

# Bestemmingsplan "Wellerlooi"

Gemeente Bergen

Vastgesteld





# Bestemmingsplan "Wellerlooi"

Gemeente Bergen

Vastgesteld

IDN nummer:	NL.IMRO.0893.BP11007WLIWLI-VA01
Rapportnummer:	211x05186
Datum:	27 juni 2013
Contactpersoon opdrachtgever:	Mevrouw E. Arts
Projectteam BRO:	De heren R. Osinga, P. van de Ligt, N. Paree en mw. R. Selten
Concept:	24 januari 2012
Voorontwerp:	13 februari 2012
Ontwerp:	5 november 2012
Vaststelling:	18 juni 2013
Trefwoorden:	Actualisering, bestemmingsplan, kern, conserverend, ontwikkeling
Bron foto kaft:	Hollandse Hoogte 4
Beknopte inhoud:	Bestemmingsplan ten behoeve van de actualisering van het bestemmingsplan voor de kern Wellerlooi. In dit plan wordt de bouw van 28 woningen aan de Vliespas mogelijk gemaakt.

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
<b>1. INLEIDING</b>	<b>3</b>
1.1 Aanleiding en doel bestemmingsplan	3
1.2 Situering en planbegrenzing	4
1.3 Geldende plannen	6
1.4 Opzet rapport	6
<b>2. HUIDIGE SITUATIE</b>	<b>7</b>
2.1 Inleiding	7
2.2 Korte historische schets	7
2.3 Inventarisatie huidig gebruik	9
2.4 Functionele aspecten	9
<b>3. BELEIDSKADER</b>	<b>17</b>
3.1 Rijksbeleid	17
3.2 Provinciaal beleid	21
3.3 Regionaal beleid	29
3.4 Gemeentelijk beleid	31
<b>4. PLANBESCHRIJVING</b>	<b>37</b>
4.1 Visie	37
4.2 Onderzoeksaspecten	37
4.2.1 Wegverkeerslawaaï	38
4.2.2 Bodem	39
4.2.3 Milieuzonering	40
4.2.4 Externe veiligheid	42
4.2.5 Luchtkwaliteit	45
4.2.6 Leidingen en infrastructuur	47
4.2.7 Archeologie	48
4.2.8 Natuur en landschap	51
4.2.9 Flora en fauna	51
4.2.10 Waterhuishouding	54
<b>5. JURIDISCHE OPZET</b>	<b>57</b>
5.1 Planstukken	57
5.2 Toelichting op de verbeelding	57

5.3 Toelichting op de regels	57
5.3.1 Inleidende regels	58
5.3.2 Bestemmingsregels	58
5.3.3 Algemene regels	61
<b>6. INSPRAAK EN OVERLEG</b>	<b>63</b>
6.1 Inleiding	63
6.2 Vooroverleg en inspraak	63
6.3 Zienswijzen	63
<b>7. ECONOMISCHE UITVOERBAARHEID</b>	<b>65</b>
<b>8. PROCEDURE</b>	<b>67</b>
<b>Separate bijlagen</b>	
• Nota vooroverleg en inspraak	
• Regelink Ecologie en landschap, Potentie inschatting vleermuizen Droogstal Zuid, Bergen, RA12132-02, 25 juni 2012	
• Regelink Ecologie en landschap, Vleermuisonderzoek Droogstal, Wellerlooi, RA12208-02, 17 september 2012	

# 1. INLEIDING

## 1.1 Aanleiding en doel bestemmingsplan

De gemeente Bergen is de bestaande bestemmingsplannen voor de bebouwde kommen aan het 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 Wellerlooi dateert uit 2001 en is derhalve 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 Wellerlooi in een actueel planologisch-juridisch regime voorzien. Tevens wordt de bouw van 28 woningen ten zuiden van de Vliespas (bouwplan Droogstal-Zuid) rechtstreeks mogelijk gemaakt. In het vigerende bestemmingsplan voor Wellerlooi was reeds een wijzigingsbevoegdheid en een uitwerkingsplicht voor de realisatie van woningen ter plaatse opgenomen.

## 1.2 Situering en planbegrenzing

De kern Wellerlooi ligt precies op de rand van het natuurgebied de Maasduinen, en is de meest zuidelijk gelegen kern van de gemeente Bergen. De hoofdstraat in de kern is de Catharinastraat, die ten westen van het dorp aansluiting vindt op de N271, de Rijksweg Zuid. Aan de westzijde van de kern liggen de uiterwaarden van de Maas en akkerbouw- en veeteeltgronden.



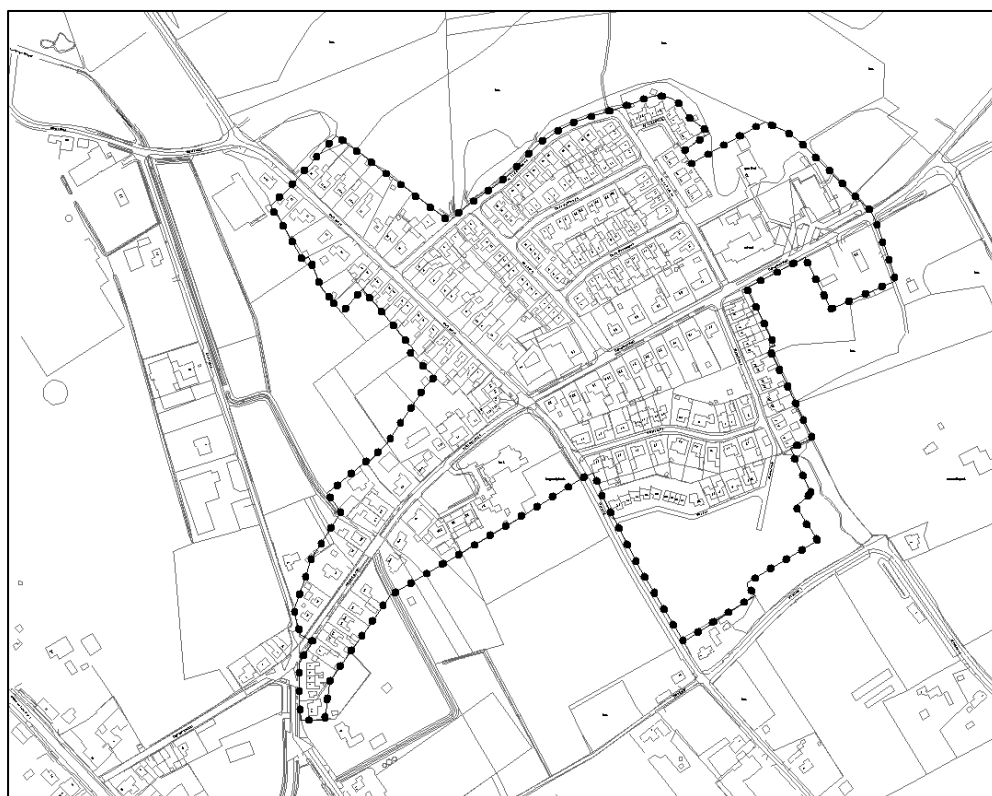
Afbeelding 1. Ligging en omgeving kern Wellerlooi



Het plangebied wordt begrensd door de bebouwde kom van Wellerlooi. Aan de westzijde wordt deze gevormd door de woningen aan de oostzijde van de Beekstraat, ter hoogte van de kruising met de Catharinastraat. Meer naar het noordoosten wordt de plangrens gevormd door de woonpercelen langs de Kruisstraat tot en met nummer 26 en 35. Aan de noordzijde van de kern loopt de plangrens langs de noordrand van de 'Op de Kanijnskamp'. In de noordoosthoek van de kern liggen de woonpercelen langs de 'Op de Stalberg' in het plangebied. Aan de uiterste oostzijde zijn de sporthal, de school en gemeenschapshuis 't Luukske' en de woning Catharinastraat 25 opgenomen. Aan de oostzijde van de kern wordt de plangrens verder gevormd door de woonpercelen ten oosten van de Vinkenkamp en aan de zuidoostzijde door de groenvoorziening ten zuiden van de Vliespas. Aan de zuidwestzijde wordt de plangrens gevormd door de perceelsgrenzen van de begraafplaats en van de woningen aan de zuidzijde van de Catharinastraat.

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;



Afbeelding 2. Begrenzing plangebied kern Wellerlooi

- 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.

### 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 'Wellerlooi'	12 juni 2001	4 december 2001

Tabel 1. Geldend bestemmingsplan

### 1.4 Opzet rapport

Ten behoeve van de planontwikkeling heeft een terreinverkenning en digitale inventarisatie van de kern Wellerlooi 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.

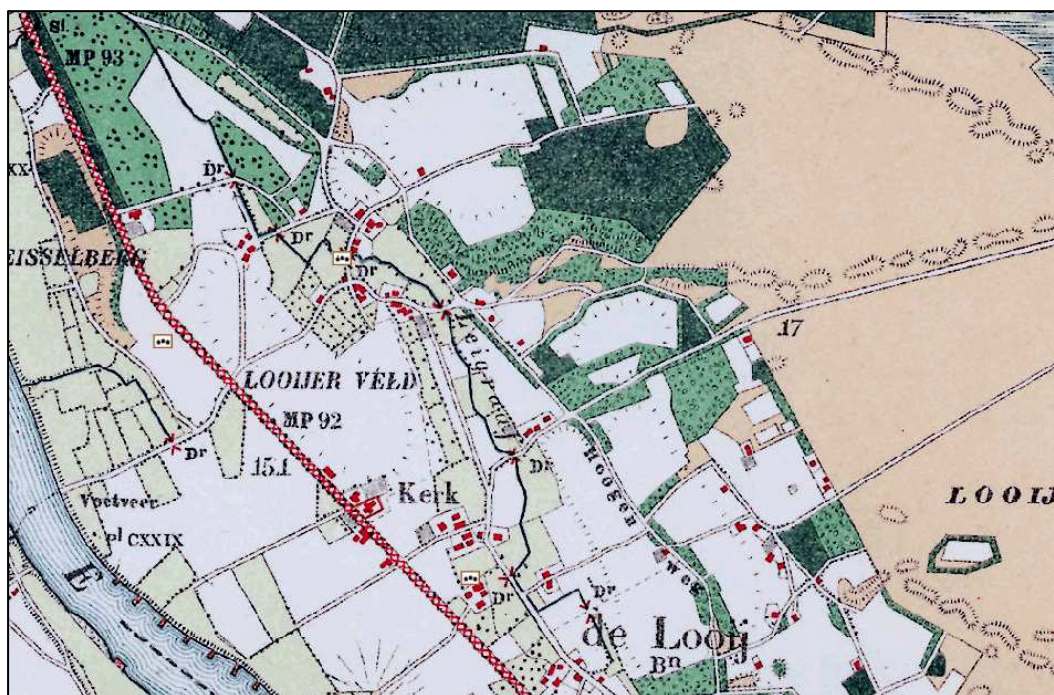
## 2. HUIDIGE SITUATIE

### 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 3) 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 kasteelheren van Well hadden vroeger de beschikking over uitgestrekte jachtvelden. Het dorp Wellerlooi dankt daaraan zijn naam, want het tweede gedeelte is afkomstig van het oude woord 'loo(i)' dat op een bos of een open plek in een bos duidt. In het dialect wordt het dorp 'De Loi' genoemd.



Afbeelding 3. Uitsnede historische kaart 1900

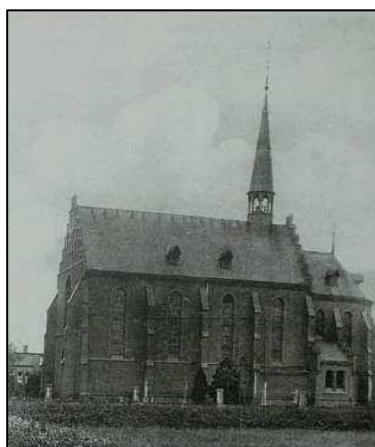
Wellerlooi is vandaag de dag een kerkdorp dat is gelegen tussen Nijmegen en Venlo aan de oostkant van de Maas en bevindt zich te midden van de bossen, heidevelden,

vennen en duinen van Nationaal Park de Maasduinen. Oorspronkelijk was het een gehucht, behorende bij Well. In 1894 werd het een eigen parochie. Het centrum van Wellerlooi dateert grotendeels van na 1945, de buitengebieden zoals de Droogstal en de Schaak ademen met hun historische boerderijen de sfeer van vroeger uit.

Wellerlooi is gelegen in het hart van het Nationaal Park de Maasduinen. Het deel van Nationaal Park de Maasduinen dat hoort bij Wellerlooi heet 'De Hamert'.

Toerisme is de laatste jaren sterk toegenomen in het dorp. Het fiets- en voetveer Wellerlooi-Blitterswijck heeft hier met haar 40.000 overzettingen op jaarbasis zeker aan bijgedragen. Inmiddels heeft het dorp diverse toeristische ondernemingen zoals een kinderboerderij, een bed- and breakfast, een 'Maasduinenlodge', enkele boerderijcampings en een verhuurbedrijf van twikes, driewielige op elektriciteit aangedreven 'fietsauto's'.

In 2006 is het voormalig dorpscafé 't Centrum omgevormd tot een Dorpsservicepunt waar - naast een horecagelegenheid met terras - een winkeltje, een folderpost en diverse andere voorzieningen gevestigd zijn.



Afbeelding 4. De Sint Catharinakerk rond 1900



Afbeelding 5. De Sint Catharinakerk rond 2011

De Sint-Catharinakerk werd in 1886-1888 aan de Rijksweg gebouwd, voor het in 1881 gestichte rectoraat Wellerlooi, dat in 1894 tot parochie verheven werd. Architect Johannes Kayser ontwierp een zaalkerk in neogotische stijl. Het schip telde vier traveeën, gevolgd door het lagere priesterkoor. De kerk was overdekt met een zadeldak. De gevels waren voorzien met de voor het oeuvre van Kayser typerende trapgevels.

Wellerlooi lag in december 1944 in de frontlinie van de gevechten tussen de Duitsers en de geallieerden. Nadat Duitse soldaten de toren van de Sint-Catharinakerk als uitkijkpost gebruikten werd het gebouw door de Engelsen op 6 december 1944 ver-

woest. In 1946 werd de lagere school als noodkerk ingericht. Hierna werd een zaal voor dit doel bestemd en in 1947 werd een noodkerk, die uit de restanten van de verwoeste kerk was gebouwd, in gebruik genomen. Het gebouw fungeerde tot 1953 als noodkerk en is tot op heden als bedrijfspand in gebruik. Begin jaren 50 werd een nieuwe Catharinakerk gebouwd, aan de Catharinastraat, naar een ontwerp van Pierre Weegels. Deze kerk werd op 19 december 1953 ingewijd en is tot op heden in gebruik.

## 2.3 Inventarisatie huidig gebruik

De inventarisatie van het huidig gebruik van de gronden van de kern Wellerlooi heeft in 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 geïnventariseerd.

## 2.4 Functionele aspecten

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

### Wonen

De belangrijkste functie binnen Wellerlooi is de woonfunctie. Begin 2011 telde de kern Wellerlooi 1.205 inwoners. De leeftijdsopbouw van de kern ziet er als volgt uit:

Leeftijdsopbouw	Aantal	Percentage
0-14	209	17%
15-24	146	12%
25-44	274	23%
45-64	281	23%
65+	295	25%

Tabel 2. Leeftijdsopbouw kern Wellerlooi 2010

De oudste (woon)bebouwing bevindt zich aan de Catharinastraat en de Kruisstraat. Het straatbeeld wordt hier gedomineerd door vrijstaande en twee-aan-een gebouwde woningen, bestaande uit voornamelijk 1,5 bouwlaag met een kap die evenwijdig aan de straat lopen.



In met name in het iets nieuwere deel van het dorp tussen de Catharinastraat en de Kruisstraat staan twee-aan-een gebouwde woningen en een aantal rijwoningen (rijtjes van vier). Deze woningen bestaan uit overwegend twee bouwlagen met een langskap, maar er komen ook enkele woningen in 1,5 bouwlaag met een dwarskap voor.

In het nieuwste deel van het dorp, gelegen ten zuiden van de Catharinastraat en ten oosten van de Droogstal, komen twee-aan-een gebouwde woningen en vrijstaande woningen voor met een relatief lage goothoogte (1 tot 1,5 bouwlaag) en een wat grotere kap. Hierbij worden langskappen gevarieerd met dwarskappen.

Aan de uiterste zuidrand van het dorp, ten noorden van de Vliespas komen grote twee-aan-een kap woningen en vrijstaande woningen voor, bestaande uit 1,5 tot 2 bouwlagen met een dwars- of langskap. Tegenover deze woningen is een potentiële nieuwbouwlocatie gelegen.



Afbeelding 6. Impressie Catharinastraat – Kruisstraat



Afbeelding 7. Impressie Vliespas

In het dorp komen op één plek gestapelde woningen voor, op de hoek Catharinastraat – Kruisstraat. Hier staan appartementen in twee bouwlagen met een kap.

In tabel 3 zijn de bedrijven aan huis weergegeven. Er zijn geen beroepen aan huis waargenomen tijdens de inventarisatie. Voor zover er in woonpanden een aan-huis-verbonden beroep of een ondergeschikte vorm van bedrijvigheid (het wonen blijft hoofdfunctie) wordt uitgeoefend, behouden deze panden hun woonbestemming. Aan huis verbonden beroepen worden rechtstreeks mogelijk gemaakt. Deze behoeven ook te worden aangeduid op de verbeelding. Nieuwe bedrijven aan huis worden, gezien de mogelijke invloed op de omgeving, slechts mogelijk gemaakt via een afwijkingsbevoegdheid. De bestaande bedrijven aan huis worden dan ook apart aangegeven op de verbeelding, om de verkregen rechten te bestendigen.

Adres	Bedrijfsnaam	Categorie
Catharinastraat 25	Bed and Breakfast Cavallo Bianco	Bedrijf aan huis
Catharinastraat 30	Buitenschoolse opvang Kiddo Maps	Bedrijf aan huis
Vinkenkamp 39	Kinderboetiek Parnoes	Bedrijf aan huis

Tabel 3. Bedrijven aan huis

### Beleidsdoelstellingen wonen

- Geldende bouwrechten voor zover niet gelegen binnen een milieuhindercirkel of strijdig met beleid worden gerespecteerd;
- Het gebied Droogstal Zuid kan verder worden ontwikkeld voor wonen.
- 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.



Afbeelding 8. Impressie Op de Stalberg



Afbeelding 9. Impressie Op de Peperkamp

### Bedrijvigheid

In Wellerlooi is maar op zeer beperkte schaal bedrijvigheid aanwezig. Aan de Kruisstraat 2 bevindt zich een groothandel. Ook is er één leegstaand bedrijfspand (met bedrijfswoning) gelegen op de hoek van de Catharinastraat – Op de Wis. Daarnaast zijn enkele nutsvoorzieningen aanwezig, zoals de zend- en ontvangstinstallatie naast de sporthal.

Agrarische bedrijvigheid bevindt zich aan de randen van de kern, buiten het plangebied. Voor de goede orde wordt vermeld dat de detailhandel, horeca en maatschappelijke dienstverlening in de kern bij het onderdeel ‘voorzieningen’ aan bod komen.

Adres	Bedrijfsnaam	Categorie
Catharinastraat 31	Bedrijfspannd met bedrijfswoning	Bedrijf, leegstaand
Kruisstraat 2	Azië Import + bedrijfswoning	Bedrijf

Tabel 4. Bedrijvigheid in Wellerlooi

Uitgangspunt is dat aanwezige (levensvatbare) bedrijven goed kunnen functioneren en dat leegstaande bedrijvigheid opnieuw kan worden ingevuld met vergelijkbare bedrijvigheid. Hiertoe dient onder meer rekening gehouden te worden met eventuele uitbreidingsmogelijkheden. In het bestemmingsplan houdt het perceel Catharinastraat 31 een bedrijfsbestemming.

#### Beleidsdoelstellingen bedrijven

- Aanwezige bedrijven worden positief bestemd. Uitgangspunt is dat bedrijven met milieucategorie 1 en 2 zich nieuw binnen de kern mogen vestigen.
- Bij het bepalen van uitbreidingsmogelijkheden voor 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 meegevoerd.
- Nieuw te realiseren gevoelige functies (o.a. woonfunctie) binnen milieuhindercircels 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.
- Nieuwe Bevi-inrichtingen worden uitgesloten. Bestaande Bevi bedrijven worden positief bestemd.

#### Voorzieningen

Binnen Wellerlooi zijn enkele voorzieningen aanwezig. Deze zijn gelegen langs de Catharinastraat. In de kern zijn geen medische voorzieningen zoals een huisartsenpost aanwezig. Wel is er een kerk, een basisschool, een kinderdagverblijf, een dorps-servicepunt met horeca en een gemeenschapshuis.

Voor de meeste voorzieningen zijn de inwoners van Wellerlooi aangewezen op de gemeentelijke hoofdkern: Nieuw-Bergen, en de grotere plaatsen Venray, Venlo of Boxmeer.

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



Adres	Bedrijfsnaam	Bestemming
Catharinastraat 18	Café het Centrum Wellerlooi, dorpsservicecentrum + bedrijfswoning	Gemengd
Catharinastraat 24	Sint Catharinakerk en begraafplaats + bedrijfswoning	Maatschappelijk
Catharinastraat 47	Basisschool Catharina	Maatschappelijk
Op de Stalberg 25	Sporthal	Sport
Catharinastraat 49	Gemeenschapshuis 't Luukske	Maatschappelijk

Tabel 5. Voorzieningen in Wellerlooi



Afbeelding 10. Het Centrum



Afbeelding 11. Basisschool Catharina

#### Beleidsdoelstellingen voorzieningen

- Behoud van het bestaand voorzieningenniveau is noodzakelijk. Bestaande voorzieningen worden daarom positief bestemd.
- Verkoop van consumentenvuurwerk met minder dan < 1000 kg opslag wordt mogelijk gemaakt binnen de bestemming detailhandel. Conform het vuurwerkbesluit past dit binnen milieucategorie I en II.

#### Recreatie

In Wellerlooi zijn meerdere plaatsen te vinden waar recreatieve activiteiten worden ondernomen. Hieronder vallen het reeds eerder genoemde gemeenschapshuis, café Het Centrum (met jeu de boules baan) en de Bed and Breakfast Cavallo Bianco. In het gemeenschapshuis is ook een groepsaccommodatie aanwezig. Er zijn echter geen percelen die, gezien de activiteiten ter plaatse, alleen een recreatieve bestemming zouden moeten krijgen.

Wellerlooi profiteert van het omliggende buitengebied en de natuur. De landschappelijke afwisseling tussen Maas en nationaal park De Maasduinen dragen hier aan bij.

#### Beleidsdoelstellingen recreatie

- Aangesloten wordt bij het provinciaal, regionaal en gemeentelijk beleid uit onder andere het POL. Dit is voor kernen als Wellerlooi 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.



Afbeelding 12. 't Luukske



Afbeelding 13. Groenvoorziening ten zuiden van Vliespas

#### Groenvoorzieningen

De belangrijkste groenvoorziening in Wellerlooi is gelegen ten zuiden van de Vliespas. Het betreft grasland.

Een andere groenstrook is gelegen aan de Op de Stalberg en aan de Vinkenkamp. Bij de laatst genoemde groenvoorziening is ook een speelvoorziening voor de jeugd aanwezig. Verder zijn er nog wat kleine snippers groen te vinden, die gezien de geringe omvang binnen de verkeersbestemming vallen.

De sporthal staat in het bos, dat is aangeduid als Ecologische Hoofdstructuur. Deze gronden krijgen dan een dubbelbestemming ten behoeve van de waarde als Ecologische Hoofdstructuur.

### 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.

### Verkeer

De Catharinastraat is een doorgaande weg door het dorp en de belangrijkste ontsluitingsweg. De straat sluit in het westen aan op de Rijksweg N271 en loopt in het oosten door tot Tuindorp en verder naar Duitsland. De Kruisstraat – Droogstraat is een oude verkeersader, die nu met name een woonstraat vormt. De overige wegen zijn eveneens overwegend woonstraten die aantakken op de Catharinastraat en enkel dienen ter ontsluiting van de daaraan gelegen woningen. De hele kern Wellerlooi valt binnen een 30 km/uur-zone. Naast de kerk en Café Het Centrum ligt een flinke parkeerplaats.

In de kern Wellerlooi komt geen openbaar vervoer. Langs de Rijksweg rijdt de busverbinding Venlo-Nijmegen.



Afbeelding 14. Kruisstraat



Afbeelding 15. Catharinastraat

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 sporadisch 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 aantrekkelijkheid en de verkeersveiligheid van de Catharinastraat respecteren, naast de ontsluitingsfunctie voor wat betreft het personenverkeer;
- De overige straten, voor zover nog niet gebeurd, 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 Nota 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 (SVIR) 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 verbeteren 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.

### **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 samspraak 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.

Op 1 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 de regelgeving opgenomen.

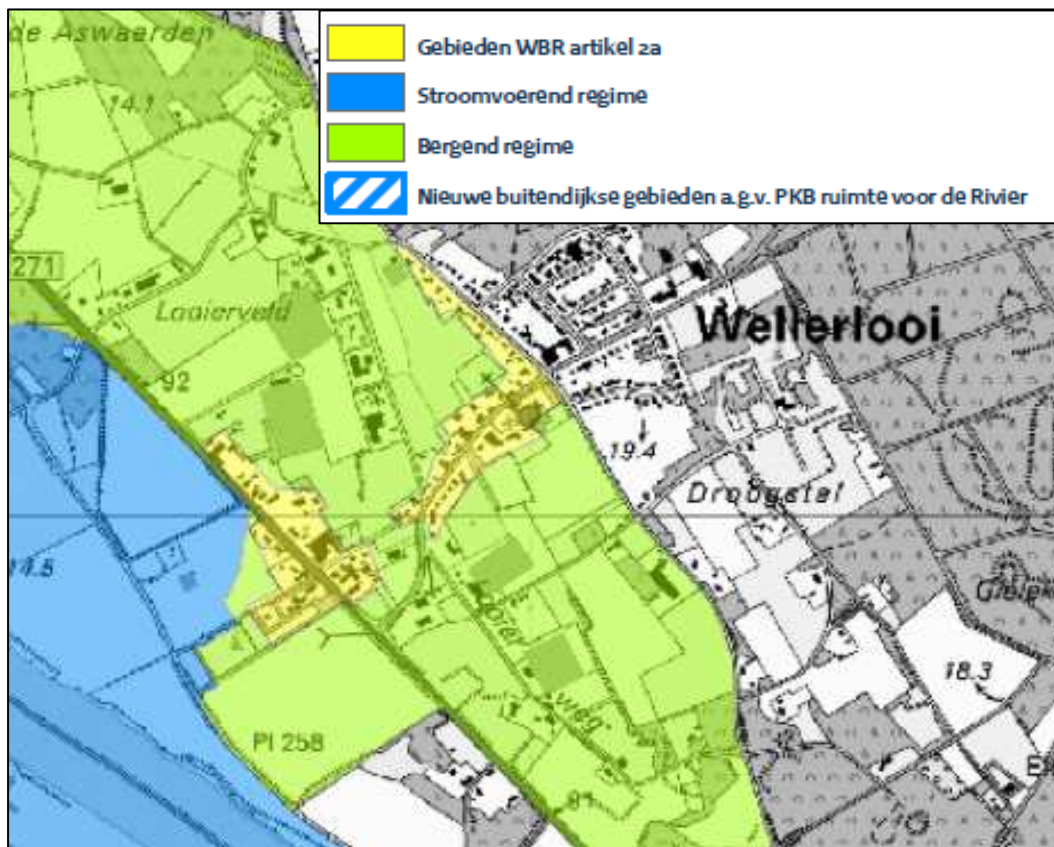
### *Conclusie*

De actualisatie van het bestemmingsplan voor de kern Wellerlooi en de daarin op te nemen bouw mogelijkheden zijn in overeenstemming met de nationale belangen zoals verwoord in de SVIR en het Barro. Er wordt direct aangrenzend aan de bestaande kern gebouwd, wat in lijn is met de bundelingsgedachte. Daar waar van toepassing is de EHS beschermd middels een gebiedsaanduiding en zijn beschermde voorwaarden opgenomen ten aanzien van de ligging in het waterbergend rivierbed.

### 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 Limburg 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.



Afbeelding 16. Uitsnede kaart beleidslijn 'Grote rivieren' (stcr-2009-18976-b2)

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". De beleidslijn is vastgesteld op 14 juli 2006.

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 stroomvoerend rivierbed.

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

De kern Wellerlooi ligt volgens de kaart behorende tot de "Beleidslijn grote rivieren" (geactualiseerd 2009) voor een groot deel buiten het rivierbed van de Maas. Toch ligt een aanzienlijk deel van de kern in het rivierbed, binnen het (voormalig) art 2a Wbr gebied. Het betreft het deel van de kern dat is gelegen ten westen van de Kruisstraat. Kleinere delen van het plangebied maken deel uit van het bergend regime van de Maas.

#### *Artikel 2a-Wbr gebied*

Op basis van rivierkundige gronden en via een algemene maatregel van bestuur is het vergunningenregime van de Waterwet 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 Wbr 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.

De in het nieuwe bestemmingsplan voor Wellerlooi opgenomen nieuwe bouw mogelijkheden voor Droogstal-Zuid liggen buiten het door Rijkswaterstaat aangeduide rivierbed. Het beleid zoals weergegeven in Beleidslijn grote rivieren legt dan ook geen voorwaarden op aan het nieuwe bestemmingsplan voor Wellerlooi.



## **Waterwet**

Op 22 december 2009 is de Waterwet in werking getreden. In deze wet is een aantal 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. Met het in werking treden van de Waterwet is het beleid zoals vastgelegd in de Beleidslijn grote rivieren in stand gebleven.

## **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 hoofdlijnen, 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*

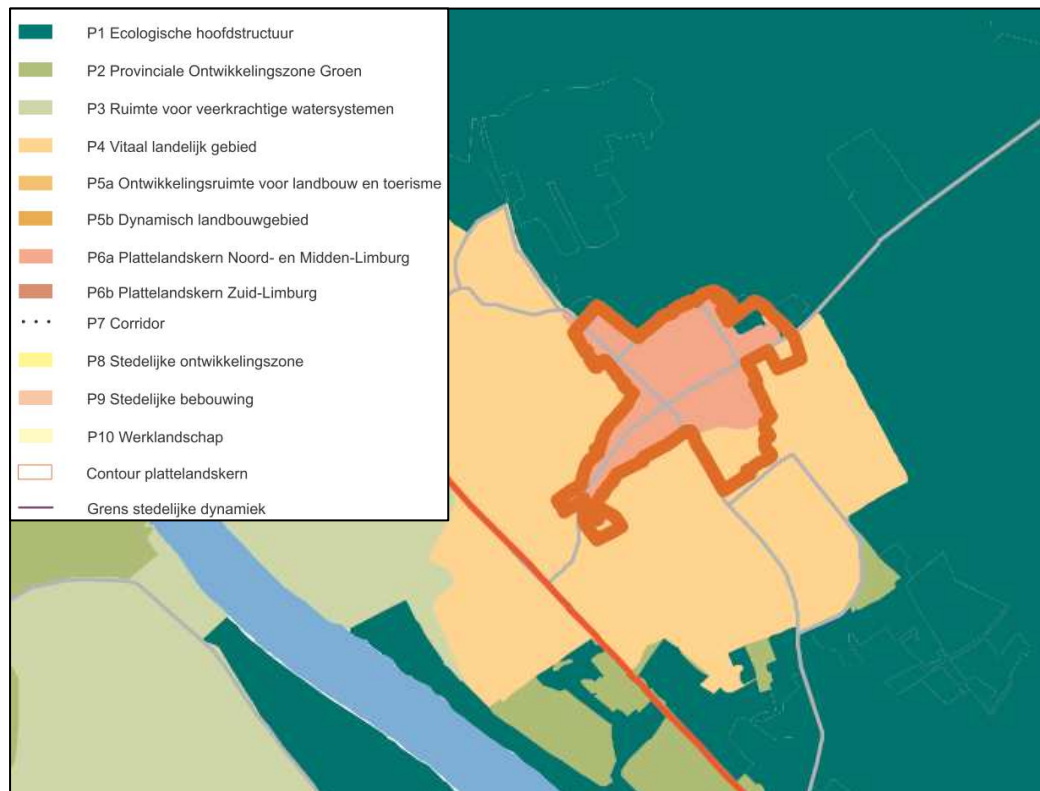
De Maasvallei-Oost omvat het landelijk gebied van Noord- en Midden-Limburg ten oosten van de Maas. Van west naar oost is dit gebied grofweg te verdelen in drie zones: de overstromingsvlakte van de Maas, een daaraan grenzende strook van maasdorpen en een verder landinwaarts gelegen zone met Rijn- en Maasterrassen 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 12 perspectieven, met uiteenlopende visies op ontwikkelingsmogelijkheden onderscheiden.



Afbeelding 17. Uitsnede POL-kaart 'Perspectieven' (actualisatie 2011)

Wellerlooi behoort 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.

De sporthal bij de school ligt in de perspectief 1, de Ecologische hoofdstructuur. Centraal staat in dit perspectief het beschermen en realiseren van een samenhangende robuuste structuur van natuur- en bosgebieden en verbindingen daartussen. Voor ontwikkelingen die de wezenlijke kenmerken en waarden van deze gebieden aantasten of de nagestreefde natuurontwikkeling belemmeren geldt het "nee, tenzij"-

regime. Als dergelijke activiteiten toch toegestaan worden zal compensatie moeten plaatsvinden.

De groenstructuur ten zuiden van de Vliespas (een toekomstige woningbouwlocatie) en de woning tegenover gemeenschapshuis 't Luukske zijn gelegen in perspectief 4, 'Vitaal landelijk gebied'. De inrichting van deze gebieden 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 voorwaarde gezien voor het behoud en de versteviging van (met name) de landschappelijke en cultuurhistorische kwaliteiten in een grote variëteit aan landbouwgebieden.

De te realiseren woningen in Droogstal-Zuid zijn in het geldende bestemmingsplan al voorzien van een uit te werken woonbestemming. Hier is dus reeds rekening gehouden met een stedelijke ontwikkeling. Het beleid zoals weergegeven in de bovenstaande perspectieven legt dan ook geen voorwaarden op aan het nieuwe bestemmingsplan voor Wellerlooi.

#### **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.

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 uitleggebieden 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.

In het nieuwe bestemmingsplan voor Wellerlooi zijn nieuwe ontwikkelingen in de vorm van de bouw van nieuwe woningen opgenomen aan de Vliespas (Droogstal-Zuid). Hier kunnen in totaal maximaal 28 nieuwe woningen worden gerealiseerd. Deze locatie ligt binnen de rode contour. De realisatie van dit beperkte aantal woningen is dan mogelijk op basis van het beleid van de POL-aanvulling Verstedelijking, gebiedsontwikkeling en kwaliteitsverbetering.

### **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. In dit bestemmingsplan zijn echter geen ontwikkelingen opgenomen waarop het Limburgs Kwaliteitsmenu van toepassing is.

In het nieuwe bestemmingsplan voor Wellerlooi zijn nieuwe ontwikkelingen in de vorm van de bouw van nieuwe woningen worden opgenomen aan de Vliespas. Deze locatie ligt binnen de rode contour. Het beleid zoals weergegeven in het Limburgs Kwaliteitsmenu legt dan ook geen voorwaarden op aan het nieuwe bestemmingsplan voor Wellerlooi.

#### **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.

In het nieuwe bestemmingsplan voor Wellerlooi zijn nieuwe ontwikkelingen in de vorm van de bouw van nieuwe woningen worden opgenomen aan de Vliespas. De nieuwe woningen liggen niet in de ecologische hoofdstructuur.

Het beleid zoals weergegeven in de POL-herziening op onderdelen EHS legt dan ook geen voorwaarden op aan het nieuwe bestemmingsplan voor Wellerlooi.

### **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.

In het nieuwe bestemmingsplan voor Wellerlooi zijn in totaal bouwmogelijkheden opgenomen voor maximaal 28 nieuwe woningen voor het bouwplan Droogstal-Zuid. Deze beperkte toename van het aantal woningen is mogelijk op grond van het beleid in de provinciale woonvisie 2011-2015.

### **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 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 visie op wonen en voorzieningen

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 een 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.

Voor Wellerlooi wordt vermeld dat de omvang van de bevolking nauwelijks terugloopt. Het aantal kinderen zal afnemen en het aantal senioren zal toenemen. Dat betekent dat het draagvlak voor het basisonderwijs en vooral de kinderopvang terug kan lopen.

In de omgeving van Wellerlooi bestaat de mogelijkheid om niches op de woningmarkt of excellente woonmilieus te creëren in zowel een omgeving met bossen als langs de Maas.

De toename van de woningbehoefte voor Wellerlooi komt op ca. 15 woningen in de komende 5 jaar en op ca. 25 woningen in de periode tot 2025. Hierbij dient aandacht te worden besteed aan sociale woningbouw, geschikt voor senioren en aan het bevorderen van de doorstroming. Middels dit bestemmingsplan kunnen 28 vrijstaande, twee-aaneengebouwde, aaneengebouwde en patiowoningen worden gerealiseerd. Hiermee wordt de doorstroming bevorderd. Met het bouwplan wordt voorzien in de woningbouwbehoefte voor de komende 10 a 15 jaar. De kavels, die in gemeentelijk eigendom zijn, zullen worden uitgegeven al naar de behoefte in de kern voor de komende jaren.

Invullen van deze behoefte aan woningen, al dan niet door middel van herstructurering, transformatie of anderszins binnen bestaand stedelijk gebied, is niet mogelijk binnen één van de andere kernen van de gemeente Bergen. De locatie, gelegen in een kleine landelijke kern, wordt passend ontsloten door middel van de fiets, auto en per openbaar vervoer over de nabijgelegen Rijksweg (busverbinding Nijmegen – Venlo).

### **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 zonering. 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.

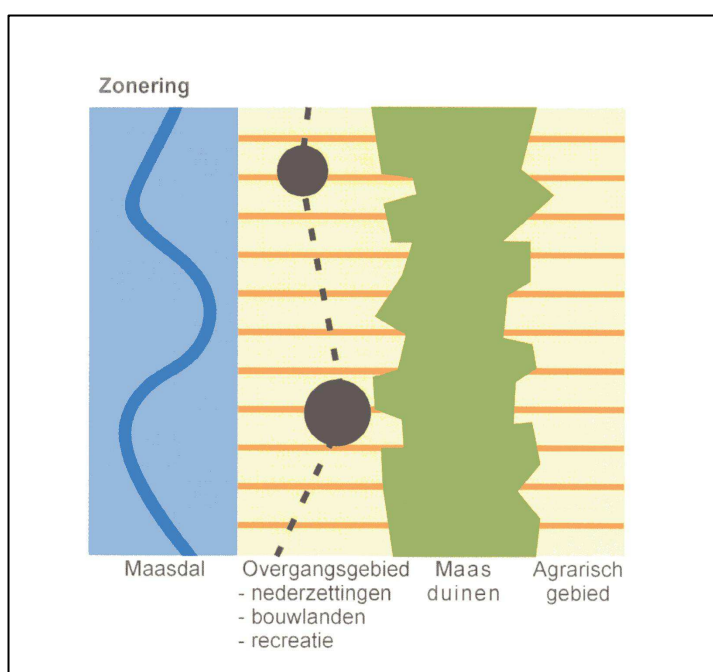
Het agrarisch gebied langs de Duitse grens kent minder aanleiding voor hoogdynamische ontwikkelingen, maar ontwikkelingen zijn hier niet uitgesloten op de lange termijn.

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

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.



Afbeelding 18. Zonering structuurvisie+

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 Wellerlooi zijn geen projectenveloppen geformuleerd.

### **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.

### **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.

### **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 zowel een beheerplan als een ontwikkelingsplan. Voor het bestaande deel van het dorp wordt de huidige situatie opnieuw vastgelegd. 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 het bestemmingsplan voor het dorp uit 2001 stamt kunnen er in de tussentijd een aantal zaken zijn veranderd. Te denken valt aan verdwenen bedrijvigheid of gerealiseerde nieuwbouwplannen zoals aan de Catharinastraat 16a.

Het ontwikkelingsdeel van het bestemmingsplan is gericht op het realiseren van woningbouw aan de Vliespas en de Gielenkamp. Hier is in het verleden reeds nieuwbouw gepleegd, en de ingezette ontwikkeling wordt nu afgerond. In dit bestemmingsplan zijn de bouwmogelijkheden voor deze nieuwe woningen opgenomen. Door middel van een zeer flexibele bestemmingsregeling kunnen maximaal 28 woningen worden gerealiseerd, in de vorm van vrijstaande, twee-aaneengebouwde en aaneengebouwde woningen. Ook kunnen patiowoningen worden opgericht. De woningen zullen worden gerealiseerd in maximaal 2 bouwlagen met een kap. De goothoogte bedraagt maximaal 7 meter en de bouwhoogte maximaal 10 meter.

Voor het overige worden alleen die (nieuwbouw)plannen waarvoor reeds een juridisch-planologische procedure is doorlopen opgenomen in dit bestemmingsplan.

Eventuele andere (woningbouw)locaties zullen middels andere bestemmingsplanprocedures juridisch-planologisch 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. Voor de in dit bestemmingsplan opgenomen nieuwe ontwikkelingen wordt eveneens het verrichte onderzoek beschreven.

#### 4.2.1 Wegverkeerslawaai

##### Achtergrond

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.

Een nieuwe ruimtelijke ontwikkeling, waarbij sprake is van de realisatie van een geluidsgevoelig object dient te worden getoetst aan de Wet geluidhinder. 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.

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

Tabel 8. Breedte geluidszones

Woningen, scholen en o.a. ziekenhuizen betreffen geluidsgevoelige objecten. Dit houdt in dat er moet worden aangetoond dat (weg)verkeerslawaai ter plaatse geen negatieve effecten teweegbrengt voor de toekomstige bewoners of gebruikers van een geluidsgevoelig object. In feite mogen nieuwe geluidsgevoelige objecten niet worden gerealiseerd, wanneer er een geluidsbelasting van wegverkeer optreedt van 48 dB of hoger, tenzij ontheffing is verleend door het College van burgemeester en wethouders (tot maximaal 53 dB). Hiervoor dient tegelijkertijd met de ruimtelijke procedure een hogere waarden procedure op grond van de Wgh te worden gevoerd.

### Beheerplan

De hele kern Wellerlooi valt binnen een 30 km/uur-zone. Buiten de kern geldt voor de meeste wegen een maximale snelheid van 60 km/uur. Uitzondering hierop is de Rijksweg waar een maximumsnelheid van 80 km/uur geldt.

### Ontwikkelingen

Bij een ruimtelijke ontwikkeling waarbij sprake is van de ontwikkeling van geluidsgevoelige objecten, dient een onderzoek te worden uitgevoerd naar de geluidsbelasting op deze gebouwen of terreinen, indien de locatie is gelegen binnen de wettelijke onderzoekszone van omliggende wegen.

### Droogstal-Zuid

In het geldende bestemmingsplan voor Wellerlooi is met betrekking tot de ontwikkellocatie in de toelichting aangegeven dat er geen problemen zijn te verwachten met het wegverkeerslawaaï. Er is gekeken naar de geluidsniveaukaart. Alle wegen in het plangebied zijn gedezoneerd. De geluidsbelasting blijft dan ook beneden de wettelijk gestelde geluidsbelasting op de gevels. De afstand tot de N271 is ca. 522 meter. Het plangebied ligt dan ook niet binnen de geluidszone van deze weg. Het uitvoeren van een akoestisch onderzoek is dan ook niet noodzakelijk.

## **4.2.2 Bodem**

### Algemeen

In het kader van de Wet ruimtelijke ordening dient, in geval van incidentele bouwlocaties en bestaande bouwtitels, aangegeven te worden of de bodemkwaliteit geschikt is voor de beoogde bestemmingen.

Uitgangspunt is dat er minimaal historisch onderzoek dient plaats te vinden. 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. Blijkt uit het historisch onderzoek dat bodemverontreiniging redelijkerwijs niet te verwachten is, dan kan chemisch bodemonderzoek worden verplaatst naar het moment van de bouw aanvraag.

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.

#### Beheerplan

Voor de behoudende delen van dit bestemmingsplan hoeft geen bodemonderzoek te worden verricht.

#### Ontwikkelingen

##### *Droogstal-Zuid*

Ten behoeve van het vigerende bestemmingsplan is reeds een historisch bodemonderzoek uitgevoerd op de ontwikkellocatie. Hieruit is niet gebleken dat er in het verleden op of in de directe nabijheid van de voorgenomen bouwlocaties geen activiteiten hebben plaatsgevonden die tot verontreinigingen in de bodem en/of het grondwater zouden hebben kunnen leiden. Uit de resultaten van het onderzoek blijkt dat er geen aanleiding is tot het verrichten van aanvullend onderzoek.

Aangezien de gemeente Bergen eigenaar is van de gronden en aangezien bekend is dat op deze gronden in de tussentijd geen bodembedreigende activiteiten hebben plaatsgevonden is er geen aanleiding om een actualiserend historisch bodemonderzoek uit te laten voeren.

Ten tijde van de bouwaanvraag voor de woningen zal in het kader van de bouwverordening een bodemonderzoek conform NEN 5740 dienen te worden overlegd.

### **4.2.3 Milieuzonering**

#### Algemeen

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 het plangebied zijn geen bedrijven aanwezig met bijbehorende milieuzonering conform de (indicatieve) lijst "Bedrijven en milieuzonering" (2009), uitgegeven door de Vereniging van Nederlandse Gemeenten. De voorkomende bedrijven dan wel bedrijfsmogelijkheden betreft bedrijven met een milieucategorie 1 en 2.

Bedrijven met milieucategorie 1 en 2 passen binnen de bebouwde omgeving en zijn daardoor direct toegestaan. Deze bedrijven, waaronder aan-huis-verbonden-

bedrijvigheid vallen namelijk niet onder de Wet milieubeheer. Er zijn dan ook geen afstanden aan te geven op basis van de milieuwetgeving.

In Wellerlooi zijn geen gebieden die kunnen aangemerkt worden als gebieden met functiemenging.

Binnen het plangebied is geen actieve agrarische bedrijvigheid aanwezig. In de directe omgeving zijn enkele agrarische bedrijven, een paardenhouderij en glastuinbouwbedrijven aanwezig, waarvan één direct grenzend aan de noordwestrand van de kern. Recreatiepark en Camping de Looi ligt op korte afstand van de zuidoostpunt van het plangebied.

#### Beheerplan

De behoudende delen van het bestemmingsplan behoeven niet getoetst te worden aan de hindercirkels. Bestaande functies zijn namelijk meegenomen in de milieuvergunningen van de betreffende bedrijven.

#### Ontwikkelingen

##### *Droogstal-Zuid*

Het dichtstbijzijnde punt van de ontwikkellocatie aan de Vliespas is gelegen op een afstand van circa 40 meter van recreatiepark De Looi en op meer dan 200 meter van het campinggedeelte. Recreatiewoningen kunnen gelijk worden gesteld met reguliere woningen, waarvoor geen richtafstanden gelden. De afstand tot de centrale voorzieningen op het park (zwembad en centrale voorzieningen) bedraagt circa 150 meter. De afstand tot deze voorzieningen van milieucategorie I/II zorgt daarom niet voor belemmeringen ten aanzien van de geplande woningbouw.

Voor de camping dient op basis van de VNG brochure 'Bedrijven en Milieuzonering' een afstand aangehouden te worden van 30 meter op basis van geur, 50 meter op basis van geluid (continue) en van 30 meter op basis van gevaar. Deze richtafstanden worden in ruime mate gehaald, gemeten vanaf de grens van de camping.

Voor glastuinbouwbedrijven dient op basis van de VNG brochure 'Bedrijven en Milieuzonering' een afstand aangehouden te worden van 10 meter op basis van geur, 10 meter op basis van stof, 30 meter op basis van geluid (continue) en van 10 meter op basis van gevaar. Het dichtstbijzijnde glastuinbouwbedrijf is gelegen op een afstand van meer dan 150 meter van de planlocatie. Hiermee wordt voldaan aan de indicatieve richtafstanden.

Aan de westzijde van de droogstal ligt een paardenhouderij (Droogstal 6). Deze is gelegen op een afstand van circa 120 meter van de grens van de ontwikkellocatie.

Dit bedrijf betreft een paardenfokkerij met africhtingshal. Volgens de VNG-lijst geldt hiervoor een afstand van 50 meter. Voor een mestopslag geldt een afstand van 100 meter (AmvB). De afstand tot de ontwikkellocatie is daarom ruim voldoende.

Er zijn tussen de ontwikkellocatie en de paardenhouderij bestaande burgerwoningen gelegen die maatgevend zijn voor de milieuvergunning van het bedrijf. De veehouderij wordt in zijn bedrijfsvoering dan ook niet belemmerd als gevolg van de bouw van de woningen.

#### *Conclusie*

Gezien het bovenstaande kan worden geconcludeerd dat ter plaatse sprake is van een goed woon- en leefklimaat en dat omliggende bedrijven niet in de bedrijfsvoering worden belemmerd. Het oprichten van de woningen is dan ook niet bezwaarlijk.

#### Geluidcontour luchthaven Niederrhein / Weeze Airport

Op een afstand van circa 7 km ten noorden van Wellerlooi is het burgerluchtvaartterrein Niederrhein / Weeze Airport gelegen. Op 1 januari 2007 is hiervoor een nieuwe geluidcontour vastgesteld in de Amvb 'Besluit zonering buitenlandse luchtvaartterreinen Noord- en Midden-Limburg'. De Ke contour is niet gelegen over de kern Wellerlooi.

### **4.2.4 Externe veiligheid**

#### Algemeen

Het beleid voor externe veiligheid is gericht op het beperken en beheersen van risico's voor de omgeving vanwege handelingen met gevaarlijke stoffen. De handelingen kunnen zowel betrekking hebben op het gebruik, de opslag en de productie, als op het transport van gevaarlijke stoffen. Uit het Besluit externe veiligheid inrichtingen<sup>1</sup> (Bevi) en de richtlijnen voor vervoer gevaarlijke stoffen<sup>2</sup> 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.

Vervoer van gevaarlijke stoffen vindt sinds jaar en dag plaats via het spoor, over de weg en het water. Knelpunt hierbij is dat er geen plafond bestaat voor de omvang en samenstelling van dit vervoer.

---

<sup>1</sup> Het besluit is - op enkele onderdelen na - op 27 oktober 2004 in werking getreden.

<sup>2</sup> 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.

Theoretisch kan het vervoer ongelimiteerd toenemen, met dan eveneens ongelimiteerde gevolgen voor de ruimtelijke ordening. De overheid is voornemens een zogeheten Basisnet vast te stellen met routes die worden aangewezen voor het vervoer van gevaarlijke stoffen. Het beleid achter het landelijke Basisnet is dat een plafond vastgesteld wordt voor dit vervoer van gevaarlijke stoffen. Ook worden randvoorwaarden aan de ruimtelijke ordening gesteld. Het Basisnet voor weg is definitief aangeboden in de kamer en daarom deels gepubliceerd in de Circulaire Risiconormering vervoer van gevaarlijke stoffen. De wetgeving rond het Basisnet treedt naar verwachting in 2012 in werking. Het besluit tot wijziging van de circulaire risicovol transport van gevaarlijke stoffen is reeds van kracht.

Het plaatsgebonden risico beschrijft voor een locatie de kans per jaar dat een onbeschermde 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 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.

#### Beheerplan

Delen van het plangebied zijn gelegen binnen het invloedsgebied van gevaarlijk transport over de Rijksweg N271. Over de wegen in en door Wellerlooi vindt geen transport plaats van gevaarlijke stoffen, aangezien langs deze wegen geen risicovolle bedrijven worden ontsloten. De behoudende delen van het bestemmingsplan hoeven niet getoetst te worden aan het Bevi en de wet- en regelgeving voor het vervoer van gevaarlijke stoffen, aangezien hier geen ontwikkelingen plaatsvinden. In Wellerlooi zijn geen Bevi bedrijven aanwezig. Nieuwvestiging van Bevi inrichtingen is niet toegestaan.



### Ontwikkelingen

Ten zuiden van de Vliespas en de Gielenkamp worden woningen ontwikkeld. Er moet dan ook bekeken worden of er in of in de nabijheid van het plangebied sprake is van risicovolle activiteiten (zoals Bevi-bedrijven, BRZO-bedrijven en transportroutes) of dat risicovolle activiteiten worden toegestaan.

### *Risicovol wegtransport*

Langs Wellerlooi loopt de Rijksweg Zuid N271. Deze weg maakt deel uit van een hoofdtransportroute voor gevaarlijke stoffen.

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

Op grond van het bepaalde in de Circulaire Risiconormering dient voor elke ontwikkeling binnen 200 meter van een weg het groepsrisico te worden gezien. De grens van de ontwikkellocaties is gelegen op een afstand van meer dan 500 meter van de N271. Dit is ruim buiten de afstand waarvoor het groepsrisico dient te worden gezien. De hoogte van het groepsrisico vormt dan ook geen belemmering voor de te bouwen woningen.

Over de overige wegen in en door Wellerlooi vindt geen transport van gevaarlijke stoffen plaats, aangezien er over deze wegen geen risicovolle bedrijven worden ontsloten of bevoorrad.

### *Risicovolle bedrijvigheid*

Volgens de risicokaart van de provincie Limburg is er in en rond het plangebied geen risicovolle bedrijvigheid aanwezig.

### *Risicovol transport per (buis)leiding*

Het nieuwe externe veiligheidsbeleid inzake transportleidingen (AmvB Buisleidingen) is in werking getreden op 1 januari 2011, waarbij de huidige circulaire zijn komen te vervallen. In het handboek 'buisleiding in bestemmingsplannen' is aangegeven hoe om dient te worden gegaan met buisleidingen in bestemmingsplannen.

Volgens de risicokaart van de provincie Limburg zijn er geen leidingen in of rond het plangebied waardoor risicovol transport plaatsvindt.

In het plangebied zijn volgens het geldende bestemmingsplan 'Wellerlooi' twee hogedruk gasvoedingsleidingen van Enexis aanwezig.

Het betreffen leidingen met een diameter van maximaal 16 cm en met een werkdruk van 8 bar. De leidingen zijn geen hogedruk aardgastransportleidingen waarop het Besluit externe veiligheid buisleidingen op van toepassing is.

#### *Risicovol transport over het water*

In het Besluit tot wijziging van de circulaire Risiconormering vervoer gevaarlijke stoffen is opgenomen dat voor de binnenvaartverbinding over de Maas de plaatsgebonden risicocontour op de waterlijn ligt en kan groeien tot de oeverlijn. Dit betekent dat geen nieuwe kwetsbare bestemmingen binnen de waterlijnen mogen worden opgericht. Voor beperkt kwetsbare bestemmingen geldt dit als richtwaarde. Voor wat betreft het groepsrisico geldt dat geen beleidsmatige wijzigingen in de verantwoording van het groepsrisico optreden.

De bouwlocaties zijn gelegen op een afstand van meer dan 800 meter van de Maas. Aangezien er in het onderhavig plangebied geen ontwikkelingen zijn voorzien met (beperkt) kwetsbare objecten direct op of rond de Maas, vormt het plaatsgebonden risico geen belemmering. Gezien de grote afstand tot de rivier, gezien de reeds aanwezige concentratie mensen rond de bouwlocatie en gezien de relatief beperkte aard van de bouwplannen (in totaal maximaal 28 woningen), zullen de effecten op het groepsrisico niet significant zijn.

#### *Conclusie ontwikkelingen*

De nieuwe woningen liggen niet binnen een plaatsgebonden risicocontour of een invloedsgebied van een bedrijf of een transportroute van gevaarlijke stoffen (via de weg, water of buisleiding). Externe veiligheid vormt derhalve geen belemmering voor de realisatie van de woningen ten zuiden van de Vliespas en de Gielenkamp.

### **4.2.5 Luchtkwaliteit**

#### Algemeen

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

- a. er is geen sprake van een feitelijke of dreigende overschrijding van een grenswaarde;
- b. een project leidt – al dan niet per saldo – niet tot een verslechtering van de luchtkwaliteit;

- c. een project draagt 'niet in betekende 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 betekende 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 (PM<sub>10</sub>) of stikstofdioxide (NO<sub>2</sub>). Dit komt overeen met 1,2 microgram/m<sup>3</sup> voor zowel fijn stof en NO<sub>2</sub>. Als de 3% grens voor PM10 of NO2 niet wordt overschreden, dan hoeft geen verdere toetsing aan grenswaarden plaats te vinden.

*Regeling NIBM*

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

	minimaal 1 ontsluitingsweg	minimaal 2 ontsluitingswegen
	3%-norm	3%-norm
Woningen (maximaal)	1500	3000
Kantoren (maximaal)	100.000m <sup>2</sup> bvo	200.000 m <sup>2</sup> bvo

Tabel 10. Getalsmatige grenzen Regeling NIBM

*Achtergrondwaarden*

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

Volgens de kaarten van het RIVM is de concentratie PM<sub>10</sub> in Wellerlooi rond de 24 µg/m<sup>3</sup>, en is de concentratie NO<sub>2</sub> circa 17 µg/m<sup>3</sup>. In de Wet milieubeheer is de jaargemiddelde grenswaarde voor PM<sub>10</sub> 40 µg/m<sup>3</sup>. Voor NO<sub>2</sub> bedraagt de jaargemiddelde grenswaarde eveneens 40 µg/m<sup>3</sup>.

Volgens de kaarten van het RIVM is de luchtkwaliteit in Wellerlooi goed te noemen. Daarnaast zal door voortschrijdende voertuigtechnologie de luchtkwaliteit in de toekomst naar verwachting nog verder verbeteren.

#### Beheerplan

Voor bestemmingsplan behoeft voor de behoudende delen geen toets plaats te vinden aan de normen voor de luchtkwaliteit, aangezien geen ontwikkelingen plaatsvinden.

#### Ontwikkelingen

Dit bestemmingsplan voorziet in de mogelijkheid maximaal 28 woningen te bouwen. Het aantal van 28 woningen is ruim beneden het aantal van 1500 woningen, de grens voor een NIBM ontwikkeling. De luchtkwaliteit ter plaatse is goed te noemen. De realisatie van deze woningen is dan ook niet bezwaarlijk in het kader van de luchtkwaliteitseisen uit de Wet milieubeheer.

### **4.2.6 Leidingen en infrastructuur**

#### *Kabels en leidingen*

In het plangebied zijn twee hogedruk gasvoedingsleidingen van Enexis aanwezig. Het betreffen leidingen met een diameter van maximaal 16 cm en met een werkdruk van 8 bar. De leidingen zijn wel op de verbeelding en in de regels opgenomen met de dubbelbestemming 'Leiding – Gas' en met een beschermingszone van 2 meter aan weerszijden van de leiding.

Verder zijn in of nabij het plangebied geen aardgastransportleidingen, rioolpersleidingen of hoogspanningsverbindingen gelegen die een juridisch-planologische beschermingszone behoeven.

#### *Radarverstoringgebied*

Het plangebied is gelegen buiten 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, 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. Het plangebied is gelegen op een afstand van circa 33 km van de vliegbasis Volkel. Tevens zijn in dit bestemmingsplan voor alle gebouwen en bouwwerken, geen gebouw zijnde maximale bouwhoogten opgenomen die lager zijn dan 65 meter. Hiermee wordt voldaan aan het beleid met betrekking tot het radarverstoringgebied.

## 4.2.7 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 beleidsadvieskaart<sup>3</sup> 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

---

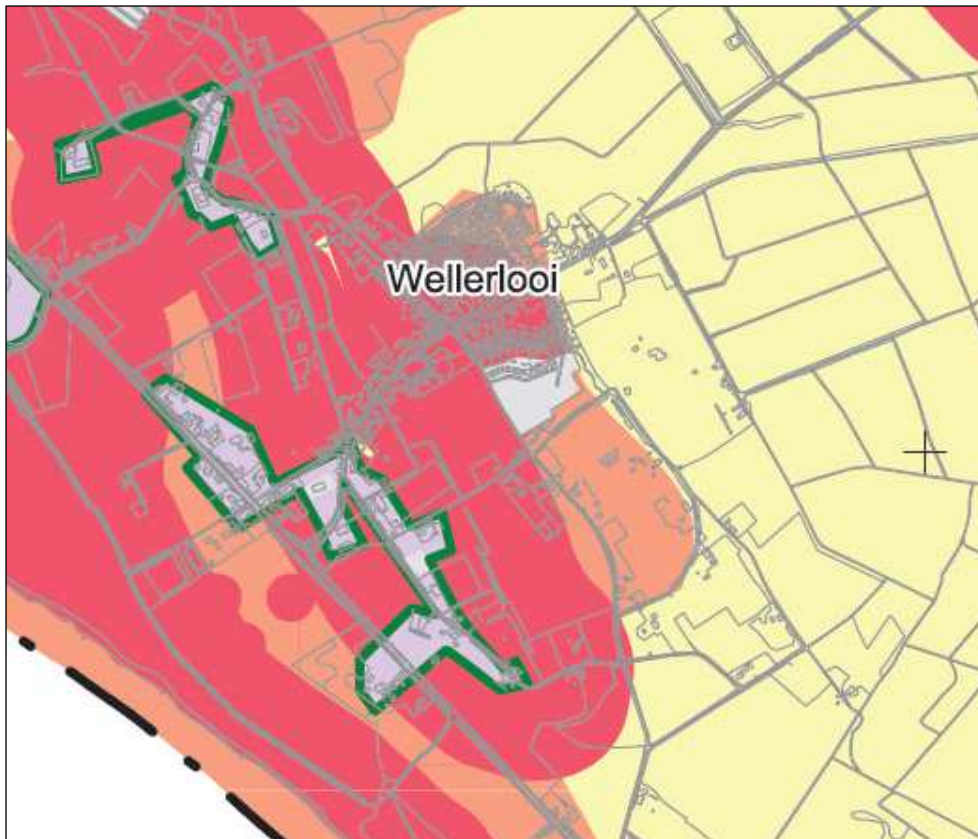
<sup>3</sup> ArchAeo, *Nota Archeologiebeleid Bergen; De implementatie van de Wet op de archeologische monumentenzorg in het gemeentelijke beleid, rapportnr.: ArchAeO-rapport 1204, september 2012.*

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 bodemverstorende 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 <sup>2</sup>
Categorie 3	gebieden van hoge archeologisch waarde	Onderzoeksplicht bij een verstoringsdiepte van meer dan 40 cm en een verstoringsoppervlakte van meer dan 250 m <sup>2</sup>
Categorie 4	gebieden van hoge archeologisch verwachting	Onderzoeksplicht bij een verstoringsdiepte van meer dan 40 cm en een verstoringsoppervlakte van meer dan 250 m <sup>2</sup>
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 <sup>2</sup>
Categorie 6	gebieden van lage archeologisch verwachting	Geen onderzoeksplicht
Categorie 7	gebieden zonder een archeologisch verwachting of archeologisch vrijgegeven	Geen onderzoeksplicht

Op basis van de archeologische beleidskaart, blijkt dat het plangebied gelegen is binnen de categorieën 3, 4 en 5. In de regels en op de verbeelding zijn daarom voor de binnen categorie 3, 4 en 5 gelegen gronden de bestemmingen '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 t.p.v. Wellerlooi

### 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 3 t/m 5'.

### Ontwikkelingen

#### *Droogstal-Zuid*

Ter plaatse is een archeologisch onderzoek<sup>4</sup> uitgevoerd. Tijdens het onderzoek zijn geen aanwijzingen aangetroffen voor de aanwezigheid van archeologische resten. De kans lijkt klein dat er archeologische vindplaatsen schuil gaan in het gebied. Op basis van dit onderzoek zijn er dan ook geen bezwaren tegen de voorgenomen nieuwbouw. Er bestaat echter nog steeds een meldingsplicht ten aanzien van onverwachte vondsten die bij de uitvoering van de graafwerkzaamheden alsnog zouden kunnen worden aangetroffen (Monumentenwet 1988, artikel 47).

---

<sup>4</sup> RAAP, Plangebied Droogstal Zuid Wellerlooi Een aanvullende archeologische inventarisatie (AAI-1), verslagnummer 2001-0790/AA

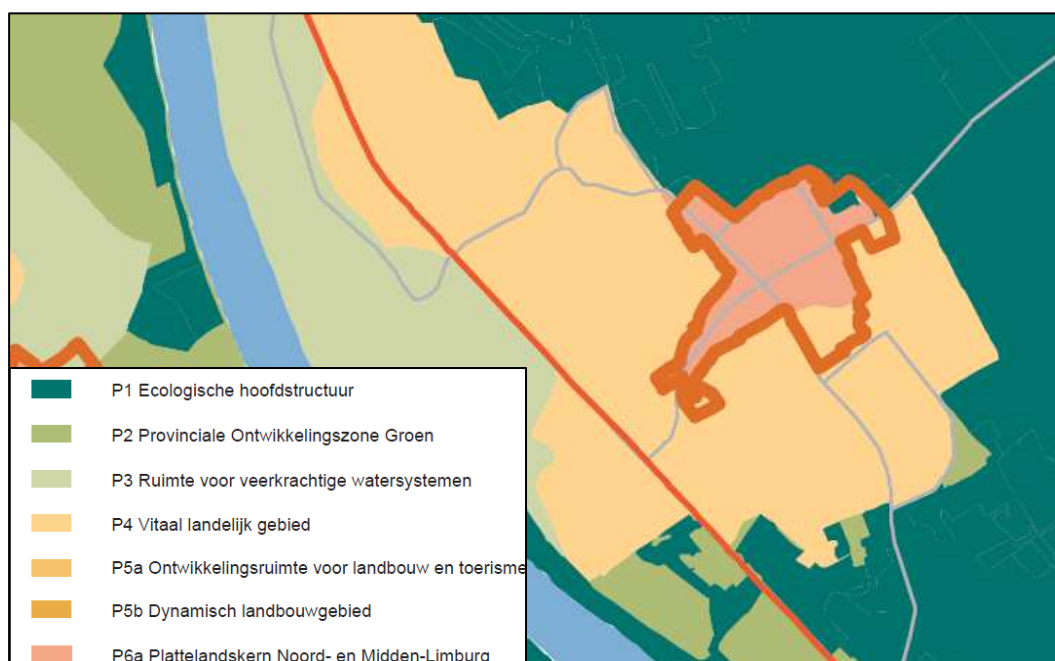


#### 4.2.8 Natuur en landschap

Wellerlooi ligt op de rand van het Natura2000 gebied De Maasduinen, dat tevens is aangewezen als Ecologische Hoofdstructuur. In Wellerlooi is een klein deel van het plangebied aangewezen als EHS, namelijk de gronden rond de sporthal.

##### *Droogstal-Zuid*

De uitbreidingslocatie ten zuiden van de Vliespas en Gielenkamp is niet gelegen binnen de EHS of de Provinciale Ontwikkelingszone Groen (POG). Langs de locatie is reeds een beboste zone aanwezig. Het is dan ook niet noodzakelijk de woningen nader landschappelijk in te passen.



Afbeelding 19. Uitsnede POL kaart 'Groene Waarden, actualisatie 2011'

#### 4.2.9 Flora en fauna

##### *Algemeen*

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 beleidsmatig 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.

### *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 mogelijkserwijs (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 vergunningplichtig.

### *Flora- en faunawet*

De Flora- en faunawet heeft betrekking op alle in Nederland in het wild voorkomende zoogdieren, vogels, reptielen en amfibieën, op een aantal vissen, libellen en vlinders, op enkele bijzondere en zeldzame ongewervelde diersoorten en op een honderdtal vaatplanten. Voor de meer algemene beschermde soorten (tabel 1 van de Flora- en faunawet) geldt een vrijstelling van de Flora- en faunawet bij ruimtelijke ontwikkelingen. Bij ruimtelijke ontwikkelingen hoeft daarom alleen rekening gehouden te worden met de juridisch zwaarder beschermde soorten uit tabel 2 en tabel 3 van de Flora- en faunawet, en met vogels. Voor deze soorten moet een ontheffing worden aangevraagd wanneer een ruimtelijke ontwikkeling leidt tot schade aan de soort of verstoring van leefgebied. Voor de tabel 3 soorten en vogels kan de ontheffing alleen worden verkregen indien de ruimtelijke ontwikkeling een (zwaarwegend) belang vertegenwoordigt - behorende bij het beschermingsregime waaronder de soort beschermd wordt - en er geen alternatieven voorhanden zijn. Indien echter passende maatregelen getroffen kunnen worden om de functionaliteit van het leefgebied te garanderen dan is een ontheffing niet noodzakelijk. Voor soorten van tabel 2 geldt dat een ontheffing niet nodig is wanneer gewerkt wordt conform een door LNV goedgekeurde gedragscode. De gedragscode voor de bouwsector is in april 2009 goedgekeurd en sindsdien toepasbaar.

### *Wettelijke en planologische gebiedsbescherming*

Zoals reeds aangegeven grenst Wellerlooi direct aan Natura 2000 gebied De Maasduinen. Dit gebied is tevens aangewezen als EHS.

### *Beschermde flora en fauna*

Naar verwachting komen in het grootste deel van het bestaand stedelijk gebied van Wellerlooi slechts sporadisch beschermde flora en fauna voor, zeker in relatie tot de omliggende natuurgebieden. Dit vanwege de intensieve bebouwing en door de intensieve menselijke activiteiten in de kern. In de minder intensief bebouwde randen van de kern is de kans op het voorkomen van beschermde flora- en of fauna het grootst. Met name rond de sporthal zullen de meeste natuurwaarden voorkomen. Dat deel van het plangebied is ook aangewezen als deel van de Ecologische Hoofdstructuur.

### Beheerplan

Voor de behoudende delen van het bestemmingsplan is geen onderzoek naar natuurwaarden benodigd. Omdat hier geen ontwikkelingen plaatsvinden, zijn significante effecten voor het Natura 2000 gebied Maasduinen uitgesloten.

### Ontwikkelingen

#### *Droogstal-Zuid*

In de huidige situatie groeit gras op de planlocatie. Er is geen opgaande beplanting aanwezig, wel wordt het gebied omzoomd door een bosrand. Door regelmatige verstoring (onderhoud, betreding door de mens) is het niet waarschijnlijk dat er zich beschermde soorten in het plangebied zelf bevinden. De provinciale broedvogel- en plantendatabank geeft voor de omgeving van het plangebied een aantal gedateerde (2005) meldingen van een zwarte kraai, een boomkruiper een ekster en een bonte vliegenvanger. Deze soorten broeden echter niet in grasland. Tevens zijn in de nabijheid van het plangebied in 2004 de plantensoorten Gewone Salomonszegel Heggeduizendknoop waargenomen. Gezien de gedateerdheid van de meldingen en aangezien deze niet in het plangebied zelf zijn waargenomen zullen deze soorten naar verwachting niet voorkomen in het plangebied.

Door adviesbureau Regelink Ecologie en landschap is een potentie-inschatting voor de aanwezigheid van vleermuizen opgesteld<sup>5</sup>. In het rapport wordt geconcludeerd dat het plangebied geschikt is als foerageergebied voor vleermuissoorten die in open gebied en nabij bosranden leven. De bosstrook wordt mogelijk ook door vleermuizen als vliegroute gebruikt.

Om te kunnen vaststellen in welke mate sprake is van negatieve effecten is, tevens door adviesbureau Regelink Ecologie en Landschap, nader onderzocht verricht naar welke soorten vleermuizen gebruik maken van het plangebied en de bosstrook<sup>6</sup>.

In het rapport wordt gesteld dat:

- het plangebied als foerageergebied voor laatvlieger (*Eptesicus serotinus*) en gewone dwergvleermuis (*Pipistrellus pipistrellus*) fungeert. Gezien het geringe aantal individuen en de korte periode dat ze in het plangebied aanwezig waren, betreft het geen essentieel foerageergebied.
- De bosstrook ten zuiden en oosten van het plangebied sporadisch als foerageergebied gebruikt wordt door de gewone grootoorvleermuis (*Plecotus auritus*).

---

<sup>5</sup> Regelink Ecologie en landschap, Potentie inschatting vleermuizen Droogstal Zuid, Bergen, RA12132-02, 25 juni 2012

<sup>6</sup> Regelink Ecologie en landschap, Vleermuisonderzoek Droogstal, Wellerlooi, RA12208-02, 17 september 2012

- Gedurende het onderzoek werd een vliegroute van gewone dwergvleermuis waargenomen. De vliegroute bevindt zich in de bosstrook ten zuiden en oosten van het plangebied. Het betreft geen essentiële vliegroute en de werkzaamheden hebben geen invloed op deze vliegroute.

Geconcludeerd wordt dat door de bouw van de woningen voor wat betreft de aanwezigheid van vleermuizen de Flora- en faunawet niet overtreden wordt. Omdat het onderzoek heeft plaatsgevonden volgens het Vleermuisprotocol van de Gegevensautoriteit Natuur kan gesteld worden dat het plangebied afdoende is geïnventariseerd.

#### **4.2.10 Waterhuishouding**

##### Algemeen

Relevante beleidsstukken op het gebied van water zijn het Waterbeheersplan van waterschap Peel en Maasvallei, het Provinciaal Omgevingsplan Limburg 2006 (POL2006), de Nationaal Waterplan, Nationaal Bestuursakkoord 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 worden 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 watersysteembenadering 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.

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

#### *Grondwater en bodemopbouw*

Volgens de K-Waarden kaart van de gemeente Bergen is ter plaatse van de ontwikkellocaties aan de Vliespas een leemlaag aanwezig in de deklaag. De k-waarde van deze deklaag bedraagt 0,5 tot 1 m per dag. In de toplaag is de k-waarde 10 m / dag (matig grof zand).

#### *Oppervlaktewater*

In Wellerlooi is oppervlaktewater aanwezig in de vorm van een watergang van het Waterschap Peel en Maasvallei (De Looische Graaf). Deze is op de verbeelding en in de regels voorzien van een beschermingszone van 5 meter aan weerszijden van de waterloop. De Keur is hier van toepassing.

#### Beheerplan

In het behoudende deel van het 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.

#### Ontwikkelingen

De vuilwaterafvoer van de nieuwe woningen zal worden aangesloten op de gemeentelijke riolering. Voor het hemelwaterafvoer zal worden aangesloten bij de uitgangspunten voor nieuwbouw uit het gemeentelijk rioleringsplan. Zie ook paragraaf 3.4. Gezien de redelijke doorlatendheid van de bodem ter plaatse zal infiltratie van hemelwater kunnen plaatsvinden op het eigen terrein. De uitwerking van de voorziening zal plaatsvinden ten tijde van de bouwaanvraag voor de woningen. De bestemming 'Woongebied' maakt het aanleggen van bovengrondse- en ondergrondse waterhuishoudkundige voorzieningen mogelijk.

## 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 “Wellerlooi” is vervat in een verbeelding bestaand uit een analogoog kaartblad, dan wel een één digitaal bestand, planregels en een toelichting.

### 5.2 Toelichting op de 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.

### 5.3 Toelichting op de regels

Bij het opstellen van de planregels werd uitgegaan van het voorontwerpbestemmingsplan voor Nieuw Bergen, het rapport Standaard Vergelijkbare Bestemmings-Plannen 2008 (SVBP 2008) en 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 ontheffingsregels;
- 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
- 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 in woningen, bijgebouwen en aan- en uitbouwen en bouwwerken, geen gebouwen zijnde, waardoor de toetsing van aanvragen voor een omgevingsvergunning voor het bouwen 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 be-

stemmingsgrens. 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 - Bedrijf*

Binnen deze bestemming is de bestaande bedrijvigheid in het dorp opgenomen. De bedrijvigheid in het plangebied is gelegen aan de Catharinastraat en Kruisstraat. Het betreft een bedrijfspand en een groothandel. In principe zijn alleen bedrijven toegestaan in de milieucategorieën 1 en 2 (VNG 2001), welke passen binnen een woonomgeving.

Gebouwen mogen uitsluitend worden gebouwd binnen het op de verbeelding aangegeven bouwvlak. Nieuwe bedrijfswoningen zijn niet direct toegestaan. Voor bedrijfsbebouwing, bestaande bedrijfswoningen en bijgebouwen gelden voor wat betreft onder meer maatvoering, de bepalingen uit de bouwregels.

#### *Artikel 4 - Gemengd*

Panden met een gemengde bestemming liggen aan de Catharinastraat 18 en 25. Het betreft het café met het dorpservicecentrum en een bed & breakfast. Gebouwen mogen uitsluitend worden gebouwd binnen het op de verbeelding aangegeven bouwvlak. Voor hoofdgebouwen en bijgebouwen gelden voor wat betreft onder meer maatvoering, de bepalingen uit de bouwregels.

#### *Artikel 5 - Groen*

De grotere groenstroken alsmede de daarin aanwezige speelvoorzieningen in het plangebied hebben deze bestemming. Op of in deze gronden mogen uitsluitend gebouwen ten behoeve van voorzieningen van algemeen nut en jongerenontmoetingsplaatsen worden gebouwd. De gronden binnen deze bestemming zijn ook bestemd voor waterhuishoudkundige voorzieningen. Hiermee wordt het aanleggen van ondergrondse en / of bovengrondse waterhuishoudkundige voorzieningen binnen deze bestemming mogelijk gemaakt

#### *Artikel 6 - Maatschappelijk*

Binnen deze bestemming zijn onderwijsdoeleinden, sociaal-medische doeleinden, sociaal-culturele doeleinden, nutsvoorzieningen en religieuze doeleinden toegestaan. De maatschappelijke voorzieningen bestaan uit de kerk, de begraafplaats, de school en het gemeenschapshuis. Gebouwen mogen uitsluitend worden gebouwd binnen het op de verbeelding aangegeven bouwvlak. Op de verbeelding is de maximale goot- en nokhoogtes per bouwvlak aangegeven. In de bouwregels is verder aangegeven aan welke maatvoering hoofd- en bijgebouwen moeten voldoen.

#### *Artikel 7 - Sport*

De bestaande sporthal en de bijgehorende gronden zijn binnen deze bestemming opgenomen. In de bouwregels is aangegeven aan welke maatvoering hoofdgebouwen en bouwwerken, geen gebouwen zijnde moeten voldoen.

#### *Artikel 8- Verkeer*

Binnen deze bestemming zijn onder andere verkeersdoeleinden en groenvoorzieningen toegestaan. De gronden mogen worden bebouwd ten behoeve van openbare- en verkeersvoorzieningen.

#### *Artikel 9 - Water*

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

#### *Artikel 10 - Wonen*

Voor de bestaande woningen is één bestemming 'Wonen' opgenomen. 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 het bedrijf / detailhandel of horeca 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.

#### *Artikel 11 - Woongebied*

Ten behoeve van de nieuwbouwlocatie ten zuiden van de Vliespas is een globale bestemmingsregeling opgenomen, waarbinnen maximaal 28 woningen kunnen worden gerealiseerd in de categorieën vrijstaand, twee-aaneen en aaneengebouwd. Ook kunnen patiowoningen worden opgericht. De regeling is, net als de regels van de bestemming 'Wonen' flexibel, met als gevolg dat er bij het bouwen, verbouwen of veranderen van een woning aan maar weinig voorwaarden voldaan hoeft te worden

#### *Artikel 12 – Leiding – Gas (dubbelbestemming)*

Binnen deze bestemming is de aardgasleiding die op twee plaatsen door de kern lopen. Voor de leidingen is een beschermingszone van 2 meter aan weerszijde van de leiding meter opgenomen. Op deze gronden mag alleen worden gebouwd ten dienste van de bestemming. Er geldt een omgevingsvergunningplicht voor het uitvoeren van bodemversturende werkzaamheden.

#### *Artikel 13 t/m 15 Waarde – Archeologie 3, 4 en 5 (dubbelbestemming)*

Deze dubbelbestemmingen komen voor in het plangebied. Indien een ontwikkeling binnen deze dubbelbestemmingen plaatsvindt, dient getoetst te worden of archeo-

logische waarden verstoord kunnen worden. Indien een ontwikkeling de gronden dieper dan 40 cm verstoord en het te verstoren gebied groter is dan 250 m<sup>2</sup> respectievelijk 2500 m<sup>2</sup> dient een archeologisch bureauonderzoek plaats te vinden. Het archeologisch monument in de zuidwestpunt van het plangebied valt in de dubbelbestemming 'Waarde – Archeologie 3'.

*Artikel 16 Waarde - Ecologische hoofdstructuur (dubbelbestemming)*

De gronden nader aangewezen voor 'Waarde - Ecologische Hoofdstructuur' zijn, naast de andere voor die gronden aangewezen bestemmingen, primair bestemd voor de bescherming van de natuur- en landschapswaarden in het gebied. Het betreft de gronden rond de sporthal en de school.

*Artikel 17 Waterstaat - Waterbergend (dubbelbestemming)*

Deze dubbelbestemming geldt voor de gronden aan de rand van het dorp die in het waterbergend rivierbed van de Maas liggen. Voor het bouwen van gebouwen en bouwwerken, geen gebouwen zijnde in deze zone wordt onder andere getoetst aan de beleidslijn grote rivieren. Uitbreiden van de oppervlakte van gebouwen en bouwwerken, geen gebouw zijnde is onder voorwaarden toegestaan, maar met niet meer dan 10% en mits de onderliggende bestemming en omstandigheden dit toelaten. Hierbij wordt, naast de regels van de onderliggende bestemming, getoetst aan de Beleidsregels grote rivieren.

*Artikel 18 Waterstaat – Waterlopen (dubbelbestemming)*

Met dit artikel wordt de waterloop De Looische Graaf van het Waterschap beschermd tegen activiteiten die de functie van deze primaire watergang kunnen belemmeren. De dubbelbestemming ligt op de gronden tot 5 meter aan weerszijden van de waterkering.

### **5.3.3 Algemene regels**

In de Anti-dubbelregel wordt bepaald dat grond die eenmaal in aanmerking is genomen bij het verlenen van een omgevingsvergunning voor het bouwen 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 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.

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

## **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 en inspraak**

Het bestemmingsplan 'Wellerlooi' is voor het wettelijk vooroverleg toegezonden aan de vooroverlegpartners. Tevens is het voorontwerpbestemmingsplan voor de bewoners van Wellerlooi ter visie gelegd van 19 april 2012 tot en met 30 mei 2012. In dat kader is ook een inloopmiddag gehouden op 14 mei 2012.

In de separate nota vooroverleg en inspraak worden de vooroverleg- en inspraakreacties die zijn ingekomen naar aanleiding van de inzage van het voorontwerp bestemmingsplan 'Wellerlooi' kort samengevat. Vervolgens wordt bij elke reactie het gemeentelijk standpunt gegeven.

### **6.3 Zienswijzen**

Het ontwerpbestemmingsplan heeft met ingang van 29 november 2012 gedurende een periode van zes weken voor een ieder ter inzage gelegen. In deze periode zijn geen zienswijzen ingediend.





## 7. ECONOMISCHE UITVOERBAARHEID

Op 1 juli 2008 is samen met de Wet ruimtelijke ordening (Wro) de Grondexploitatiewet (Grexwet) in werking getreden. In de Grexwet 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 voornamelijk een beheerplan. Er is sprake van één nieuwe ontwikkeling: dit betreft een bouwplan voor maximaal 28 woningen in het gebied Droogstal Zuid.

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.

De gronden op de uitbreidingslocatie Droogstal-Zuid zijn in eigendom van de gemeente. De kosten ten aanzien van de grondexploitatie zullen dan ook worden verhaald in de uitgifteprijs van de gronden. Er hoeft dan ook geen anterieure overeenkomst in het kader van de Wro te worden afgesloten.



## 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.





