwachting	Onderzoeksplicht bij een verstoringsdiepte van meer dan 40 cm en een verstoringsoppervlakte van meer dan 250 m ²
Categorie 5	gebieden van middelhoge archeologisch verwachting en naoorlogse woonwijken en industrieterreinen met hoge verwachting	Onderzoeksplicht bij een verstoringsdiepte van meer dan 40 cm en een verstoringsoppervlakte van meer dan 2.500 m ²
Categorie 6	gebieden van lage archeologisch verwachting	Geen onderzoeksplicht
Categorie 7	gebieden zonder een archeologisch verwachting of archeologisch vrijgegeven	Geen onderzoeksplicht

¹ ArchAeo, *Nota Archeologiebeleid Bergen; De implementatie van de Wet op de archeologische monumentenzorg in het gemeentelijke beleid, rapportnr.: ArchAeO-rapport 1204, september 2012.*

Op basis van de archeologische beleidskaart, blijkt dat het plangebied gelegen is binnen de categorieën 2, 3, 4 en 5. In de regels en op de verbeelding zijn daarom voor de binnen categorie 2, 3, 4 en 5 gelegen gronden de bestemmingen 'Waarde – Archeologie 2', 'Waarde – Archeologie 3', 'Waarde – Archeologie 4' en 'Waarde – Archeologie 5' opgenomen, waarin voorwaarden zijn opgenomen die de verschillende (mogelijk aanwezige) archeologische waarden afdoende bescherming bieden.



Afbeelding 18. Uitsnede archeologische beleidskaart gemeente Bergen

Beheerplan

In het behoudende deel van dit bestemmingsplan vinden geen ontwikkelingen plaats waarvoor archeologisch onderzoek noodzakelijk is. De archeologische waarden in het plangebied zijn beschermd door middel van de dubbelbestemmingen 'Waarde - Archeologie 2 t/m 5'.

4.2.2 Bodem

In het kader van de Wet ruimtelijke ordening dient beoordeeld te worden of de bodemkwaliteit geschikt is voor de aanwezige functies. Uitgangspunt is dat er minimaal historisch onderzoek dient plaats te vinden bij nieuwe ontwikkelingen. Indien er sprake is van een verdachte locatie moet het historisch onderzoek worden

aangevuld met een verkennend bodemonderzoek conform de geldende norm. Op moment van schrijven geldt daarvoor de NEN 5740.

Bodemonderzoek geeft de kwaliteit van de bodem op een bepaald moment weer. Een bodemonderzoek heeft standaard een geldigheidsduur van 5 jaar, zolang er geen bodembedreigende activiteiten plaatsvinden op de locatie. Een bodemonderzoek jonger dan twee jaar is zondermeer geldig. Bij een ouderdom tussen de twee en vijf jaar, moet door middel van een historisch onderzoek worden onderzocht of er activiteiten hebben plaatsgevonden die de kwaliteit van de bodem nadelig beïnvloeden kunnen hebben. Is dit het geval, dan dient minimaal dat deel van het terrein opnieuw onderzocht te worden. Is het bodemonderzoek ouder dan vijf jaar, dan is nieuw verkennend onderzoek vereist.

Het bestemmingsplan voor Well is conserverend van aard. Dit betekent dat er geen nieuwe ontwikkelingen in het bestemmingsplan worden toegelaten. Derhalve verandert de functie van de grond niet en zijn er geen bodemonderzoeken noodzakelijk. Zodra een ontwikkeling plaatsvindt dient de bodemkwaliteit onderzocht te worden.

4.2.3 Externe veiligheid

Het beleid voor externe veiligheid is gericht op het beperken en beheersen van risico's voor de omgeving vanwege handelingen met gevaarlijke stoffen. De handelingen kunnen zowel betrekking hebben op het gebruik, de opslag en de productie, als op het transport van gevaarlijke stoffen. Uit het Besluit externe veiligheid inrichtingen² (Bevi) en de richtlijnen voor vervoer gevaarlijke stoffen³ vloeit de verplichting voort om in ruimtelijke plannen in te gaan op de risico's in het plangebied ten gevolge van handelingen met gevaarlijke stoffen. De risico's dienen te worden beoordeeld op twee maatstaven, te weten het plaatsgebonden risico en het groepsrisico.

Het plaatsgebonden risico beschrijft de kans per jaar dat een onbeschermd individu komt te overlijden door een ongeval met gevaarlijke stoffen. Het plaatsgebonden risico wordt uitgedrukt in risicocontouren rondom de risicobron (bedrijf, weg, spoorlijn etc.), waarbij de 10^{-6} contour (kans van 1 op 1 miljoen op overlijden) de maatgevende grenswaarde is.

Het groepsrisico beschrijft de kans dat een groep van 10 of meer personen gelijktijdig komt te overlijden ten gevolge van een ongeval met gevaarlijke stoffen. Het groepsrisico geeft een indicatie van de maatschappelijke ontwrichting in geval van

² Het besluit is - op enkele onderdelen na - op 27 oktober 2004 in werking getreden

³ Circulaire Risico Normering Vervoer Gevaarlijke Stoffen, Staatscourant d.d. 4 augustus 2004. Deze Circulaire is gebaseerd op de Risico Normering Vervoer gevaarlijke stoffen en het Bevi en sluit zoveel als mogelijk aan op het Bevi.

een ramp. Het groepsrisico wordt uitgedrukt in een grafiek, waarin de kans op overlijden van een bepaalde groep (bijvoorbeeld 10, 100 of 1000 personen) wordt afgezet tegen de kans op overleven. Voor het groepsrisico geldt de oriëntatiewaarde als ijkpunt in de verantwoording (géén norm).

Voor elke verandering van het groepsrisico (af- of toename) in het invloedsgebied moet verantwoording worden afgelegd, over de wijze waarop de toelaatbaarheid van deze verandering in de besluitvorming is betrokken. Samen met de hoogte van het groepsrisico moeten andere kwalitatieve aspecten worden meegewogen in de beoordeling van het groepsrisico. Onder deze aspecten vallen zelfredzaamheid en bestrijdbaarheid.

Risicokaart

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

Uit de Risicokaart blijkt dat er één bedrijf met een verhoogde risicofactor gelegen is in de nabijheid ligt van de kern. In de kern zelf bevinden zich geen bedrijven met een verhoogde risicofactor. Het gaat om het BP tankstation met verkoop van LPG, gelegen aan Moleneind 19 (N271).

In het Bevi zijn voor LPG tankstations vaste, gestandaardiseerde veiligheidsafstanden gegeven. Deze afstanden zijn afhankelijk van de omzet van het station.

De onderstaande tabel geeft de grenswaarden zoals opgenomen in Bevi weer. Deze grenswaarden liggen vast in de Regeling externe veiligheid inrichting van 8 september 2005, behorende bij Bevi.

Type inrichting	Afstand (m) vanaf vulpunt	Afstand (m) vanaf ondergronds reservoir	Afstand (m) vanaf afleverzuil
Doorzet < 1500 m ³ /jaar	110	25	15
Doorzet < 1000 m ³ /jaar	45	25	15

Het tankstation aan het Moleneind heeft een doorzet van minder dan 1000 m³ per jaar. De maximale plaatsgebonden risicocontour (10⁻⁶-contour) bedraagt daardoor 45 m. Deze hindercirkel ligt voor een deel over het plangebied en is daarom op de verbeelding weergegeven als een gebiedsaanduiding. Binnen deze zone zijn geen nieuwe (beperkt) kwetsbare objecten toegestaan. De bouwrechten zijn niet binnen

deze gebiedsaanduiding gelegen, waardoor deze niet van invloed is op de bouwrechten.

Buisleidingen

Het externe veiligheidsbeleid voor transport van gevaarlijke stoffen door buisleidingen is vastgelegd in het Besluit externe veiligheid buisleidingen (Bevb) en de bijbehorende Regeling externe veiligheid buisleidingen (Revb), welke op 1 januari 2011 in werking zijn getreden. Het Bevb regelt onder andere welke veiligheidsafstanden moeten worden aangehouden rond buisleidingen met gevaarlijke stoffen. De normstelling is in lijn met het Besluit externe veiligheid inrichtingen (Bevi).

Volgens de risicokaart van de provincie Limburg, vigerende bestemmingsplankaarten en kaarten van Gasunie en Waterschapsbedrijf Limburg liggen er geen risicovolle buisleidingen in of in de directe nabijheid van het plangebied.

Vervoer van gevaarlijke stoffen over de weg

De enige wegen in (de nabijheid van) het plangebied waarover risicovol transport zou kunnen plaatsvinden zijn de N270 en N271. Deze wegen maken deel uit van een hoofdtransportroute voor gevaarlijke stoffen. Daarbij wordt opgemerkt dat sinds de opening van de A73 het vervoer van gevaarlijke stoffen over deze wegen drastisch is verminderd.

In bijlage 5 van het Besluit tot wijziging van de circulaire Risiconormering vervoer gevaarlijke stoffen van 22 december 2009 zijn de N270 en N271 niet opgenomen. Ook in het rapport 'Externe veiligheid provinciale wegen' uit 2010 is aangegeven dat de N270 geen plaatsgebonden risicocontour heeft en is de N271 al niet meer als transportroute van gevaarlijke stoffen aangemerkt. Het groepsrisico van de N270 ligt ver onder de oriënterende waarde. Het plaatsgebonden risico als gevolg van vervoer van gevaarlijke over deze wegen is dan ook geen punt van nadere aandacht.

Voor wat betreft het groepsrisico wordt in de circulaire Risiconormering Vervoer Gevaarlijke Stoffen aangegeven dat berekeningen uitwijzen dat er slechts verwaarloosbare invloed op het groepsrisico wordt uitgeoefend op afstanden van een route groter dan 200 meter. Daarnaast blijkt in de praktijk dat er op afstanden tussen 85 en 150 meter van een route over het algemeen bij ontwikkelingen geen sprake is van een significante toename van het groepsrisico, met uitsluiting van grootschalige projecten zoals bijvoorbeeld de realisatie van een stadion.

Indien er nieuwe ontwikkelingen plaatsvinden is het risico ten behoeve van deze wegen zeer beperkt te noemen en dus aanvaardbaar voor wat betreft het groepsrisico.

Vervoer van gevaarlijke stoffen over het spoor

De spoorlijn Nijmegen – Venlo ligt circa 5 km van Well verwijderd en heeft door deze grote afstand geen effecten op het plaatsgebonden- of groepsrisico.

Vervoer van gevaarlijke stoffen via het water

De plaatsgebonden risicocontour komt volgens het 'Definitief ontwerp Basisnet Water' bij de zogeheten 'zwarte vaarroutes' (waartoe de Maas behoort) naar verwachting niet verder dan de oevers. Voor wat betreft plasbrandaandachtsgebieden geldt voor de Maas dat de begrenzing van de vaarweg wordt gedefinieerd als 'oeverlijn'. Deze hebben een overschrijdingsfrequentie van circa 50 dagen per jaar. Buiten de oeverlijnen geldt daarom 25 m plasbrandaandachtsgebied. De begrenzing van de vaarweg ligt verder dan 25 m van de daadwerkelijke oever verwijderd.

Het plasbrandaandachtsgebied van de Maas ligt volgens telefonische informatie van Rijkswaterstaat gelijk aan de begrenzing van de rijksvaarweg en reikt daarmee slechts tot enkele meters in het plangebied. Het basisnet water is daarnaast nog niet in werking getreden. Hieruit volgen dan ook nog geen wettelijke verplichtingen voort. Aangezien in het plasbrandaandachtsgebied geen nieuwe kwetsbare objecten kunnen worden opgericht en er geen ontwikkelingen plaatsvinden die invloed hebben op de zelfredzaamheid van personen of op de bereikbaarheid door hulpdiensten in geval van een plasbrand, is besloten het plasbrandaandachtsgebied niet op de verbeelding en in de regels op te nemen.

Voor wat betreft het groepsrisico geldt dat bij de zwarte routes in principe een verantwoording nodig is. Bij een bevolkingsdichtheid beneden de 1.500 personen per hectare dubbelzijdig en 2.250 per hectare enkelzijdig is een berekening van het groepsrisico echter niet verplicht. In Well wonen minder dan 1.500 personen per hectare.

4.2.4 Geur

De gemeente Bergen heeft in 2006 de '*Stanknota Veehouderijen, gemeente Bergen*' opgesteld. Als uitgangspunt geldt dat aan de ene kant de uitbreidingsmogelijkheden van de veehouderijsector niet in gevaar mogen komen, maar dat aan de andere kant dat ook de burgers optimaal tegen geurhinder moeten worden beschermd. Met behulp van de stanknota worden de onbedoelde blokkeringen van de dynamiek in de veehouderij weggenomen; zoals:

- Verruiming omschrijvingen van de omgevingscategorieën (hiermee heeft de gemeente meer vrijheid bij de beoordeling van stankgevoelige objecten);
- Hoe omgaan met functieverandering woningen;
- Vaststellen in welke gebieden veehouderijen de voorkeur krijgen boven andere bestemmingen.

Daarnaast heeft de gemeente Bergen in 2007 de 'Verordening geurhinder en veehouderij 2007' vastgesteld. In deze verordening is de maximale waarde voor de geurbelasting van een veehouderij op geurgevoelige objecten binnen het plangebied, vastgesteld op 3 Ou.

In het kader van een goede ruimtelijke ordening dient te worden gezien of geur in Well acceptabel is om een goed woon- en leefmilieu te kunnen waarborgen. Dit blijkt het geval te zijn.

4.2.5 Infrastructuur en leidingen

Radarverstoringgebied

Het plangebied is gelegen in het radarverstoringgebied (RVG) van een radar, die is geplaatst op vliegbasis Volkel. Teneinde het ongestoord functioneren van deze radar te waarborgen, dient binnen deze zone van 15 Nautische mijl (27,8 km) voor ieder obstakel hoger dan 65 m boven NAP, berekend te worden of er een verstoring plaatsvindt.

Een verzoek om te berekenen of er een verstoring plaatsvindt, dient gedaan te worden bij het Ministerie van Defensie, Dienst Vastgoed Defensie, te Tilburg.

Well ligt op een hoogte van 15,2 m boven NAP (Oud-Well) en 21,2 m boven NAP (Papenbeek).

In dit bestemmingsplan zijn voor alle gebouwen en bouwwerken, geen gebouwen zijnde maximale bouwhoogten opgenomen. Het hoogste bouwwerk dat opgericht kan worden is een zend-, ontvangst en / of sirenemast met een maximale hoogte van 40 meter. Een dergelijke mast kan overigens niet direct gerealiseerd worden, maar alleen middels een afwijking van het bestemmingsplan. Een dergelijke mast is daarmee nooit hoger dan 65 m boven NAP en levert derhalve geen belemmering op voor de radar van vliegbasis Volkel.

Leidingen

In de zuidwestelijke hoek van het plangebied bevindt zich de rioolwatertransportleiding Well – rioolgemeal Well van het Waterschapsbedrijf Limburg. De leiding ligt maar voor een marginaal deel in het plangebied. De leiding is aan weerszijden voorzien van een beschermingszone van 2,5 meter.

4.2.6 Luchtkwaliteit

Sinds 15 november 2007 is de Wet luchtkwaliteit in werking getreden en staan de hoofdlijnen voor regelgeving rondom luchtkwaliteitseisen beschreven in de Wet milieubeheer (hoofdstuk 5 Wm). Hiermee is het Besluit luchtkwaliteit 2005 vervallen. Artikel 5.16 Wm (lid 1) geeft weer, onder welke voorwaarden bestuursorganen be-

paalde bevoegdheden (uit lid 2) mogen uitoefenen. Als aan minimaal één van de volgende voorwaarden wordt voldaan, vormen luchtkwaliteitseisen in beginsel geen belemmering voor het uitoefenen van de bevoegdheid:

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

Het Besluit NIBM

Deze AMvB legt vast, wanneer een project niet in betekenende mate (NIBM) bijdraagt aan de concentratie van een bepaalde stof. De achtergrond van het beginsel ‘Niet in betekende mate’ is dat de gevolgen van een ontwikkeling voor de luchtkwaliteit in een aantal gevallen (beschreven in de ministeriële Regeling NIBM) worden tenietgedaan door de ontwikkeling van bijvoorbeeld schonere motoren in het gehele land.

Op 1 augustus 2009 is het nationaal samenwerkingsprogramma luchtkwaliteit (NSL) in werking getreden. Hierdoor dient bij plannen die de luchtkwaliteit beïnvloeden niet langer te worden uit gegaan van de normen uit de interimperiode. Nu het NSL in werking is getreden is een project NIBM, als aannemelijk is dat het project een toename van de concentratie veroorzaakt van maximaal 3%. De 3% grens wordt gedefinieerd als 3% van de grenswaarde voor de jaargemiddelde concentratie van fijn stof (PM₁₀) of stikstofdioxide (NO₂). Dit komt overeen met 1,2 microgram/m³ voor zowel fijn stof en NO₂. Als de 3% grens voor PM₁₀ of NO₂ niet wordt overschreden, dan hoeft geen verdere toetsing aan grenswaarden plaats te vinden.

Voor woningen en kantoren gelden de volgende getalsmatige grenzen:

	minimaal 1 ontsluitingsweg	minimaal 2 ontsluitingswegen
	3%-norm	3%-norm
Woningen (maximaal)	1.500	3.000
Kantoren (maximaal)	100.000 m ² bvo	200.000 m ² bvo

Achtergrondwaarden

In het kader van een goede ruimtelijke ordening dient te worden gezien of de luchtkwaliteit in Well goed genoeg is om een goed woon- en leefmilieu te kunnen waarborgen.

De NIBM-grens houdt in dat met de bouw tot maximaal 1.500 woningen of 100.000 m² kantoorruimte beneden het criterium van 3% gebleven wordt. Zodra ontwikkelingen plaatsvinden die deze grens overschrijden dienen de effecten op de luchtkwaliteit onderzocht te worden. In onderhavig bestemmingsplan kunnen door de invulling van de bouwrechten in totaal vijf woningen gebouwd worden. Dit aantal valt ruim onder de 1% en 3 % grens voor PM₁₀ of NO₂. Het bestemmingsplan draagt dan ook 'niet in betekende mate' (NIBM) bij aan de luchtverontreiniging, zodat de luchtkwaliteit geen belemmering vormt.

Volgens de kaarten van het Planbureau voor de Leefomgeving bedraagt de concentratie PM₁₀ in Well 25,0 µg/m³, en is de concentratie NO₂ ter plaatse 19,8 µg/m³. In de Wet milieubeheer is de jaargemiddelde grenswaarde voor PM₁₀ 40 µg/m³. Voor NO₂ bedraagt de jaargemiddelde grenswaarde eveneens 40 µg/m³.

Volgens de kaarten van het Planbureau voor de Leefomgeving is de luchtkwaliteit ter plaatse voldoende voor een goed woon- en leefklimaat.

4.2.7 Milieuzonering

Momenteel worden richtlijnen gehanteerd waardoor er sprake is van een zekere noodzakelijke afstand tussen (agrarische) bedrijven en woonbebouwing. Deze afstand (zonering) wordt bepaald door enerzijds de aard van het bedrijf en anderzijds door het karakter van zijn omgeving.

In de onderstaande tabel is een overzicht gegeven van de relevante bedrijven en instellingen binnen en buiten de kern met bijbehorende milieuzonering conform de (indicatieve) lijst "Bedrijven en Milieuzonering" (2009), uitgegeven door de Vereniging van Nederlandse gemeenten. Hierbij zijn enkel de bedrijven met een milieucategorie van 3 en hoger meegenomen, aangezien bedrijven met milieucategorie 1 en 2 passen binnen de bebouwde omgeving, en daardoor direct toegestaan zijn.

Geconcludeerd kan worden dat er vanuit bedrijvigheid in het plangebied geen belemmeringen bestaan voor de oprichting van de nieuwe woningen. Er is sprake van een goed woon- en leefklimaat voor nu en in de toekomst. Tevens levert de bouw van de betreffende woningen geen belemmeringen op voor de bedrijvigheid in het plangebied.

Bedrijfssoort	Adres	Milieucategorie (VNG)
BP tankstation (met LPG < 1.000 m ³ per jaar)	Moleneind 19	3

Bedrijfssoort	Adres	Milieucategorie (VNG)
Blue berry	Papenbeek 31	3

Tabel 6. Bedrijven en instellingen en milieuzonering

4.2.8 Natuur

De bescherming van de natuur is in Nederland vastgelegd in respectievelijk de Natuurbeschermingswet en de Flora- en faunawet. Deze wetten vormen een uitwerking van de Europese Vogelrichtlijn en Habitatrichtlijn. Daarnaast vindt beleidsmatige gebiedsbescherming plaats door middel van de Ecologische Hoofdstructuur (EHS), die is geïntroduceerd in het 'Natuurbeleidsplan' (1990) van het Rijk en op provinciaal niveau in het POL2006 is vastgelegd en door middel van de Boswet.

Natuurbeschermingswet

De Natuurbeschermingswet heeft betrekking op de Europees beschermde Natura 2000-gebieden en de Beschermde natuurmonumenten. De Vogelrichtlijn- en Habitatrichtlijngebieden worden in Nederland gecombineerd als Natura 2000-gebieden aangewezen. Als er n.a.v. projecten, plannen en activiteiten mogelijkwerwijs significante effecten optreden, dienen deze vooraf in kaart gebracht en beoordeeld te worden. Projecten, plannen en activiteiten die mogelijk een negatief effect hebben op de beschermde natuur in een Natura 2000-gebied (of Beschermde Natuurmonument) zijn vergunningsplichtig.

Het plangebied valt binnen de invloedssfeer van het Natura 2000-gebied "de Maasduinen" en "Boschhuizerbergen". In een straal van 5 kilometer rondom het plangebied liggen geen andere, in het kader van de Natuurbeschermingswet, beschermde natuurgebieden.

De Maasduinen liggen tegen de kern, aan de overzijde van de N271. Boschhuizerbergen bevindt zich aan de andere oever van de Maas op een afstand van 3,5 km van Well.

In het kader van dit bestemmingsplan vinden er geen ontwikkelingen plaats, waardoor er geen sprake is van verstoring van beschermde gebieden. De Natuurbeschermingswet is niet van toepassing.

Flora- en faunawet

De Flora- en faunawet heeft betrekking op alle in Nederland in het wild voorkomende zoogdieren, (trek)vogels, reptielen en amfibieën, op een aantal vissen, libellen en vlinders, op enkele bijzondere en min of meer zeldzame ongewervelde diersoorten (uit de groepen kevers, mieren, schelp- en schaaldieren) en op een honderd-

tal vaatplanten. Voor alle soorten geldt een zorgplicht. Dat betekent dat o.a. opzettelijke verstoring niet is toegestaan. Bij ruimtelijke ontwikkelingen moet naast de zorgplicht ook rekening gehouden worden met de juridisch zwaarder beschermde soorten uit 'tabel 2', de bijlage 1 soorten van het besluit vrijstelling beschermde dieren plantensoorten, de soorten uit Bijlage IV van de Habitatrichtlijn (tezamen tabel 3) en met alle vogels. Van deze laatste groep is een lijst opgesteld met vogelsoorten waarvan de nesten jaarrond beschermd zijn en een lijst met vogels waarbij inventarisatie gewenst is.

Er dient voor ontwikkelingen binnen het plangebied onderzocht te worden of er wettelijk beschermde soorten zijn, die negatieve effecten kunnen ondervinden van een voorgenomen ruimtelijke ontwikkeling(en). Het criterium om de invloed van een handeling of activiteit op een soort te beoordelen is dat de gunstige staat van instandhouding van de soort niet mag worden aangetast door de voorgenomen ontwikkeling(en).

In het kader van dit bestemmingsplan vinden er geen ontwikkelingen plaats, waardoor er geen sprake is van verstoring van beschermde dier- of plantensoorten. De Flora- en faunawet is niet van toepassing. Zodra een ontwikkeling plaatsvindt dient getoetst te worden aan de Flora- en faunawet te worden. De bouwrechten bevinden zich op percelen die ingericht zijn als tuin, waardoor de verwachting is dat er geen beschermde dier- of plantsoorten voorkomen. Eventuele opgaande beplanting dient buiten het broedseizoen verwijderd te worden, zodat broedvogels niet worden geschaad.

Boswet

De Boswet is een wet die op 20 juli 1961 door het Ministerie van Landbouw en Visserij (later Ministerie van LNV, nu Ministerie van EL&I) werd ingesteld om de Nederlandse bossen te beschermen. Doel van de wet is het voorkomen dat het bestaande bosareaal verder af neemt in oppervlakte.

De wet houdt in dat wanneer iemand een bos wil kappen, hier ten minste een maand voor de kap schriftelijk melding van moet doen. Binnen 3 jaar nadat het bos daadwerkelijk is gekapt moet het worden herplant.

Bomen worden in het kader van dit bestemmingsplan niet gekapt. De Boswet is daarom niet van toepassing.

4.2.9 Water

Relevante beleidsstukken op het gebied van water zijn het Gemeentelijk rioleringsplan, het Waterbeheersplan van waterschap Peel en Maasvallei, het Provinciaal Omgevingsplan Limburg 2006 (POL2006), de Nationaal Waterplan, Nationaal Bestuurs-

akkoord Water en de Europese Kaderrichtlijn Water. Belangrijkste gezamenlijke punt uit deze beleidsstukken is dat water een belangrijk sturend element is in de ruimtelijke ordening. Water legt een ruimteclaim op het (stads)landschap waaraan voldaan moet worden. De bekende drietrapsstrategieën zijn leidend:

- vasthouden-bergen-afvoeren (waterkwantiteit);
- voorkomen-scheiden-zuiveren (waterkwaliteit).

Daarnaast is de Beleidsbrief regenwater en riolering nog relevant. Hierin staat hoe het best omgegaan kan worden met het hemelwater en het afkoppelen daarvan. Ook hier gelden de driestapsstrategieën. De meest relevante beleidsstukken zijn hieronder verder toegelicht.

Nationaal Waterplan 2009-2015

In december 2009 heeft het kabinet het Nationaal Waterplan vastgesteld. Dit plan geeft op hoofdlijnen aan welk beleid het Rijk in de periode 2009 - 2015 voert om te komen tot een duurzaam waterbeheer. Het Nationaal Waterplan richt zich op bescherming tegen overstromingen, beschikbaarheid van voldoende en schoon water, en diverse vormen van gebruik van water. Ook worden de maatregelen genoemd die hiertoe worden genomen.

Provinciaal Omgevingsplan Limburg 2006 (POL2006)

Het waterbeleid in het POL2006 sluit aan op de Europese Kaderrichtlijn Water en het Nationaal Bestuursakkoord Water. Het provinciaal waterbeleid omvat de volgende strategische doelen:

- herstel sponswerking: het voorkomen van wateroverlast en watertekort in het regionale watersysteem, anticiperend op veranderde klimatologische omstandigheden;
- herstel van de natte natuur: het bereiken van ecologisch gezonde watersystemen en grondwaterafhankelijk natuur;
- schoon water: het bereiken van een goede chemische kwaliteit voor water en sediment;
- duurzame watervoorziening: het beschermen van water voor menselijke consumptie, zodanig dat voldoende water van de vereiste kwaliteit via eenvoudige zuiveringstechnieken beschikbaar is;
- een veilige Maas: het streven naar een acceptabel risico voor overstromingen in het rivierbed van de Maas.

Waterschap Peel en Maasvallei

Het Integraal Waterbeheersplan 'Orde in water' van Waterschap Peel en Maasvallei (IWBP) beschrijft de uitwerking van het provinciale (oppervlakte)waterbeleid door het waterschap, zoals is vastgelegd in het POL2006. Het plan is richtinggevend voor het te voeren beleid en beheer van het waterschap. Het waterbeheer wordt in al zijn samenhangen bekeken met als belangrijke uitgangspunten de watersysteembena-

dering en de waterketenbenadering. Bij de integrale afwegingen zijn een viertal leidende principes: veiligheid, duurzaamheid, water als medeordenend principe en niet afwentelen op anderen. In de afweging gelden een drietal toetsingscriteria: doelrealisatie, kosteneffectiviteit en maatschappelijk draagvlak. Extra inspanningen worden geleverd op het realiseren van duurzaam stedelijk waterbeheer waaronder het nadrukkelijk beïnvloeden van de ruimtelijke ordening vanuit waterhuishoudkundige principes in samenwerking met de gemeentes. Ook het samenwerken in de waterketen met de gemeentes en de verdere sanering van schadelijke rioolwateroverstorten staat hoog op de agenda. Bij nieuwbouwlocaties wordt gestreefd naar 100% afkoppeling van het afkoppelbaar verhard oppervlak van het riool.

Keur waterschap Peel en Maasvallei

Op waterstaatswerken en watergangen (waterlopen) is de Keur van het waterschap Peel en Maasvallei van toepassing. In de Keur worden enkele handelingen in het watersysteem beperkt, waaronder het lozen van water in het watersysteem en het realiseren van werken c.q. bebouwing binnen de keurzones van een waterstaatswerk of watergang. Concreet voor dit plangebied is de primaire watergang van de Molenbeek relevant. Bebouwing binnen 5 meter vanaf de insteek van deze watergang is niet toegelaten zonder watervergunning.

Gemeentelijk rioleringsplan

De gemeentelijke uitgangspunten qua waterhuishouding zijn uiteengezet in het Gemeentelijk rioleringsplan. Dit plan is nader uitgewerkt in paragraaf 3.4.

Grondwater

Grondwaterstanden en -stroming in Well worden sterk beïnvloed door de Maas.

Op de bodemkaart van Nederland wordt de grondwaterstand weergegeven in zeven klassen, de zogenaamde grondwatertrappen. Deze geven een globale aanduiding van het niveau van de fluctuatie van het grondwater aan. Op de kaart "52 Oost Venlo" worden de grondwatertrappen aangegeven voor o.a. Well. Voor het plangebied gelden grondwatertrappen III, V en VII.

De bebouwing en verharding in het plangebied leiden tot vermindering van aanvoer van regenwater naar het grondwater. Wat de invloed daarvan in het plangebied is op het grondwaterregiem kan moeilijk worden gekwantificeerd. Pas de laatste jaren is er meer aandacht binnen het stedelijk gebied voor die problematiek. Wanneer in de toekomst werkzaamheden aan de infrastructuur of vervanging van de riolering noodzakelijk zijn, kunnen de mogelijkheden voor het infiltreren van regenwater worden onderzocht.

In of rond het plangebied bevinden zich geen grondwaterbeschermingsgebieden.

Oppervlaktewater

Door de kern van Well stroomt de Molenbeek. Voor het overige is binnen het plangebied geen noemenswaardig oppervlaktewater aanwezig. Op basis van de Keur mag binnen een zone van 5 meter van het watervoerende deel van deze beek niet zonder vergunning van het waterschap worden gebouwd. Op de verbeelding is een dubbelbestemming opgenomen om dit juridisch-planologisch vast te leggen.

In of in de directe nabijheid van het plangebied is geen sprake van infiltratiegebieden of bufferzones ter bescherming van verdrogingsgevoelige gebieden.

Regen- en afvalwater

Bij nieuwe woningen dient het afval- en hemelwater gescheiden te worden afgevoerd. Wat betreft de afvoer van hemelwater sluit de gemeente Bergen aan bij de beleidsuitgangspunten van het waterschap. In het onderhavige bestemmingsplan worden geen nieuwe ontwikkelingen mogelijk gemaakt. Specifieke waterhuishoudkundige maatregelen worden dan ook niet genomen. Wel zijn in de planregels mogelijkheden geschapen voor de aanleg van waterhuishoudkundige c.q. infiltratie- en waterbergingsvoorzieningen.

Zodra ontwikkelingen plaatsvinden dient ten tijde van de omgevingsvergunning aangetoond te worden hoe wordt omgegaan met de afkoppeling van het hemelwater. De uitgangspunten, zoals genoemd in het Gemeentelijk rioleringsplan, gelden hierbij als toetsingskader.

4.2.10 Wegverkeerslawaai

Per 1 januari 2007 is de Wijzigingswet Wet geluidhinder (modernisering instrumentarium geluidbeleid, eerste fase) in werking getreden. In deze wet wordt aangegeven hoe voor een gebied waar een ruimtelijke ontwikkeling plaatsvindt, dient te worden omgegaan met geluidhinder als gevolg van wegverkeer en spoorwegen, maar ook als gevolg van industrielawaai.

In de Wet geluidhinder (Wgh) is bepaald dat elke weg een geluidszone heeft (zie onderstaande tabel), met uitzondering van woonerven en wegen waar een maximumsnelheid van 30 km/u voor geldt. Bij een ruimtelijke ontwikkeling waarbij sprake is van de ontwikkeling van geluidsgevoelige objecten binnen een geluidszone, dient een onderzoek te worden uitgevoerd naar de geluidsbelasting op deze gebouwen of terreinen.

Aantal rijstroken	Breedte van de geluidszone (in meters)	
	Buitenstedelijk	Stedelijk
5 of meer	600	350
3 of 4	400	350
1 of 2	250	200

De wegen in het plangebied betreffen in principe allemaal wegen met een rijsnelheid van 30 km/uur. De rijsnelheid op de N270 en N271 bedraagt 80 km/uur. Zodra ontwikkelingen in de geluidszone van deze wegen plaatsvinden dienen de akoestische gevolgen aangetoond te worden. De bouwrechten voor nieuwe woningen aan de Brouwersstraat en Kasteellaan bevinden zich binnen de geluidszone van de N271.

5. JURIDISCHE OPZET

5.1 Planstukken

In dit hoofdstuk wordt een toelichting gegeven op de opzet en het gebruik van de verbeelding en planregels.

Dit bestemmingsplan is opgesteld conform de SVBP 2008 alsmede de Wet ruimtelijke ordening (Wro), het Besluit op de ruimtelijke ordening (Bro) en de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht (Wabo) en Besluit omgevingsrecht (Bor). Als gevolg hiervan wordt in het bestemmingsplan niet meer gesproken over een plankaart, maar over de analoge of digitale verbeelding. Tevens is de benaming van de planvoorschriften gewijzigd in (plan)regels en vrijstellingen heten afwijkingen.

Het bestemmingsplan "Well" is vervat in een verbeelding bestaand uit drie kaartbladen, planregels en een toelichting.

5.2 Toelichting op de analoge verbeelding

De analoge verbeelding is getekend op een bijgewerkte en digitale kadastrale ondergrond, schaal 1:1000. Op de analoge verbeelding wordt door middel van matrices per bestemming specifieke informatie weergegeven, zoals maximale nok- of goothoogtes en maximale bebouwingspercentages.

5.3 Toelichting op de regels

Bij het opstellen van de planregels werd uitgegaan van de recent vastgestelde bestemmingsplannen voor de kernen Aijen, Bergen en Afferden, en het rapport Standaard Vergelijkbare BestemmingsPlannen 2008 (SVBP 2008). De regels zijn tevens aangepast aan de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht (Wabo).

De planregels zijn verdeeld in 4 hoofdstukken, te weten:

- Hoofdstuk 1: Inleidende regels met daarin de begrippen en de wijze van meten;
- Hoofdstuk 2: Bestemmingsregels, hiermee worden de op de verbeelding opgenomen bestemmingen geregeld;
- Hoofdstuk 3: Algemene regels, waaronder zijn opgenomen de anti-dubbeltelbepaling, algemene bouwregels en algemene afwijkingsregels;

- Hoofdstuk 4: Overgangs- en slotregels, waarin het overgangsrecht en de slotregel zijn opgenomen.

Het belangrijkste doel van de planregels is om de bouw- en gebruiksregels van de verschillende bestemmingen aan te geven.

5.3.1 Inleidende regels

Begrippen (artikel 1)

In dit artikel zijn bepalingen (begrippen) opgenomen welke in het algemeen spraakgebruik onvoldoende vastliggen en waarbij verschillen in interpretatie bij toepassing van de planregels mogelijk zijn. Voor het gemak zijn enkele begrippen uit de Woningwet/ Bouwverordening overgenomen.

Verder zijn enkele begrippen afkomstig van de SVBP 2008.

Wijze van meten (artikel 2)

Hierin wordt aangegeven op welke manier hoogte, lengte, breedte, inhoud en oppervlakte van bouwwerken / percelen gemeten moeten worden. Bij de wijze van meten is aangesloten bij de SVBP 2008.

5.3.2 Bestemmingsregels

De regels van een bestemming worden als volgt opgebouwd en benoemd:

- Bestemmingsomschrijving
- Bouwregels
- Nadere eisen
- Afwijken van de bouwregels
- Specifieke gebruiksregels
- Omgevingsvergunning voor het uitvoeren van werken, geen bouwwerk zijnde, of van werkzaamheden
- Afwijken van de gebruiksregels
- Wijzigingsbevoegdheid

Duidelijk zal zijn dat een bestemmingsregel niet alle elementen hoeft te bevatten. Dit kan per bestemming verschillen.

In de bestemmingsomschrijving wordt een omschrijving gegeven van de aan de gronden toegekende functies. Als eerste wordt de hoofdfunctie aangegeven. Indien nodig worden vervolgens de andere aan de grond toegekende functies genoemd.

In de bouwregels wordt bepaald aan welke voorwaarden de bebouwing moet voldoen. Voorzover nodig wordt een onderscheid gemaakt hoofdgebouwen, bijbehorende bouwwerken en bouwwerken, geen gebouwen zijnde, waardoor de toetsing

van aanvragen voor een omgevingsvergunning aanmerkelijk vereenvoudigd en inzichtelijker is.

Op de verbeelding worden bebouwingsgrenzen opgenomen die samen een bouwvlak vormen. Op een aantal plaatsen valt de bebouwingsgrens samen met de bestemmingsgrens. In dat geval dient de bestemmingsgrens tevens als bebouwingsgrens te worden gezien.

In het onderstaande worden de regels van de opgenomen bestemmingen nader toegelicht.

Artikel 3 - Agrarisch

Binnen deze bestemming worden het bestaande agrarische bedrijf, gevestigd aan Papenbeek 31, en de overige agrarische gronden binnen de kern geregeld. Enkel aan het agrarisch bedrijf aan Papenbeek is een bouwvlak toegekend. Bedrijfsgebouwen dienen binnen zo'n bouwvlak opgericht te worden. Ter plaatse van de aanduiding 'bedrijfswoning' op de verbeelding, is een bedrijfswoning toegestaan. Ter plaatse van de aanduiding 'ontsluiting' is een ontsluiting van een agrarisch bouwperceel toegestaan. Het bouwvlak is ontstaan na een afweging van milieuhygiënische aspecten (aanvaardbaar woonmilieu), het bedrijfsbelang (ruimte voor het bedrijf) en verleende rechten uit het vigerende bestemmingsplan. Het bouwvlak mag worden bebouwd tot een maximum bebouwingspercentage. Bedrijfsgebouwen mogen maximaal zo hoog worden gebouwd als op de verbeelding is aangegeven.

Percelen waar een bouwvlak ontbreekt mogen niet worden bebouwd met bedrijfsgebouwen.

Er is een wijzigingsbevoegdheid opgenomen voor het (onder voorwaarden) kunnen omzetten van agrarische bedrijfswoningen naar burgerwoningen en voor het verwijderen van agrarische bouwvlakken.

Artikel 4 - Bedrijf

Binnen deze bestemming worden de enkele bedrijven geregeld. Alleen bedrijven zijn toegestaan in de milieucategorieën 1 en 2, welke passen binnen een woonomgeving. Deze zijn weergegeven in de bedrijvenstaat. De bouwvlakken zijn op de verbeelding aangegeven. Bedrijfsgebouwen dienen binnen zo'n bouwvlak opgericht te worden. Ter plaatse van de aanduiding 'bedrijfswoning' op de verbeelding, is een bedrijfswoning toegestaan. Het betreft de bedrijven waar sprake is van een reeds bestaande bedrijfswoning. De bouwvlakken zijn ontstaan na een afweging van milieuhygiënische aspecten (aanvaardbaar woonmilieu), het bedrijfsbelang (ruimte voor het bedrijf) en verleende rechten uit het vigerende bestemmingsplan. Te grote oppervlaktes zijn beperkt. De bouwvlakken mogen worden bebouwd tot een maxi-

mum bebouwingspercentage. Bedrijfsgebouwen mogen maximaal zo hoog worden gebouwd als op de verbeelding is aangegeven.

Voor het samenstellen van de bedrijvenstaat is als uitgangspunt genomen de geheel herziene publicatie "Bedrijven en Milieuzonering" van de Vereniging van Nederlandse Gemeenten (VNG) uit 2009.

De VNG-lijst gaat uit van milieukeurmerken van vrijwel alle thans bekende bedrijven, maar ook van inrichtingen, instellingen en onderdelen behorende bij bedrijfsactiviteiten. In verband daarmee werd de lijst zorgvuldig doorgelopen en werden alle maatschappelijke instellingen, recreatieve activiteiten, detailhandel, horeca et cetera, waarvoor in een bestemmingsplan een specifieke bestemming wordt opgenomen, verwijderd.

De VNG-lijst gaat uit van 6 categorieën. Deze 6 categorieën werden in de lijst gehandhaafd, omdat hiermee duidelijk wordt welke bedrijven onder een hogere of lagere categorie vallen. In de bedrijvenstaat is echter slechts de categorieën 1 en 2 opgenomen, omdat binnen deze bestemming slechts bedrijvigheid wordt toegelaten welke zich, gezien haar milieubelasting, niet verzet tegen vestiging in een woonomgeving.

Artikel 5 - Cultuur en ontspanning

Aan Moleneind 2a bevindt zich seksinrichting "Club Pico Bello". Deze inrichting is voorzien van de bestemming 'Cultuur en ontspanning' met de aanduiding 'seksinrichting'.

Het bouwvlak is op de verbeelding aangegeven. Bedrijfsgebouwen dienen binnen het bouwvlak opgericht te worden. Het bouwvlak mag geheel worden bebouwd. Bedrijfsgebouwen mogen maximaal zo hoog worden gebouwd als op de verbeelding is aangegeven.

Artikel 6 - Detailhandel

Er is een aantal detailhandelvoorzieningen in het plangebied aanwezig. Deze liggen aan de Kasteellaan en Grotestraat. Tevens zijn bovenwoningen toegestaan binnen deze bestemming.

De bouwvlakken zijn op de verbeelding aangegeven. Bedrijfsgebouwen dienen binnen zo'n bouwvlak opgericht te worden. Ter plaatse van de aanduiding 'bedrijfswoning' op de verbeelding, is een bedrijfswoning toegestaan. Het betreft de detailhandelvoorzieningen waar sprake is van een reeds bestaande bedrijfswoning. De bouwvlakken mogen geheel worden bebouwd. Bedrijfsgebouwen mogen maximaal zo hoog worden gebouwd als op de verbeelding is aangegeven.

Artikel 7 - Dienstverlening

Er zijn een aantal dienstverlenende bedrijven en instellingen in het plangebied aanwezig. Deze liggen aan de Kasteellaan en Sterrenbos.

De bouwvlakken zijn op de verbeelding aangegeven. Bedrijfsgebouwen dienen binnen zo'n bouwvlak opgericht te worden. Ter plaatse van de aanduiding 'bedrijfswoning' op de verbeelding, is een bedrijfswoning toegestaan. Het betreft dienstverlening waar sprake is van een reeds bestaande bedrijfswoning. De bouwvlakken mogen geheel worden bebouwd. Bedrijfsgebouwen mogen maximaal zo hoog worden gebouwd als op de verbeelding is aangegeven.

Artikel 8 - Gemengd

Er is een aantal panden in het plangebied aanwezig waarbinnen meerdere functies mogelijk zijn. Binnen deze bestemming is horeca toegestaan in de horeca categorie 1 en 2, maatschappelijke dienstverlening, detailhandel en kantoor. Seksinrichtingen en coffeeshops zijn expliciet uitgesloten. Tevens zijn bovenwoningen toegestaan binnen deze bestemming.

De bouwvlakken zijn op de verbeelding aangegeven. Bedrijfsgebouwen dienen binnen zo'n bouwvlak opgericht te worden. Ter plaatse van de aanduiding 'bedrijfswoning' op de verbeelding, is een bedrijfswoning toegestaan. De bouwvlakken mogen geheel worden bebouwd. Bedrijfsgebouwen mogen maximaal zo hoog worden gebouwd als op de verbeelding is aangegeven.

Artikel 9 - Groen

Binnen deze bestemming zijn groenvoorzieningen toegestaan. Het gaat hierbij om bermen, beplanting, groenvoorzieningen met bijbehorende speel- en wandelgelegenheden. Daarnaast zijn binnen deze bestemming ook water (zoals waterlopen en waterpartijen), speelvoorzieningen en kunstwerken toegestaan.

Bouwen is binnen deze bestemming niet toegestaan, behoudens voor voorzieningen van algemeen nut en jongerenontmoetingsplaatsen. Onder de genoemde voorwaarden kunnen ook bouwwerken, geen gebouwen worden opgericht.

Artikel 10 - Horeca

Er is een aantal horecazaken in het plangebied aanwezig. Deze liggen aan de Kasteellaan en Grotestraat. Binnen deze bestemming is horeca toegestaan in de horeca categorie 1 en 2 en indien zodanig aangeduid ook voor categorie 3. In de begrippen is omschreven welke functies van horeca hierbinnen passen. Seksinrichtingen en coffeeshops zijn expliciet uitgesloten. Tevens zijn bovenwoningen toegestaan binnen deze bestemming.

De bouwvlakken zijn op de verbeelding aangegeven. Bedrijfsgebouwen dienen binnen zo'n bouwvlak opgericht te worden. Ter plaatse van de aanduiding 'bedrijfswoning' op de verbeelding, is een bedrijfswoning toegestaan. Het betreft de horecazaken waar sprake is van een reeds bestaande bedrijfswoning. De bouwvlakken mogen geheel worden bebouwd. Bedrijfsgebouwen mogen maximaal zo hoog worden gebouwd als op de verbeelding is aangegeven.

Artikel 11 - Maatschappelijk

De maatschappelijke functies in Well zijn bestemd als 'Maatschappelijk'. Maatschappelijke functies betreffen het verlenen van diensten door organisaties op het gebied van openbaar bestuur respectievelijk het verlenen van diensten door religieuze en andere levensbeschouwelijke organisaties, gezondheids- en veterinaire diensten, welzijnsorganisatie, sociaal-culturele en culturele instellingen alsmede sociale organisaties en onderwijs. De maatschappelijke voorzieningen zijn gelegen aan de Kasteellaan en Hoenderstraat. Om flexibiliteit in de planregels te verkrijgen zijn de specifieke functies niet expliciet op een locatie aangeduid, behoudens de kerk. Het is daarom toegestaan om binnen de maatschappelijke bestemming vormen van maatschappelijke dienstverlening te vestigen. Voor het Multifunctioneel Centrum, dat is aangegeven met de aanduiding 'specifieke vorm van maatschappelijk – MFC', gelden enkele uitgebreidere gebruiksmogelijkheden. Hier is onder andere beperkte horeca toegestaan alsmede een bestaand kantoor.

De bouwvlakken zijn op de verbeelding aangegeven. Gebouwen dienen binnen zo'n bouwvlak opgericht te worden. Ter plaatse van de aanduiding 'bedrijfswoning' op de verbeelding, is een bedrijfswoning toegestaan. Het betreft de maatschappelijke functies waar sprake is van een reeds bestaande bedrijfswoning. De bouwvlakken zijn op de verbeelding aangegeven. Gebouwen dienen binnen zo'n bouwvlak opgericht te worden. De bouwvlakken mogen geheel worden bebouwd. Gebouwen mogen maximaal zo hoog worden gebouwd als op de verbeelding is aangegeven.

Artikel 12 - Recreatie

Binnen deze bestemming zijn recreatieve doeleinden toegestaan. Deze bestemming is gegeven aan de vakantiewoning Grotestraat 45. Permanente bewoning van de, als zodanig bestemde gronden, is niet toegestaan.

Het bouwvlak is op de verbeelding aangegeven. Gebouwen dienen binnen het bouwvlak opgericht te worden. Het bouwvlak mag geheel worden bebouwd. Gebouwen mogen maximaal zo hoog worden gebouwd als op de verbeelding is aangegeven.

Artikel 13 - Sport

De bestaande sportvelden aan de Kasteellaan zijn binnen deze bestemming opgenomen. In de kantine is een ondergeschikte horecafunctie toegestaan.

Het bouwvlak is op de verbeelding aangegeven. Gebouwen dienen binnen het bouwvlak opgericht te worden. Het bouwvlak mag geheel worden bebouwd. Gebouwen mogen maximaal 10 meter hoog zijn.

Artikel 14 - Verkeer

Binnen deze bestemming zijn verkeersvoorzieningen (zoals wegen, paden, parkeervoorzieningen) toegestaan. Daarnaast zijn ook groen- en infiltratievoorzieningen en water toegestaan binnen deze bestemming. Ten slotte mogen er bouwwerken, geen gebouwen zijnde, doeleinden van openbaar nut, jongerenontmoetingsplaatsen, kunstwerken en bijbehorende voorzieningen worden opgericht.

Bouwen is binnen deze bestemming niet toegestaan, behoudens voor voorzieningen van algemeen nut en jongerenontmoetingsplaatsen. Onder de genoemde voorwaarden kunnen ook bouwwerken, geen gebouwen worden opgericht.

Artikel 15 - Water

Binnen deze bestemming is de in het plangebied aanwezige beek opgenomen. De gronden mogen niet worden bebouwd.

Artikel 16 - Wonen

In de geldende plannen werden ten behoeve van woondoeleinden verschillende bestemmingscategorieën opgenomen voor diverse woningtypen. Ook voor- en achtertuin werden afzonderlijk bestemd. In het nieuwe plan wordt deze regeling, gelet op het uitgangspunt van flexibilisering, verlaten.

In plaats van een gedetailleerde bestemmingsregeling wordt voor woondoeleinden nu slechts één bestemming opgenomen voor de grondgebonden en gestapelde woningen, namelijk 'Wonen'. Hierin worden tevens voor- en achtertuin geregeld. Deze bestemming is opgenomen voor alle bestaande grondgebonden en gestapelde woningen. Woningen die deel uit maken van een bedrijf / detailhandel of horeca worden geregeld middels een bestemming met een aanduiding 'bedrijfswoning' waarin ook de andere functie geregeld is. De regeling is zeer flexibel gehouden, met als gevolg dat er bij het bouwen, verbouwen of veranderen van een woning aan maar weinig voorwaarden voldaan hoeft te worden.

Nieuwe bebouwing en voorzieningen mogen enkel ten behoeve van het wonen gerealiseerd worden. Het maximaal aantal wooneenheden dat gerealiseerd mag worden is per aanduidingsvlak aangegeven op de verbeelding.

De bouwregels geven aan waaraan woningen, bijbehorende bouwwerken en bouwwerken, geen gebouwen zijnde, dienen te voldoen. De bouwvlakken zijn op de verbeelding aangegeven. Hoofdgebouwen dienen binnen zo'n bouwvlak opge-

richt te worden. Hoofdgebouwen mogen maximaal zo hoog worden gebouwd als op de verbeelding is aangegeven.

Artikel 17 Leiding - Riool

De aanwezige rioolwatertransportleiding heeft een beschermingszone en is als zodanig op de verbeelding weergegeven. Binnen de zone mag enkel ten dienste van de leiding worden gebouwd.

Artikel 18 t/m 21 Waarde – Archeologie 2, 3, 4 en 5 (dubbelbestemming)

Deze dubbelbestemmingen komen voor in het plangebied. Indien een ontwikkeling binnen deze dubbelbestemmingen plaatsvindt, dient getoetst te worden of archeologische waarden verstoord kunnen worden. Indien een ontwikkeling de gronden dieper dan 40 cm verstoort en het te verstoren gebied groter is dan 100 m², 250 m² respectievelijk 2500 m² dient een archeologisch bureauonderzoek plaats te vinden.

Artikel 22 - Waarde – Ecologische Hoofdstructuur

De voor 'Waarde – Ecologische Hoofdstructuur' aangewezen gronden zijn, behalve voor de daar voorkomende bestemming(en), mede bestemd voor de instandhouding en verbetering van de ecologische waarden, zoals vastgelegd in de EHS.

Artikel 23 - Waterstaat – Stroomvoerend rivierbed

Deze dubbelbestemming geldt voor de gronden van het plangebied, die in het stroomvoerend rivierbed van de Maas liggen. Dit geldt voor delen van het rivierbed waar, op grond van rivierkundige overwegingen, in principe alleen specifiek omschreven riviergebonden activiteiten zijn toegestaan. Deze activiteiten dienen te voldoen aan rivierkundige voorwaarden. Niet rivier-gebonden activiteiten zijn niet toegestaan; alleen onder specifieke criteria zijn uitzonderingen mogelijk.

Artikel 24 - Waterstaat – Waterbergend rivierbed

De voor 'Waterstaat – Waterbergend rivierbed' aangewezen gronden zijn, behalve voor de daar voorkomende bestemming(en), mede bestemd voor een waterbergende functie. Dit geldt voor delen van het rivierbed waar, in principe, alle activiteiten kunnen worden toegestaan, mits deze voldoen aan de gestelde rivierkundige voorwaarden.

Artikel 25 - Waterstaat – Waterkering

Met dit artikel wordt de dijk in Oud-Well beschermd. Hier mag in principe alleen worden gebouwd ten behoeve van de functie als waterkering. Er geldt een omgevingsvergunningvereiste voor het uitvoeren van werken, geen bouwwerken zijnde, en voor werkzaamheden.

Artikel 26 - Waterstaat – Waterlopen

Met dit artikel wordt de Molenbeek beschermd tegen activiteiten die de functie van deze primaire watergang kunnen belemmeren. De dubbelbestemming ligt tot 5 meter aan weerszijden van de waterbestemming.

5.3.3 Algemene regels

In de Anti-dubbeltelregel wordt bepaald dat grond die eenmaal in aanmerking is genomen bij het verlenen van een omgevingsvergunning waaraan uitvoering is gegeven of alsnog kan worden gegeven, deze bij de beoordeling van latere plannen buiten beschouwing blijft. Het nog overgebleven terrein mag dus niet nog eens meegenomen worden bij het toestaan van een ander bouwwerk.

In de Algemene bouwregels zijn bepalingen over ondergrondse werken, en ondergrondse bouwwerken opgenomen. Deze regelen de uitvoering van alle werken en bouwwerken onder peil. Daarnaast is aangegeven dat ondergeschikte bouwdelen binnen de aangegeven grenzen buiten beschouwing worden gelaten. Ook is een bepaling opgenomen ten aanzien van bestaande afstanden en andere maten.

In de Algemene gebruiksregels is een verbodsbepaling opgenomen ten aanzien van gebruik in strijd met het bestemmingsplan.

In de Algemene aanduidingsregels zijn de voorwaarden gesteld waaraan ontwikkelingen dienen te voldoen binnen de verschillende gebiedsaanduidingen, waaronder de vrijwaringszone voor de vaarweg van de Maas.

In de Algemene afwijkingsregels en de Algemene wijzigingsregels zijn regels opgenomen ten aanzien van afwijkings- en wijzigingsmogelijkheden die voor het gehele plangebied gelden en die Burgemeester en wethouders de benodigde flexibiliteit bieden ten aanzien van het bestemmingsplan.

In de Algemene procedureregels is aangegeven welke procedures dienen te worden gevolgd ten behoeve van te verlenen omgevingsvergunningen, wijzigingen en nadere eisen.

In de Overige regels zijn regels opgenomen ten aanzien van de voorrang tussen dubbelbestemmingen onderling en over andere wettelijke regelingen.

5.3.4 Overgangs- en slotregels

Tot slot zijn het Overgangsrecht en de Slotregel opgenomen, met daarin de citeertitel van het bestemmingsplan "Well".

6. INSPRAAK EN OVERLEG

6.1 Inleiding

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

6.2 Vooroverleg

Tezamen met de ter inzagelegging van het voorontwerp-bestemmingsplan (zie de paragraaf hierna) is het voorontwerp-bestemmingsplan opgestuurd naar het vooroverleg in het kader van artikel 3.1.1 van het Besluit ruimtelijke ordening (bro).

Van 3 instanties is een vooroverlegreactie ontvangen. De vooroverlegreacties, tezamen met het gemeentelijk standpunt, zijn opgenomen in de bijlagen van deze toelichting. Bij iedere reactie is aangegeven of de reactie aanleiding heeft gegeven tot aanpassing van het voorontwerp-bestemmingsplan en welke aanpassing, indien noodzakelijk, zijn doorgevoerd in het ontwerp-bestemmingsplan.

6.3 Inspraakreacties

Het voorontwerp-bestemmingsplan heeft gedurende 6 weken, op grond van de inspraakverordening, voor een ieder ter inzage gelegen bij de gemeente Bergen. Gedurende deze termijn kon een ieder schriftelijke en mondelinge reacties indienen bij Burgemeester en Wethouders van Bergen.

Door 4 personen is een inspraakreactie ingediend. De inspraakreacties, tezamen met het gemeentelijk standpunt, zijn opgenomen in de bijlagen van deze toelichting. Bij iedere inspraakreactie is aangegeven of de reactie aanleiding heeft gegeven tot aanpassing van het voorontwerp-bestemmingsplan en welke aanpassing, indien noodzakelijk, zijn doorgevoerd in het ontwerp-bestemmingsplan.

6.4 Zienswijzen

Het ontwerpbestemmingsplan Well heeft met ingang van 29 november 2012 voor een ieder gedurende een periode van 6 weken ter inzage gelegen. In deze periode zijn 4 zienswijzen ingediend. In de separate nota zienswijzen worden deze samengevat en voorzien van een gemeentelijk standpunt. De in de nota aangegeven aanpassingen zijn verwerkt in het vast te stellen bestemmingsplan.

7. ECONOMISCHE UITVOERBAARHEID

Op 1 juli 2008 is samen met de Wet ruimtelijke ordening (Wro) de Grondexploitatiewet (Grewwet) in werking getreden. In de Grewwet is bepaald dat de gemeente verplicht is bij het vaststellen van een planologische maatregel die mogelijkheden voor de bouw van een die verzekeren dat de kosten die gepaard gaan met de ontwikkeling van de locatie worden verhaald op de initiatiefnemer van het plan.

Dit bestemmingsplan is in zijn geheel een beheerplan. Er worden geen nieuwe ontwikkelingen mogelijk gemaakt. Voor het beheerdeel van het bestemmingsplan heeft geen exploitatieplan of exploitatieovereenkomst te worden afgesloten, aangezien hierin geen bouwplannen zoals bepaald in het Besluit ruimtelijke ordening zijn opgenomen.

Hiermee kan geconcludeerd worden dat het plan economisch uitvoerbaar is.

8. PROCEDURE

De Wet ruimtelijke ordening (Wro) is in werking getreden met ingang van 1 juli 2008. De wettelijke procedure start met het moment van ter visie legging van het ontwerp bestemmingsplan.

De procedure ziet er als volgt uit:

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

