

**Advies : Nota vooroverleg en inspraak bestemmingsplan Wellerlooi**

Datum : 1 november 2012  
Opdrachtgever : Gemeente Bergen  
Ter attentie van : Mevrouw Ellen Arts  
Projectnummer : 211x05186  
  
Opgesteld door : Niels Paree (BRO) en J. Janzen (gem Bergen)  
i.a.a. : Reinder Osinga

---

**Inleiding**

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 deze nota 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.

**Vooroverleg**

Het bestemmingsplan Wellerlooi is voor het wettelijk vooroverleg toegezonden aan de vooroverlegpartners. Van de volgende instanties is een reactie ontvangen:

*Reactie provincie Limburg, d.d. 26 april 2012:*

De provincie Limburg heeft per brief van 26 april 2012 laten weten dat het plan is beoordeeld op de adequate doorwerking van de provinciale belangen. Het plan geeft op dit moment geen aanleiding tot het maken van opmerkingen. Indien de gemeente het plan op deze wijze voortzet, ziet de provincie geen aanleiding om in de verdere procedure van het plan een zienswijze in te dienen.

*Standpunt gemeente:*

Het gestelde wordt voor kennisgeving aangenomen.

*Reactie Rijkswaterstaat Dienst Limburg, d.d. 8 mei 2012:*

Rijkswaterstaat Dienst Limburg heeft per brief van 8 mei 2012 laten weten dat het plan is beoordeeld op de beheerdersaspecten zoals deze door betreffende instantie worden behartigd. Het volgende wordt opgemerkt:

1. het ruimtelijk en mobiliteitsbeleid in de Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte is geactualiseerd. Verzocht wordt het plan hier op aan te passen.

*Standpunt gemeente ad 1:*

Het bestemmingsplan zal hier op worden aangepast. Inhoudelijk heeft dit voor het bestemmingsplan geen consequenties.

2. Opgemerkt wordt dat het Besluit Algemene Regels Ruimtelijke Ordening (Barro) op 30 december 2011 in werking is getreden. In het besluit zijn regels opgenomen die invloed op het bestemmingsplan en bijkomende besluiten hebben. Verzocht wordt het plan hier op aan te passen

*Standpunt gemeente ad 2:*

Het bestemmingsplan zal hier op worden aangepast. Inhoudelijk heeft dit voor het bestemmingsplan geen consequenties.

3. Opgemerkt wordt dat er in de toelichting is aangegeven dat het uitbreiden van de oppervlakte van gebouwen en bouwwerken, geen gebouw zijnde, onder voorwaarden is toegestaan, maar met niet meer dan 10%. Dit is echter afhankelijk van de bestemming en de omstandigheden ter plekke. Er wordt verwezen naar het afwegingskader gesteld in de Beleidsregels Grote Rivieren. Het toevoegen van een dergelijke afweging is het verzoek.

*Reactie gemeente ad 3:*

De formulering in de toelichting zal op dit punt worden aangepast.

*Reactie Waterschap Peel en Maasvallei, d.d. 2 augustus 2012:*

Het Waterschap Peel en Maasvallei heeft laten weten in eerste instantie niet op de hoogte te zijn geweest van de inzage van het voorontwerpplan. Zij hebben alsnog een wateradvies uitgebracht. Het volgende wordt opgemerkt:

Het bestemmingsplan bevat twee toekomstige bouwplannen;

- 28 woningen aan Vliespas
- 2 woningen naast Op de Stalberg 23.

Hemelwater zal hier op eigen terrein worden geïnfiltreerd. De benodigde infiltratievoorzieningen zijn niet opgenomen in het bestemmingsplan.

Verder wordt opgemerkt dat een deel van het plangebied is gelegen in het bergend rivierbed van de Maas en dat om deze reden het plan door het Waterschap ook aan Rijkswaterstaat ter beoordeling is voorgelegd. Een positief wateradvies wordt afgegeven op voorbehoud dat Rijkswaterstaat in stemt met het bestemmingsplan.

*Reactie gemeente:*

Omdat nog geen concreet bouwplan beschikbaar is, is in het bestemmingsplan de wijze van infiltreren van hemelwater nog niet uitgewerkt. De gronden met de bestemming 'Wonen' en 'Woongebied' zijn echter tevens bestemd voor onder andere waterhuishoudkundige voorzieningen en (ondergrondse) waterbergings- en infiltratievoorzieningen. Infiltratie van hemelwater op eigen terrein is dan ook mogelijk. Voor de goede orde wordt vermeld dat Rijkswaterstaat reeds positief op het voorontwerp bestemmingsplan heeft gereageerd.

## Inspraak

*Reactie Stichting Dorpsraad "Infoclub De Loi", d.d. 29 mei 2012:*

Stichting Dorpsraad "Infoclub De Loi" heeft per brief van 29 mei 2012 laten weten dat het plan is behandeld. Naar aanleiding hiervan zijn de volgende inspraakreacties kenbaar gemaakt.

1. De nieuwbouwlocatie Vliespas / Gielenkamp zoals nu gepland laat alleen vrijstaande woningen en twee-aaneen-woningen toe. Het verzoek is dat er ook mogelijkheden moeten zijn voor vier starterswoningen, een klein woonzorgcomplex of vrijstaand geschakelde woningen. Daarnaast worden er vraagtekens gezet bij de soms grillige vorm van het bouwblok.

### *Standpunt gemeente ad 1*

Het verzoek van de Dorpsraad kan deels worden gehonoreerd. Hiertoe wordt de bestemmingsregeling voor het woningbouwgebied flexibeler ingestoken, middels de globale bestemming 'woongebied' waarbinnen maximaal 28 woningen kunnen worden gerealiseerd in de woningbouwtypologieën vrijstaand, twee-aaneen en aaneengebouwd. Tevens kunnen patiowoningen worden gerealiseerd. Met de aaneengebouwde woningen kan worden voorzien in de behoefte aan starterswoningen. Er is nu geen concrete aanleiding voor het opnemen van de bouw mogelijkheden voor een woonzorgcomplex. Bovendien vereist het opnemen van de bouw mogelijkheden maatwerk, waaraan met de gekozen bestemmingsregeling niet tegemoet kan worden gekomen. Indien in de toekomst de realisatie van een woonzorgcomplex in Wellerlooi noodzakelijk wordt, zal op dat moment worden bepaald hoe aan deze behoefte tegemoet kan worden gekomen.

Het bestemmingsplan zal hier op worden aangepast.

2. Naast de basisschool in de straat "Op de stalberg" worden twee nieuwe woningen mogelijk gemaakt. De dorpsraad is van mening dat dit niet wenselijk is. Enerzijds wordt er gevreesd voor overlast vanuit de basisschool. Anderzijds verdwijnt het open karakter met zicht op de gymzaal (sociale controle). De dorpsraad stelt dat er immers genoeg bouw mogelijkheden zijn op de locatie Vliespas / Gielenkamp.

### *Standpunt gemeente ad 2:*

Naar aanleiding van de reactie van de dorpsraad is de realisatie van 2 woningen aan de 'Op de Stalberg' nader beoordeeld. Omdat in de woningbehoefte van het dorp kan worden voorzien met de realisatie van de nieuwbouwlocatie aan de Vliespas / Gielenkamp, wordt afgezien van het realiseren van woningen op deze locatie.

Het bestemmingsplan zal hier op worden aangepast.

3. De dorpsraad vraagt aandacht voor de twee bedrijven midden in de bebouwde kom. Momenteel wordt hier weinig last van ondervonden, maar het is de vraag of dit in de toekomst ook zo blijft (bijvoorbeeld wanneer er andere bedrijven in komen). De dorpsraad doelt op mogelijke overlast van bijvoorbeeld veel vrachtautobewegingen. Dit zou in de dorpskern (in de toekomst) vermeden moeten worden.

*Standpunt gemeente ad 3:*

Uitgangspunt van het bestemmingsplan is het respecteren van de bestaande bouw- en gebruiksrechten. Hoewel de panden nu niet ten behoeve van bedrijvigheid worden gebruikt, heeft de eigenaar bestaande rechten om deze functies uit te (laten) oefenen. In de panden zal zich in de toekomst, conform de huidige gebruiksrechten, alleen een nieuw bedrijf mogen vestigen in de milieucategorie 1 of 2. Dit type bedrijvigheid wordt, ook door de Raad van State, als algemeen acceptabel geacht in een woonomgeving. Dit type bedrijvigheid (met een lage milieucategorie) brengt in de regel geen onacceptabele milieuhinderlijke activiteiten of verkeersbewegingen met zich mee. Daarnaast wordt vermeld dat een timmerfabriek een bedrijf is met een milieucategorie 3.1 of 3.2. De (nieuw)vestiging van bedrijven met deze milieucategorie is in Wellerlooi niet toegestaan. Gezien de reeds aanwezige forse bebouwing op de percelen wordt een uitbreiding van de bebouwing niet wenselijk geacht.

In het voorontwerp bestemmingsplan Wellerlooi was een beperkte uitbreidingsmogelijkheid geboden voor de bebouwing van de Kruisstraat 2. Conform de doelstellingen van het bestemmingsplan is uitbreiding van de bebouwing slechts mogelijk indien er geen sprake is van een aantasting van het woon- en leefklimaat van de omliggende woningen. In dat kader, en met het oog op het leegstaan van de bedrijfspanden, zal er in het nieuwe bestemmingsplan ten aanzien van de bouwrechten in het nu geldende bestemmingsplan voor Wellerlooi geen uitbreidingsruimte voor bebouwing worden geboden. Het bouwvlak voor de bedrijfsperven in het nieuwe bestemmingsplan komt dan ook overeen met het bouwvlak in het nu geldende bestemmingsplan voor Wellerlooi.

Het bouwvlak voor de Kruisstraat 2 zal hier op worden aangepast.

*Reactie de heer T.H. Camps, Kwakkenbergweg 82, 6523MR te Nijmegen d.d. 29 mei 2012:*

In het bestemmingsplan zijn geen bebouwingsmogelijkheden opgenomen voor de gronden gelegen tegenover de school aan de Catharinaweg. Het is onlogisch deze uit te sluiten van verdere ontwikkeling omdat deze gronden geheel zijn omsloten door bebouwing. Zowel de school als de gemeenschapsvoorzieningen liggen in deze hoek van de kern van Wellerlooi. De gronden vormen geen onderdeel van het natuurgeheel omdat het gaat om gronden die in gebruik zijn voor agrarische en verblijfsrecreatieve toepassingen en deze verder ook aan vier zijden aansluiten op bestaande bebouwingen en bijbehorend gebruik. Het verzoek is om deze gronden de mogelijkheid van verdere ontwikkeling te bieden.

*Standpunt gemeente:*

De indiener van de inspraakreactie bedoelt de percelen kadastraal bekend als S1661 en S1616. Deze percelen vallen buiten het plangebied en maken deel uit van het buitengebied. Het nieuwe bestemmingsplan is een conserverend plan. Dit betekent dat er slechts in beperkte mate nieuwe ontwikkelingen kunnen worden meegenomen. Er is nu geen aanleiding om deze gronden in het plangebied op te nemen aangezien er op dit moment geen concrete initiatieven bekend zijn voor de ontwikkeling van deze gronden. Indien in later stadium een concreet verzoek tot ontwikkeling van deze gronden kenbaar wordt gemaakt, zal hierover eerst een bestuurlijk standpunt dienen te worden ingenomen. Op dat moment zal dan ook worden bezien of, en op welke wijze, medewerking zal worden verleend.

*Reactie de heer T. Vissers, Catharinastraat 25a, 5856AS te Wellerlooi, d.d. 24 mei 2012:*

De heer Vissers is voornemens het pand Kruisstraat 2 te kopen. Op deze locatie wil de heer Vissers een aantal activiteiten uitvoeren: een salon, een bed & breakfast en een kleine vakantiewoning. Mede hierdoor wil de heer Vissers geen (nieuw) timmerbedrijf op Catharinastraat nummer 31. Daarnaast is er ook nog kans op (geluid)overlast door vrachtverkeer in het centrum van Wellerlooi, wat de indiener van de reactie niet wenselijk acht.

*Standpunt gemeente:*

Het initiatief van de heer Vissers is bij de gemeente nog niet eerder ingediend en beoordeeld. Het verzoek zoals nu ingediend is nog niet concreet genoeg om te kunnen worden opgenomen in dit bestemmingsplan. Ook is het nog niet bekend of het pand Kruisstraat 2 inderdaad door de heer Vissers zal worden aangekocht. De gemeente Bergen staat in beginsel positief tegenover recreatieve ontwikkelingen in Wellerlooi. Indien in later stadium een concreet initiatief kenbaar wordt gemaakt, zal hierover eerst een bestuurlijk standpunt dienen te worden ingenomen. Op dat moment zal dan ook worden gezien of, en op welke wijze, medewerking zal worden verleend.

Voor het overige wordt verwezen naar het gemeentelijk standpunt onder 3 naar aanleiding van de reactie van Stichting Dorpsraad 'Infoclub de Loi'.

*Reactie de heer M. Tarantino, Catharinastraat 29b, 5856AS te Wellerlooi, d.d 23 mei 2012, namens Catharinastraat 29a, 29b, 29c en Kruisstraat 1b, 1c, en 1d (VVE "De Hoek"):*

Verzocht wordt de bedrijfsbestemming op de percelen Kruisstraat 2 en Catharinastraat 31 te herzien en te wijzigen naar woonbestemming.

*Standpunt gemeente:*

Verwezen wordt naar het gemeentelijk standpunt onder 3 naar aanleiding van de reactie van Stichting Dorpsraad 'Infoclub de Loi'

*Reactie de heer M. Verrijdt, Op de Wis 1, 5856AL te Wellerlooi, d.d. 13 mei 2012:*

Verzocht wordt om nog eens kritisch naar de situatie op de locatie Catharinastraat 31 en Kruisstraat 2 te kijken om overlast voor de toekomst te vermijden.

*Standpunt gemeente:*

Verwezen wordt naar het gemeentelijk standpunt onder 3 naar aanleiding van de reactie van Stichting Dorpsraad 'Infoclub de Loi'.

*Reactie de heer R. Krijnen, Kruisstraat 4, 5856AE te Wellerlooi, d.d. 9 mei 2012:*

Een bedrijfsbestemming voor de locaties Catharinastraat 31 en Kruisstraat 2 zijn volgens de heer Krijnen niet gewenst. Dit maakt de vestiging van o.a. een timmerfabriek namelijk mogelijk. Een timmerfabriek wordt als onwenselijk geacht.

*Standpunt gemeente:*

Verwezen wordt naar het gemeentelijk standpunt onder 3 naar aanleiding van de reactie van Stichting Dorpsraad 'Infoclub de Loi'. Het uitvoeren van een onderzoek naar het woon- en leefklimaat voor de omliggende woningen wordt niet noodzakelijk geacht aangezien er sprake is van het over nemen van bestaande bouw- en gebruiksrechten en er geen (directe) uitbreidingsmogelijkheden worden geboden.

Reactie de heer H.A. van Oosten, Kruisstraat 2d, 5856AC te Wellerlooi, per email op 23 mei 2012:  
Verzocht wordt om de bestemming op Catharinastraat 31 en Kruisstraat 2 te herzien en te wijzigen in woonbestemmingen. Hernieuwde bedrijfsactiviteiten worden niet wenselijk geacht.

*Standpunt gemeente:*

Verwezen wordt naar het gemeentelijk standpunt onder 3 naar aanleiding van de reactie van Stichting Dorpsraad 'Infoclub de Loi'.

---