

Structuurvisie Maaspark Well

Colofon



Bezoekadres:
Frombergdwarsstraat 54
6814 DZ Arnhem

Correspondentieadres:
Postbus 479
6800 AL Arnhem

T » (026) 3576911
F » (026) 3576611
I » www.sab.nl
E » arnhem@sab.nl

SAB
Wouter Akkerman
Barbara van Dijk

NL.IMRO.0893.ST11013MPWELLWEL-VA01
Projectnummer: 90363
Datum: vastgesteld 13 december 2011
Opdrachtgever: Gemeente Bergen



Inhoud

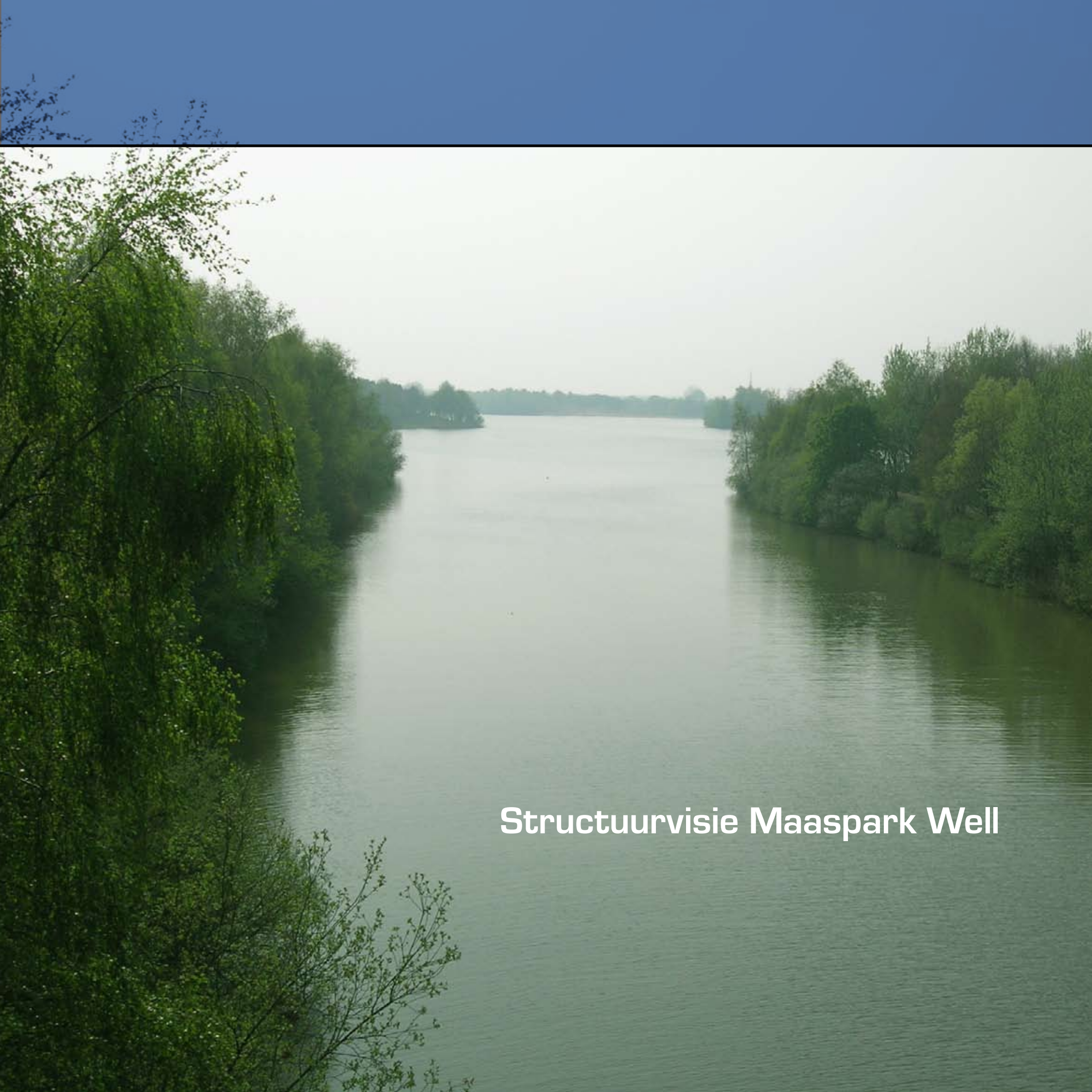
1 Inleiding	06
1.1 Doel van de Structuurvisie Maaspark Well	09
1.2 Totstandkoming van de Structuurvisie	09
1.3 Leeswijzer	10
2 Opgave	12
2.1 Inleiding	14
2.2 Rivierverruiming en multifunctionele delfstoffenwinning	15
2.3 Toeristisch recreatieve ontwikkeling	17
3 Visie op hoofdlijnen	22
3.1 Inleiding	24
3.2 Maaspark Well verbindt uiteenlopende sferen	25
3.3 Ontsluiting, parkeren en routing	30
4 Uitwerking visie per deelgebied	36
4.1 Inleiding	38
4.2 Maasdal	42
4.3 Flanken	52
5 Relatie met beleid van andere overheden	72
5.1 Inleiding	74
5.2 Maaspark Well geeft uitvoering aan strategische regiovisie	75
5.3 Ontwerp-Regionale visie op wonen en voorzieningen	75
5.4 Gebiedsontwikkeling provinciaal omgevingsplan Limburg	75
5.5 Gebiedsontwikkeling en Limburgskwaliteitsmenu	76
5.6 Gebiedsontwikkeling en nieuwe bebouwing in bestaande linten	76
5.7 Ecologische hoofdstructuur en Maaspark Well	78
5.8 Hoogwaterbescherming, bergingscapaciteit en kades	78
6 Uitvoeringsprogramma	82
6.1 Uitvoeringsproces	85
6.2 Juridische instrumenten	86
6.3 Financiële instrumenten	88
6.4 Uitwerking kostenverhaal ruimtelijke ontwikkelingen	89
6.5 Inzet algemene middelen gemeentebegroting	90
6.6 Planning	90





1

inleiding



Structuurvisie Maaspark Well

1 Inleiding

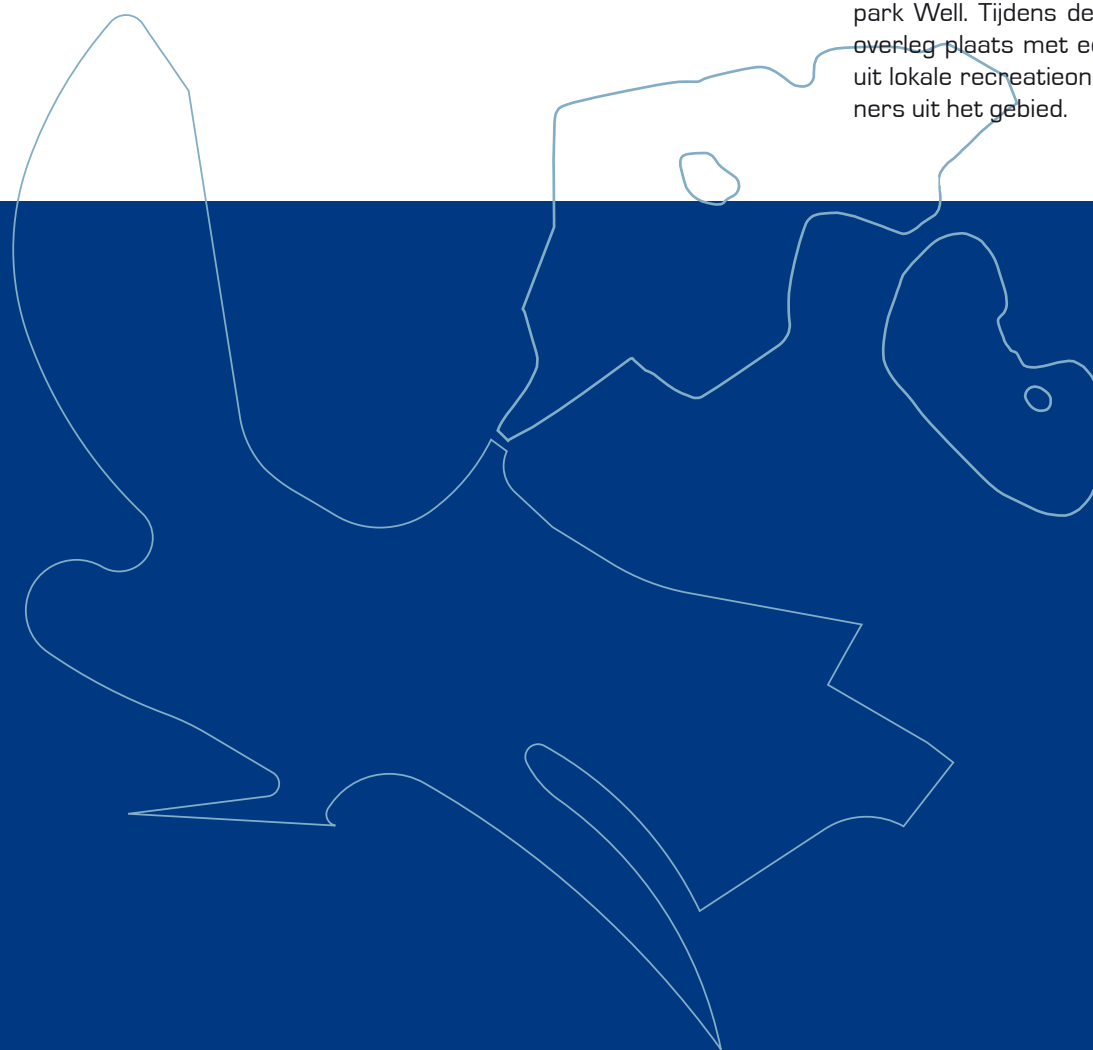
De gemeente Bergen en Kampergeul B.V. ontwikkelen sinds 1992 samen met andere partijen plannen voor integrale gebiedsontwikkeling in 'Maaspark Well'. Het plangebied Maaspark Well omvat globaal het Maasdal tussen Well en Aijen en het aangrenzende recreatiegebied het Leukermeer.

Het gaat bij deze integrale gebiedsontwikkeling om het op gang brengen van een ontwikkeling waarbij diverse nieuwe en bestaande functies elkaar versterken, zodat een groter en nog aantrekkelijker recreatiegebied ontstaat met belangrijke natuurwaarden. Ook leidt deze ontwikkeling tot een beter hoogwaterafvoer en daarmee een hoger veiligheidsniveau voor Maaspark Well, maar ook voor andere gebieden langs de Maas. Delfstoffenwinning vormt een belangrijke motor om de gewenste ontwikkeling op gang te brengen.

Na de hoogwaters van 1993 en 1995 is de ontwikkeling van een veilig, natuurlijk en recreatief aantrekkelijk Maasdal in een stroomversnelling gekomen. De hoogwaters resulteerden in 2003 in een door de minister van Verkeer & Waterstaat vastgesteld Tracébesluit Zandmaas, met daarin onder andere een plan voor een hoogwatergeul tussen Well en Aijen.

Daarnaast wordt de recreatieve ontwikkeling ondersteund vanuit de provincie, door Maaspark Well in het Provinciaal Omgevingsplan Limburg (POL) aan te merken als recreatieve ontwikkelingslocatie.

De gemeente Bergen en de delfstoffenwinner Kampergeul B.V. hebben in overleg met de provincie en het Waterschap Peel en Maasvallei deze ambities gezamenlijk uitgewerkt tot een integraal plan voor Maaspark Well. Dit integrale plan is door de gemeente verwerkt in de voorliggende Structuurvisie Maaspark Well. Tijdens de planvorming vond regelmatig overleg plaats met een klankbordgroep, bestaande uit lokale recreatieondernemers, agrariërs en inwoners uit het gebied.



1.1 Doel van de Structuurvisie Maaspark Well

Een Structuurvisie is volgens de Wet ruimtelijke ordening een ruimtelijk plan waarin de hoofdlijnen van de toekomstige ontwikkeling voor een gebied worden beschreven. De voorliggende Structuurvisie beschrijft de hoofdlijnen van de gewenste toekomstige ontwikkeling van het Maaspark Well voor de periode 2011-2030.

Centraal in deze ontwikkeling staan de volgende doelen:

- het stimuleren van een economische en toeristisch-recreatieve ontwikkeling door een aantrekkelijk, functioneel en ruimtelijk kader te scheppen voor een toename van dag- en verblijfsrecreatieve voorzieningen, waarbij zorgvuldig wordt ingespeeld op de karakteristieke eigenschappen van de omgeving;
- realisatie van een veilige afvoer van hoogwater in de Maas door het vergroten van de afvoercapaciteit ter hoogte van Maaspark Well;
- realisatie van nieuwe natuurwaarden die zorgvuldig zijn opgenomen in een regionale structuur;
- het behouden en tonen van eventuele archeologische vondsten in de omgeving van Maaspark Well;
- het waarborgen van een goed woon-, werk- en leefklimaat voor de inwoners, waarbij deze borging wordt doorvertaald in het gemeentelijke handhavingsbeleid. Het streven is dat alle betrokkenen (gemeente, exploitanten, omwonenden) elkaar vinden in een omgangsconvenant waarin elkaars belangen over en weer worden erkend en gerespecteerd, hetgeen in een separaat document wordt uitgewerkt;
- delfstoffenwinning.

De Structuurvisie vormt het toetsingskader voor plannen die in de toekomst door de gemeente of particuliere initiatiefnemers worden opgesteld. Het gaat in de Structuurvisie nadrukkelijk om de hoofdlijnen van de gewenste toekomstige ontwikkeling. De details, zoals de exacte locaties en omvang van deze gewenste ontwikkelingen, worden uitgewerkt in juridisch bindende bestemmingsplannen en in inrichtingsplannen.

1.2 Totstandkoming van de Structuurvisie

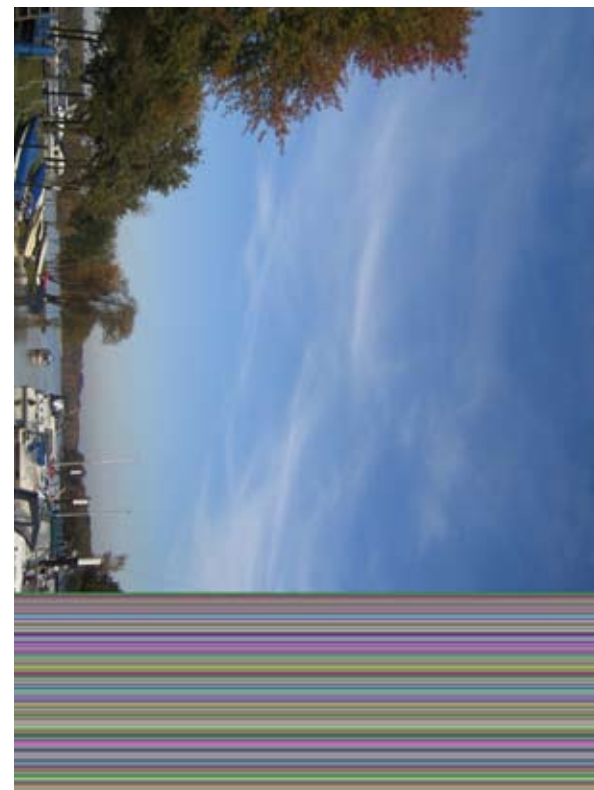
De Structuurvisie bevat een uitvoeringsplan, waarin beschreven staat welke middelen de gemeente inzet om de voorgenomen ontwikkeling te realiseren en welke projecten daartoe worden uitgevoerd. Ook wordt daarbij ingegaan op de financiering van projecten die samenhangen met collectieve belangen, zoals de realisatie van infrastructuur ten behoeve van de ontsluiting, de recreatieve infrastructuur (paden, bankjes e.d.) en natuur- en landschapselementen.

De Structuurvisie Maaspark Well is het resultaat van een langlopend voorbereidingstraject. In 2006 zijn er in de vastgestelde Structuurvisie+, die betrekking heeft op het gehele gemeentelijke grondgebied, globale kaders voor de ontwikkeling rondom het Leukermeer uitgewerkt.

Deze kaders zijn door het college van burgemeester en wethouders nader ingevuld door de vaststelling van het Gebiedsplan Maaspark Well in 2006 als richtinggevend document. In dit Gebiedsplan wordt specifiek ingegaan op het integrale karakter van het plan, waarbij als uitgangspunt is geformuleerd dat de verschillende doelen met elkaar moesten worden gecombineerd, zodat win-win situaties kunnen ontstaan. Ook is hierin bepaald, dat de delfstoffenwinning financieel bijdraagt aan de realisatie van maatschappelijke doelen, zoals de realisatie van de toeristisch-recreatieve inrichting en de aanleg van natuur- en landschapselementen.

Het Gebiedsplan Maaspark Well is het startpunt geweest voor de onderhandelingen tussen de gemeente Bergen en Kampergeul B.V. om tot een haalbaar plan te komen voor de rivierverruiming in Maaspark Well en de financiering van de beoogde recreatieve infrastructuur rondom het Leukermeer. Begin 2009 is een overeenkomst tussen de gemeente Bergen en Kampergeul B.V. gesloten.

Vanaf het voorjaar van 2009 zijn informatiebijeenkomsten in het gebied gehouden en is een breed samengestelde klankbordgroep in het leven geroepen, die sindsdien regelmatig bij elkaar komt. Mede dankzij de constructieve inbreng vanuit deze bijeenkomsten is een ontwerp voor de rivierverruiming en recreatieve ontwikkeling in Maaspark Well tot stand gekomen.



1.3 Leeswijzer

De Structuurvisie is als volgt opgebouwd. In hoofdstuk 2 wordt nader in gegaan op de opgave die aan de Structuurvisie ten grondslag ligt. Vervolgens wordt in hoofdstuk 3 de visie in hoofdlijnen beschreven. Hierin wordt de strategie uitgelegd om de onderscheidende kwaliteiten van de verschillende gebieden optimaal te benutten en verbanden tussen gebieden te leggen. In hoofdstuk 4 wordt uitgewerkt wat dit betekent voor de gewenste ontwikkeling van de verschillende deelgebieden afzonderlijk.

Vervolgens wordt in hoofdstuk 5 beschreven hoe de visie zich verhoudt tot bestaand beleid van andere overheden.

De Structuurvisie wordt afgesloten met een hoofdstuk waar wordt ingegaan op de wijze waarop de Structuurvisie tot uitvoering wordt gebracht.





Plangebied structuurvisie



2

opgave



Structuurvisie Maaspark Well

2 Opgave

2.1 Inleiding

In dit hoofdstuk wordt ingegaan op de opgave voor Maaspark Well. Er wordt toegelicht welke uitgangspunten en voorwaarden er gelden ten aanzien van:

- de rivierverruiming en de multifunctionele delfstoffenwinning;
- de toeristisch-recreatieve ontwikkeling.



2.2 Rivierverruiming en multifunctionele delfstoffenwinning

Tracébesluit Zandmaas

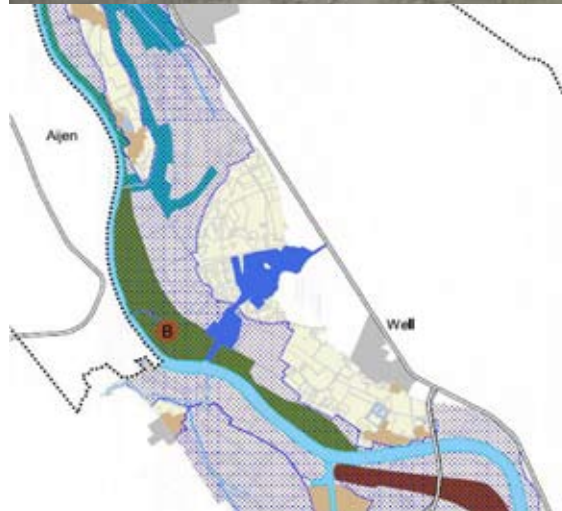
De realisatie van de hoogwatergeul komt voort uit het Tracébesluit Zandmaas uit 2003 en de POL-aanvulling Zandmaas (POL is het Provinciaal Omgevingsplan Limburg). In deze documenten is vastgelegd dat de realisatie van de hoogwatergeul tussen Well en Aijen moet leiden tot een waterstandsverlaging van 7 centimeter.

In het Tracébesluit is de locatiekeuze voor de Hoogwatergeul Well – Aijen vastgelegd en is een aantal doelstellingen voor het project geformuleerd, te weten:

- het verbeteren van de Maas als vaarroute;
- het realiseren van een beschermingsniveau van 1:250* langs de Maas achter de waterkeringen door onder andere de aanleg van de hoogwatergeul én de verhoging van de waterkeringen;
- het realiseren van beperkte natuurontwikkeling langs de Maas.

Het ontwerp voor de Hoogwatergeul Well - Aijen is reeds vergund en met de voorbereidende werkzaamheden is al gestart. De realisatie van het vergunde ontwerp levert een waterstandsverlaging op van circa 7 centimeter tijdens een hoogwatergolf die zich statistisch gezien maximaal eens in de 250 jaar zal voordoen.

* Een beschermingsniveau 1:250 betekent een bescherming tegen een hoogwatergolf die statistisch gezien maximaal eens in de 250 jaar voor komt.



POL aanvulling Zandmaas, februari 2002

Rivierverruiming én integrale gebiedsontwikkeling

In 2006 hebben de gemeente Bergen en Kampergeul B.V. afgesproken het plan niet uitsluitend te richten op het bevorderen van de afvoer van hoogwater en natuurontwikkeling, maar hiermee ook een op toerisme en recreatie gerichte integrale gebiedsontwikkeling op gang te brengen. Om het geheel te realiseren en te financieren zal er aanvullend op de hoogwatergeul en ter vergroting van de Voorhaven, delfstoffenwinning plaatsvinden.

Concreet is de volgende opgave geformuleerd:

- het verbeteren van de Maas als vaarroute;
- het gedeeltelijk realiseren van een beschermingsniveau van 1:250 langs de onbedijkte Maas achter de waterkeringen door de realisatie van een hoogwatergeul en een toename van de bergingscapaciteit voor water tijdens hoogwatergolven in de Vergrote Voorhaven;
- de realisatie van een watersportgebied in de vorm van de Vergrote Voorhaven;
- het realiseren van beperkte natuurontwikkeling langs de Maas;
- de realisatie van een verbeterde toeristisch-recreatieve infrastructuur rondom het Leukermeer;
- een delfstoffenwinning (aanvullend op de hoogwatergeul) tot ruim 16 miljoen m³ vermarktbare delfstoffen om bovengenoemde zaken mee te realiseren en te financieren.

AAanvullend heeft de delfstoffenwinning ook tot doel om capaciteit te creëren voor de mogelijke berging van een – door verschillende overheden te leveren – hoeveelheid niet-vermarktbaar bodemmateriaal van buiten het plangebied. Hieronder wordt verstaan: grond die vrijkomt bij rivierverruimingsprojecten in de omgeving van Maaspark Well. Materiaal van buiten het plangebied is welkom, indien dit bijdraagt aan de kwaliteit van het gebied (landschap, natuur, recreatie). Afspraken over de hoeveelheid, kwaliteit en planning worden in overleg met de gemeente Bergen en de provincie Limburg gemaakt.

Concreet betekent dit dat er ten behoeve van de delfstoffenwinning een relatief groot gebied wordt ont-

graven, waarbij een deel van dit gebied ten behoeve van de eindinrichting wordt aangevuld. Deze aanvulling vindt plaats met niet te vermarkten grond uit het gebied zelf, of met grond die van buiten het plangebied wordt aangevoerd.

Door de inzet van multifunctionele delfstoffenwinning komt de rivierverruiming niet uitsluitend ten goede aan de veiligheid, maar wordt de ruimtelijke en economische kwaliteit van het plangebied verbeterd en wordt de samenleving van grondstoffen voorzien. Om te voorzien in een tekort in de exploitatie is overeengekomen ook een aantal 'rode ontwikkelingen' (woonfuncties of recreatieve ontwikkelingen) langs de Vergrote Voorhaven te realiseren, gekwantificeerd tot een netto opbrengst van circa 1 miljoen euro.

Waterstandsverlaging

De realisatie van de hoogwatergeul leidt tot een daling van de hoogwaterstand met 7 centimeter bij een hoogwatersituatie die zich eens in de 250 jaar voordoet.

De vergroting van de Voorhaven geldt als een extra rivierverruimende maatregel die leidt tot een extra daling van de hoogwaterstand met circa 18 centimeter tijdens een hoogwatersituatie die zich eens in de 250 jaar voordoet.

Ten opzichte van de huidige situatie, waarin de hoogwatergeul nog niet gerealiseerd is, betekent dit een totale waterstandsverlaging van ongeveer 25 centimeter. Tot drie kilometer benedenstrooms van de maatregel treedt enige waterstandsverhoging op. Deze verhoging bedraagt naar verwachting maximaal 3 centimeter. Hydraulisch onderzoek in het kader van het besluit-MER voor de hoogwatergeul in 2008, heeft uitgewezen dat de maatregel de stabiliteit van het riviersysteem niet aantast.

In september 2008 heeft de Deltacommissie haar bevindingen gepresenteerd over de gevolgen van klimaatveranderingen op de Maas. De Deltacommissie voorspelt een toename van de hoogwaterafvoeren in de nabije toekomst en adviseert extra maatregelen te nemen om de negatieve effecten hiervan te verzachten. In overleg met Rijkswaterstaat en de provincie wordt voor Maaspark Well als uitgangspunt gehanteerd, dat de rivierverruimingsmaatregelen

Deltacommissie-proof (= Integrale Verkenning Maas-proof) zijn. Dit houdt in, dat maatregelen in Maaspark Well een maximale verruiming opleveren zodat het gebied na uitvoering klaar is voor de verwachte hogere piekafvoeren van de Maas in de toekomst.

Hoogwaterbescherming

Een gedeelte van het gebied Maaspark Well wordt door kades en natuurlijke hoogtes tot op zekere hoogte beschermd tegen hoogwater. De bestaande kades zullen worden aangepast om een bescherming te kunnen bieden tegen hoogwatersituaties die zich eens in de 250 jaar voordoen.

Uitgangspunt voor het gebied blijft echter 'leven met water'. Regelmatige hoogwatersituaties moeten worden geaccepteerd en het gebruik van het gebied moet hierop zijn aangepast. Daarom wordt ervoor gekozen het door kades beschermde gebied niet wezenlijk te wijzigen. Vanwege de noodzakelijke dijkversterking kan het wel noodzakelijk zijn dat lokaal kleine wijzigingen plaatsvinden in de ligging van de kades om de kades goed aan te laten sluiten op hooggelegen gronden. Het beleid richt zich op het vergroten van de veiligheid van de nu reeds beschermde gebieden. Een vergroting van het beschermde gebied is ongewenst, omdat dit de beoogde waterstandsverlaging zoals hierboven beschreven teniet zo doen met risico's op grotere overstromingen elders.

Nieuwe ontwikkelingen worden alleen in het stroomvoerende gebied buiten de kades toegestaan indien er per saldo meer ruimte voor de rivier ontstaat. Deze ontwikkelingen worden niet beschermd en zullen daarom hoogwaterbestendig moeten worden gerealiseerd. In het bergend gebied worden ontwikkelingen toegestaan onder de voorwaarde dat de verloren gaande berging wordt gecompenseerd. (zie voor een beschrijving van het stroomvoerend gebied, bergend gebied en de dijkkring paragraaf 5.8)

2.3 Toeristisch recreatieve ontwikkeling

Maaspark Well, hét waterrecreatiegebied van Noord-Limburg

In het Provinciaal Omgevingsplan Limburg (POL) uit 2001 is de omgeving van Maaspark Well reeds aangeduid als 'speerpunt recreatie en toerisme'. Volgens de provincie zijn dit gebieden waar met voorrang ontwikkelingen op het gebied van recreatie en toerisme in gang worden gezet.

De gemeente Bergen heeft dit beleid reeds overgenomen in de Structuurvisie+. Het is de ambitie om Maaspark Well te ontwikkelen tot hét waterrecreatiegebied van Noord-Limburg. Samen met de ontwikkelingen in de regio, zoals Ooijen – Wanssum (gemeente Venray) waar ook nevengeulen en watersportvoorzieningen worden ontwikkeld en de recreatieve ontwikkeling Klink Vink te Arcen (gemeente Venlo), wordt gebouwd aan een krachtige op recreatie en watersport georiënteerde regio.

Gebiedsprofiel: beleef water én land bij het Leukermeer

Om de Structuurvisie zorgvuldig af te stemmen op kansrijke toekomstige recreatieve ontwikkelingen is door LAGroup Leisure & Art Consulting B.V. een marktverkenning uitgevoerd voor Maaspark Well.

Op basis van deze marktverkenning zijn twee voor Maaspark Well kansrijke ontwikkelingsrichtingen geselecteerd, namelijk 'Water experience' en 'Family entertainment, outdoor sports & fun'.

'Water experience' is een ontwikkelingsrichting gericht op bezoekers die op en aan het water recreëren en verblijven. Bijpassende voorzieningen zijn verwant aan waterrecreatie (voorzieningen voor watersporters en bezoekers zonder recreatieve boot). De diverse voorzieningen zijn zowel vanaf het land als via het water bereikbaar, sommige zijn alleen per boot bereikbaar.

'Family entertainment, outdoor sports & fun' richt zich op gezinnen met (jonge) kinderen en jongeren/jong volwassen, waarbij het gebruik van de oevers van het Leukermeer centraal staat. Hierbij passen voorzieningen die bezoekers het Maaspark Well en de directe omgeving op een actieve en avontuurlijke manier laten beleven.



Een combinatie van beide ontwikkelingsrichtingen biedt mogelijkheden voor zowel waterrecreanten, dagrecreanten (zonder boot) als verblijfstoeristen en geniet daarom de voorkeur.

In de marktverkenning is geconstateerd dat een opwaardering en uitbreiding van bestaande voorzieningen rondom het Leukermeer wenselijk is. Het gaat onder andere om:

- de vergroting van de kwaliteit van het dagstrand Seurenheide;
- uitbreiding van het aantal ligplaatsen (verhoudingsgewijs meer passantenplaatsen dan vaste ligplaatsen);
- aanpassen van het entreegebied van de jachthaven;
- creëren van een openluchtstalling voor trailers van boten ten behoeve van dagrecreanten;
- het reguleren van het 'wildkamperen' door watersporters;
- het uitbreiden van parkeervoorzieningen;
- het uitbreiden en verbeteren van faciliteiten voor campers.

Als voorbeelden van kansrijke nieuwe verblijfsrecreatieve voorzieningen worden genoemd:

- een familiehotel (3-of 4-sterren) met circa 60 à 80 kamers, aangevuld met een restaurant en terrasboot, (vergader)zalen en kleinschalige recreatieve en wellnessvoorzieningen gericht op hotelgasten;
- een klein aantal eigenzinnige verblijfsaccommodaties, zoals varende vakantievilla's (boten) of blokhutten/boomhutten;
- een groepsaccommodatie voor jongeren/jong volwassenen (in het budgetsegment);
- aantal drijvende kampeervlotten bij het eiland, deze zijn alleen per boot bereikbaar (mogelijk behorend tot Vakantiepark het Leukermeer);
- toename van het aantal locaties met bed & breakfast in de omgeving van het Leukermeer.

Voorbeelden van kansrijke dagrecreatieve voorzieningen:

- eigentijdse voorzieningen zoals een vlonderconstructie bij dagstrand Seurenheide die uitnodigt om te zwemmen en te zonnen;
- een watertaxi als verbinding tussen de voorzieningen rondom het Leukermeer en het beoogde bezoekerscentrum in het Nationaal Park De Maasduinen;
- meerdere passantenplaatsen voor boten bij het hotel c.q. in de nabijheid van het bezoekerscentrum (alleen aanlegsteigers);
- een kleinschalig watersportcentrum bij de jachthaven, dat dagrecreanten de mogelijkheid biedt om onder meer kano's, sloepjes en surfplanken te huren (dit centrum beschikt ook over bijbehorende voorzieningen, zoals kleedruimtes). Aanvullend kunnen ook cursussen worden gegeven;
- een eigentijds(e) strandtent/-paviljoen bij dagstrand Seurenheide/een strandpaviljoen/beachclub (waar een beperkt aantal feesten op jaarbasis mogen worden gehouden);
- een grootschalige (indoor) attractie op het snijvlak van 'Family entertainment, outdoor sports & fun' nabij het dagstrand. Deze attractie beschikt zowel over een overdekt deel als een buitenterrein en kan bijvoorbeeld worden opgevat als een duurzaam adventurepark afgestemd op de natuur;
- een wandelboulevard die voorzieningen met elkaar verbindt.

In de recreatieve marktverkenning is een indicatie gegeven van de omvang van wenselijke nieuw te realiseren recreatieve voorzieningen. In de volgende tabel staat deze omvang, uitgedrukt in bedrijfsvloeroppervlak (BVO), weergegeven.

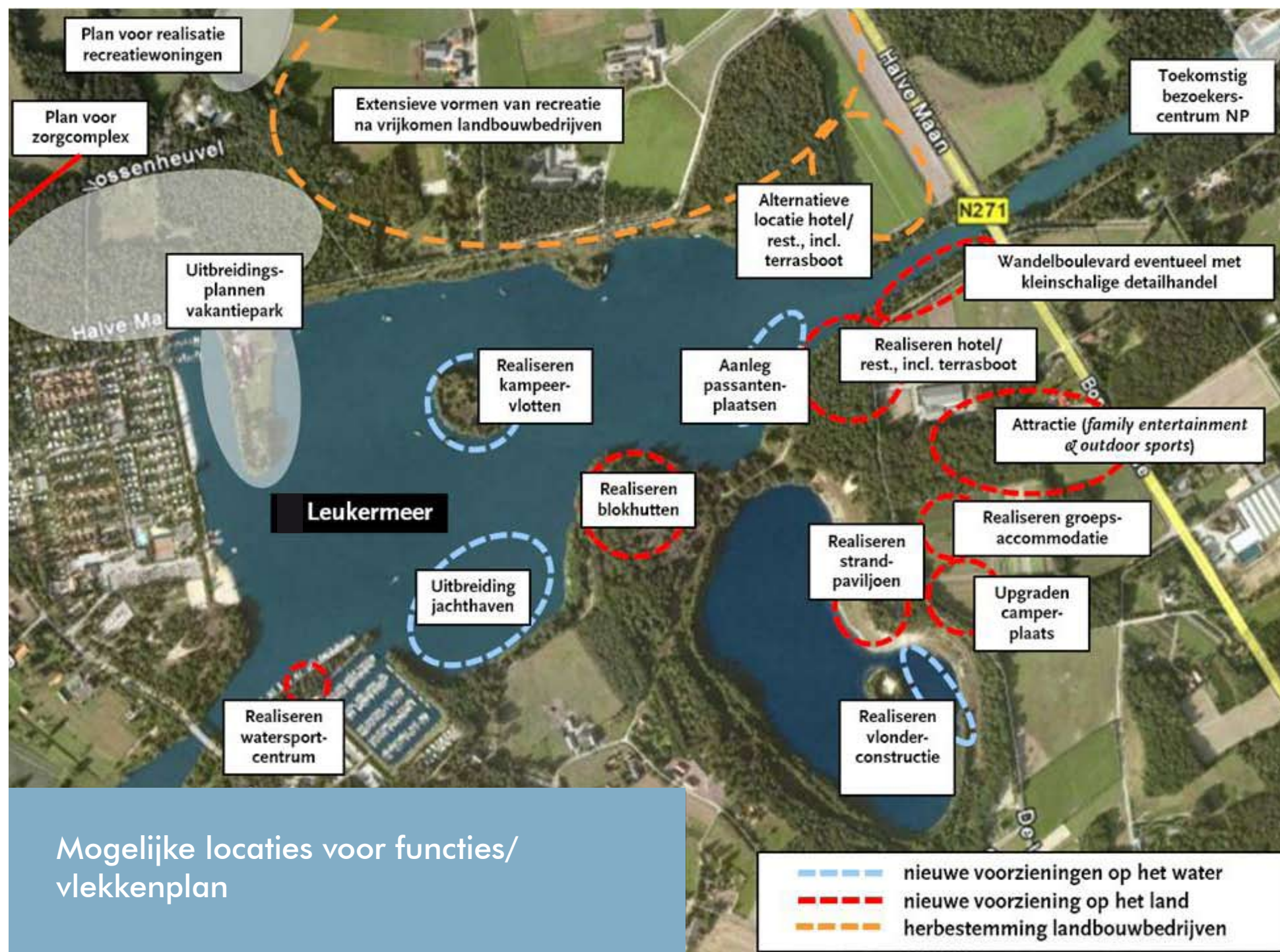




Voorzieningen	omvang (m ² bvo)	
	minimaal	maximaal
Gerelateerd aan water		
a		
Vlonderconstructie in de zwemplas	600	800
Watersportcentrum	250	800
Terrasboot	40	80
Strandtent/-paviljoen	200	300
Gerelateerd aan land		
Attractie family entertainment & (outdoor) sports	6.000	12.000
Kleinschalige detailhandel	400	600
Hotel (incl. restaurant, zalen en faciliteiten gasten)	3.000	4.400
Blokhutten en andere kleinschalige verblijfsaccommodaties	25 eenheden	25 eenheden
Groepsaccommodatie voor jongeren	700	1.000
Totaal (afgerond)	11.200	20.000



Bron: Lagroup Leisure & artconsulting B.V. oktober 2009



bron: Lagroup Leisure & artconsulting B.V. oktober 2009



B visie



Structuurvisie Maaspark Well

3 Visie op hoofdlijnen

3.1 Inleiding

In dit hoofdstuk wordt ingegaan op hoofdlijnen van de visie voor Maaspark Well.

Deze visie geldt als uitgangspunt voor de realisatie van het functionele en ruimtelijke kader van het gebied en wervend toekomstbeeld voor potentiële initiatiefnemers. Daarnaast vormt het een toetsingskader voor de beoordeling van initiatieven die daadwerkelijk worden ingediend.



Visie op hoofdlijnen

3.2 Maaspark Well verbindt uiteenlopende sferen

Algemene inzet is het vergroten van de afvoercapaciteit van de Maas en het verruimen van de recreatieve mogelijkheden rondom het Leukermeer, waarbij tevens een versterking plaatsvindt van de landschappelijke en ruimtelijke kwaliteit van de verschillende landschappelijke zones. De oorspronkelijke landschappelijke gegevenheden en patronen vormen daarin de basis. Een helder en samenhangend ontworpen landschappelijk kader kan een grote diversiteit aan functies dragen.

Maaspark Well als verbindende schakel

Maaspark Well ligt op het raakvlak tussen verschillende landschapstypen met ieder hun eigen specifieke kwaliteiten. Ten noordoosten ligt het natuurgebied Maasduinen dat gekenmerkt wordt door grote aaneengesloten bos- en heideterreinen. Op de overgang tussen de Maasduinen en het Maasdal liggen de flanken, waar het landschap kleinschalig is en gekenmerkt wordt door een verweving van functies. Beboste en open percelen en lokaal aanwezige bebouwing wisselen elkaar af. Het Maasdal wordt gekenmerkt door grootschalige, overwegend open agrarische gebieden en incidentele bebouwingslocaties.

Het Maaspark Well ligt op het ontmoetingspunt tussen deze landschapstypen. Dit betekent dat veel verschillende kwaliteiten hier bij elkaar komen.

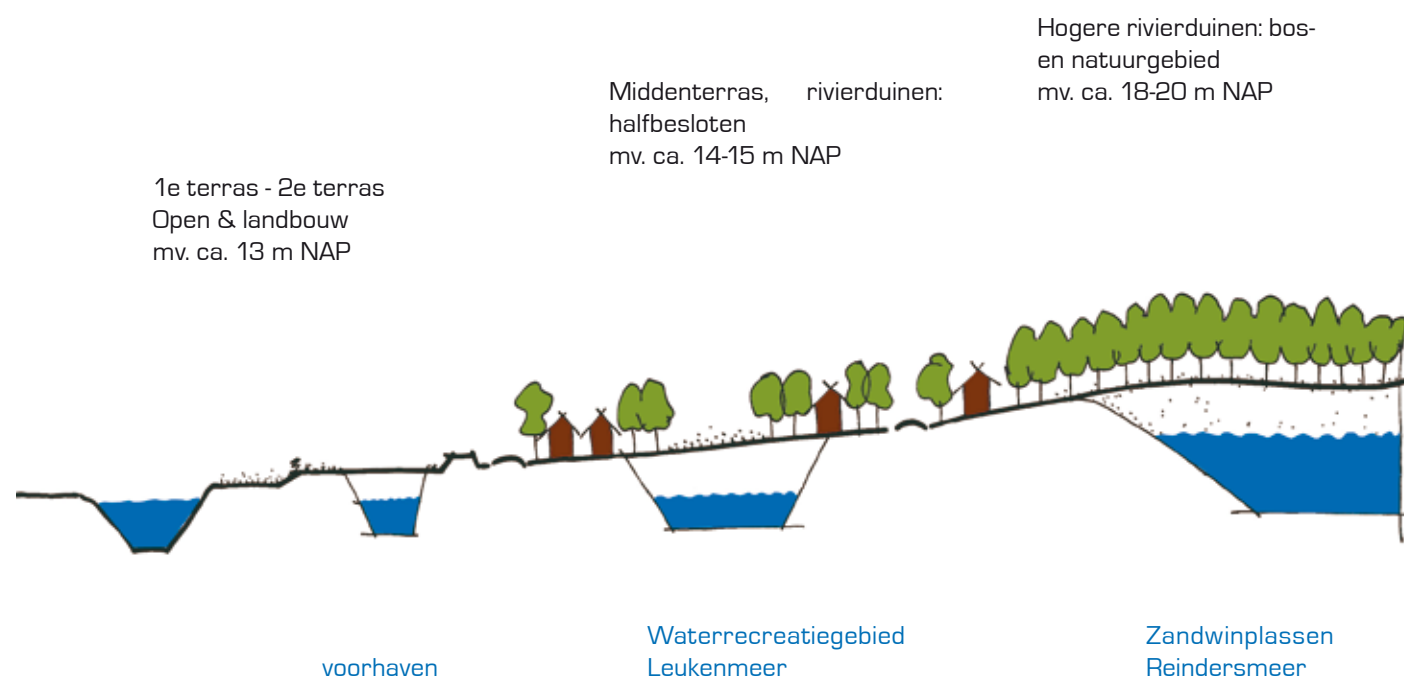
De unieke landschappelijke kenmerken worden ingezet om tot een aantrekkelijk recreatiegebied te komen. Het creëren van een nieuwe hoogwatergeul, het ontwikkelen van nieuwe recreatieve mogelijkheden en het versterken van landschappelijke kenmerken gaan in Maaspark Well samen op.

Het resultaat vormt een breed aanbod van recreatieve voorzieningen, zowel water- als landgebonden, met binnen een klein gebied een grote variatie aan recreatieve sferen, gebaseerd op de kenmerkende landschappelijke kwaliteiten van deelgebieden.

Concreet betekent dit voor de visie dat de volgende landschappelijke kenmerken leidend zijn voor de ontwikkelingen in de toekomst:

- Maasdal: grootschalige structuren met grote aaneengesloten gebieden met een agrarisch of natuurlijk karakter, waarin de (oude) stromingspatronen van het water zichtbaar zijn.

- Het Maasdal vormt het stroomvoerend gebied van de Maas. Er wordt een waterstandsverlaging gerealiseerd en de hoogwatergeul en de Vergrote Voorhaven bieden verschillende mogelijkheden voor recreatie.
- Flanken: besloten landschappelijke structuur, waarbij de aanwezige functies door de inbedding in de aanwezige hoog opgaande landschapselementen volledig opgaan in het aanwezige landschap. Een grote mate aan variatie in open en besloten en bebouwde en onbebouwde ruimtes. Op de flanken zijn de voormalige zandwinplassen ingebed in de besloten structuur en vormen bijzondere landschappelijke elementen. Het westelijke deel van de flanken is onderdeel van het bergende gebied van de Maas. Deels zullen de functies hier moeten leven met het water en deels zullen intensievere functies hoogwatervrij worden gerealiseerd.



Landschappelijke dwarsdoorsnede gebied



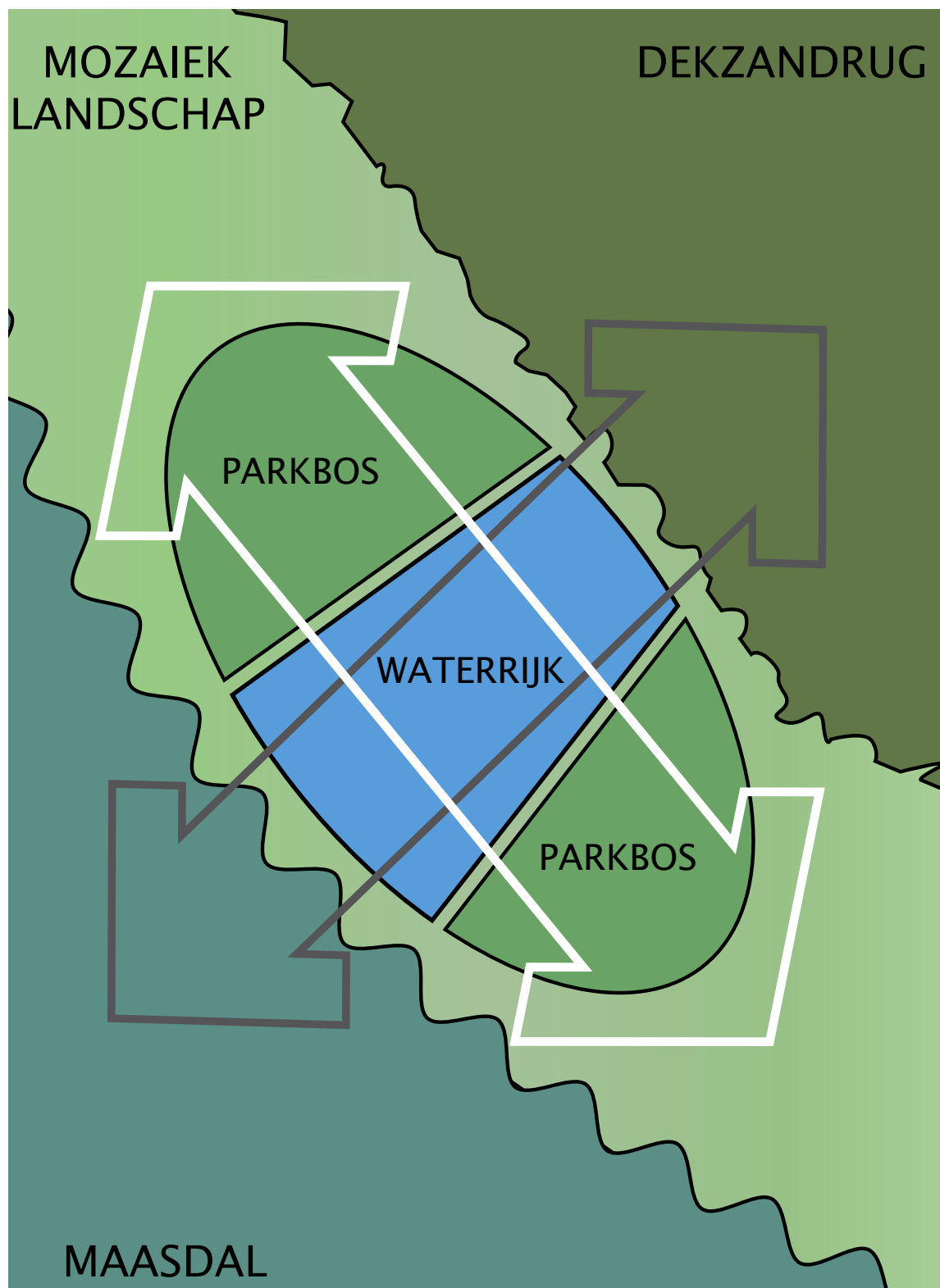
Water als verbindend element

Hoewel er binnen Maaspark Well duidelijk van elkaar onderscheiden deelgebieden zijn te onderscheiden, hebben de gebieden ook vele onderlinge relaties met elkaar. Het aanwezige water wordt ingezet als verbindend element en vormt een belangrijke structuurdrager. Het water verbindt het Maasdal met de hoogwatergeul en de Voorhaven, via het recreatielandschap rondom het Leukermeer met het natuurgebied Maasduinen en het Reinderslooi. Deze structuurdrager wordt geaccentueerd door de realisatie van een 'waterboulevard'. Deze bestaat uit een bijzonder vormgegeven wandel/fietspad vanuit de Maasduinen, via het Leukermeer naar het Maasdal. De 'waterboulevard' leidt de bezoekers van sfeer naar sfeer, en van recreatieve voorziening naar de volgende recreatieve voorziening. Om de verbinding compleet te maken sluit de 'waterboulevard' aan op een wandelroute rond de gehele plas (rondje Leukermeer).

De plekken waar de verschillende watervormen (hoogwatergeul/Voorhaven/Leukermeer/Reijnderslooi) elkaar raken worden geaccentueerd met landart of kunst of door er een bijzondere functie of markante bebouwing aan te koppelen. De 'waterboulevard' verbindt deze pekken.

Recreatieve zonering

De unieke variatie aan landschappelijke kwaliteiten en het water worden ingezet om in Maaspark Well een gevarieerd aanbod aan recreatieve mogelijkheden te bieden. Ieder landschapstype kent eigen kwaliteiten en eigen mogelijkheden voor recreatieve functies. Het water vormt de drager voor de verschillende recreatieve activiteiten. Binnen een relatief klein gebied ontstaat hierdoor een breed pallet aan recreatieve mogelijkheden. Dit pallet bestaat uit deelgebieden met een hoge dichtheid aan voorzieningen met een grote uitstraling en deelgebieden waar minder voorzieningen aanwezig zijn of waar de voorzieningen een ingetogen karakter hebben en waar rust gevonden kan worden. De aanwezigheid van deze verschillen bepaalt in belangrijke mate de kwaliteit van Maaspark Well. De variatie vormt een kwaliteit voor de recreant omdat deze een pallet aan mogelijkheden aantreft, en ook voor de inwoner die naast drukke recreatiegebieden, in haar eigen omgeving ook rust kan vinden.



In Maaspark Well worden drie schillen, met verschillende recreatieve sferen onderscheiden:

De eerste schil vormt het recreatieve hart van Maaspark Well en wordt gekenschetst als 'recreatiepark het Leukermeer'. Aansluitend op de bestaande intensieve recreatieve functies is er ruimte voor uitbreiding en ontwikkeling van nieuwe recreatieve functies. De recreatieplas het Leukermeer en de huidige functies op haar oevers vormen het recreatieve concentratiepunt binnen deze schil, met aan twee zijden een concentratie van relatief grootschalige en intensieve recreatieve voorzieningen. In het westen gaat het om een doorontwikkeling van Vakantiepark het Leukermeer en Jachthaven 't Leuken. In het oosten, tussen de zwemplas Seurenheide en de N271, gaat het om de ontwikkeling van nieuwe intensieve recreatieve voorzieningen. Deze eerste schil is goed ontsloten en sluit aan in het oosten op de kern van Well. Er is ruimte voor recreatieve voorzieningen die ook bij slecht weer of buiten het zomerseizoen aantrekkelijk zijn, zodat er door het jaar heen een levendig gebied ontstaat.

De tweede schil wordt gekenschetst als 'actieve recreatie in een landelijke omgeving'.

Het recreatieve karakter onderscheidt zich duidelijk van het Leukermeer en vormt daardoor een aanvulling op het recreatieve aanbod. Er worden nieuwe recreatieve functies ontwikkeld met een kleinschaliger maar ook exclusiever karakter, gerelateerd aan de landschappelijke, natuurlijke en cultuurhistorische waarden in de omgeving.

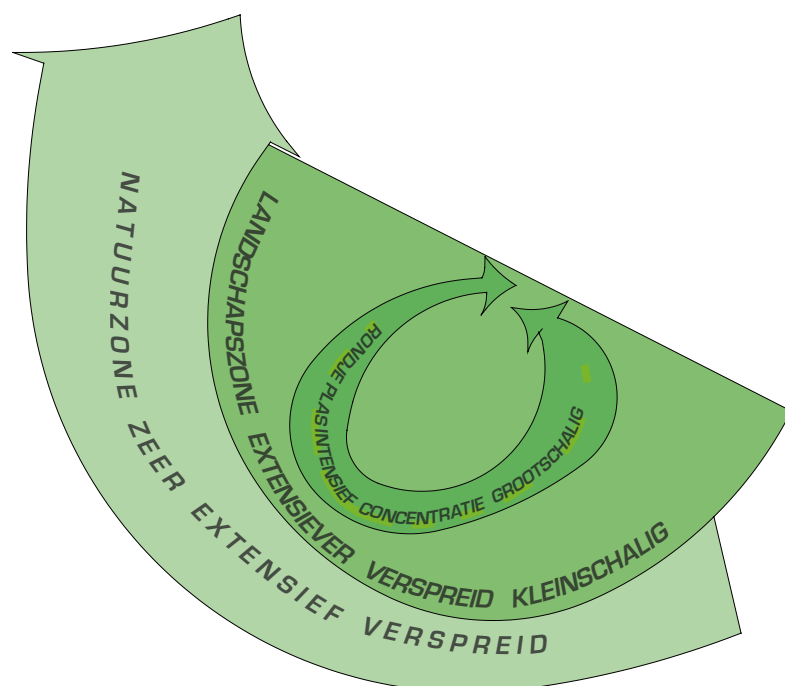
In de Vergrote Voorhaven is ruimte voor actieve watersport (zeilen, toervaren) waarbij lokaal kleinschalige en exclusieve recreatieve voorzieningen mogelijk zijn die een geringe uitstraling op hun omgeving hebben.

Daarnaast gaat het in de tweede schil om de omgeving Vossenheuvel, de Kamp, 't Leuken en Elsteren waar plattelandstoerisme wordt bevorderd met kleinschalige voorzieningen op reeds bestaande erven.

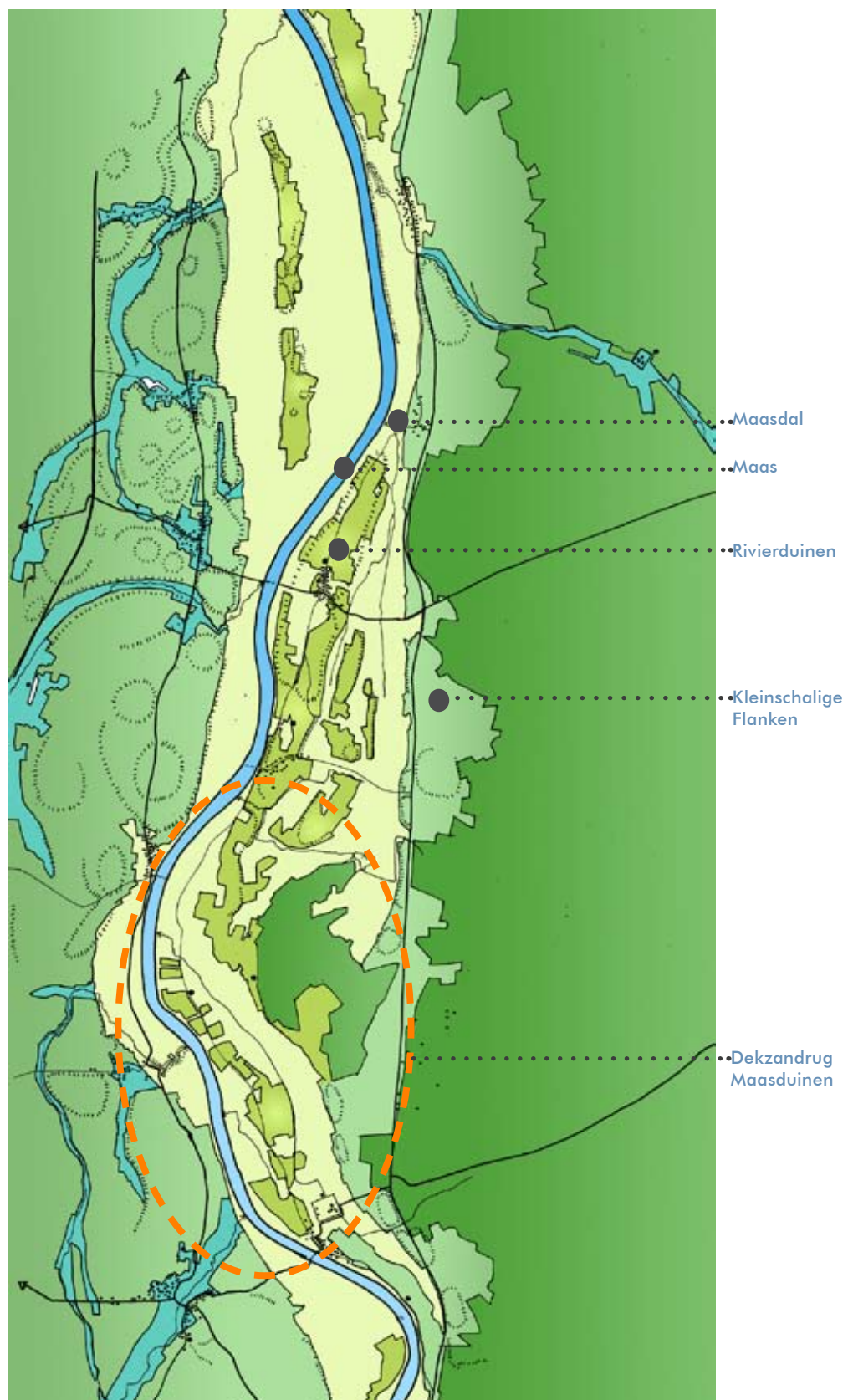
De derde schil wordt gekenschetst als 'natuurlijke omgeving' bestaande uit de hoogwatergeul, de Maas, de omgeving van de Heukelomsebeek en de Maasduinen. Het accent ligt hier op het bieden van ruimte voor de doorstroming van water en het creëren van (nieuwe) natuurwaarden. Recreatie bestaat uit beleving van natuur en landschap in de vorm van struinen, vissen en de watersport op de Maas. De grote mate van rust en robuustheid vormt een aanvulling op de recreatieve mogelijkheden in de voorgaande schillen. Door in te zetten op het accentueren van de karakteristieke verschillen in de drie schillen, wordt een gevarieerd aanbod van recreatieve sferen gerealiseerd. Door deze variatie blijft Maaspark Well een gebied om langdurig te verblijven. Iedere dag opnieuw kun je in de directe nabijheid geheel andere indrukken opdoen.

Het onderscheiden van verschillende sferen biedt de mogelijkheid het authentieke karakter van het gebied te behouden. Recreanten en toeristen stellen het steeds meer op prijs om te verblijven in gebieden waarvan de oorspronkelijke identiteit nog waarneembaar is.

De bezoeker van Maaspark Well heeft behoefte aan duidelijkheid over de aard van het gebied waarin hij/zij verblijft. Ook voor bewoners is deze duidelijkheid van groot belang. Daarom is gekozen voor een scherp onderscheid tussen intensieve en extensieve recreatiegebieden. Het bieden van recreatiemogelijkheden met een uitgesproken karakter is een belangrijke draager onder de aantrekkelijkheid van het gebied.



Schema recreatieve zonering



Landschappelijke structuur circa 1900



Huidige landschappelijke structuur

3.3 Ontsluiting, parkeren en routing

Entrees en hoofdontsluitingsroutes

De ontsluiting van Maaspark Well dient voorzieningen goed bereikbaar te maken en tegelijk mag zij de kwaliteiten in het gebied zo min mogelijk aantasten.

In de bestaande situatie wordt het gebied niet rechtstreeks vanaf de N271 ontsloten. Via smalle landelijke wegen benadert men de aanwezige voorzieningen. De kwaliteit hiervan is dat de ontsluiting past bij de identiteit van het gebied. Het is een gevarieerde besloten omgeving waarin de voorzieningen zijn opgenomen. Voorkomen moet worden dat het gebied onnodig wordt doorkruist. De meest intensieve voorzieningen vragen daarom om een meer directe ontsluiting vanaf de N271. Bovendien is een zorgvuldige routeaanduiding van groot belang.

De hoofdontsluiting van Maaspark Well vindt plaats vanaf de N271 vanuit het zuiden via een opwaarderende van de bestaande weg De Vissert. Dit wordt een weg die op een directe wijze de nieuwe relatief intensieve familie- en outdoorvoorzieningen, nabij de zwemplas Seurenheide, ontsluit. Vervolgens wordt deze verbinding doorgezet richting de Kampweg en de voorzieningen die daar zijn gelegen. Uit een uitgevoerd verkeersonderzoek blijken deze wegen het beste als hoofdontsluitingsroute te kunnen fungeren. Deze hoofdontsluitingsroute wordt voorzien van een zodanige profilering dat de verkeersveiligheid voor met name fietsers en wandelaars is gegarandeerd. Voor fietsers zullen langs de hoofdontsluitingsroute, voor zover mogelijk, vrijliggende fietspaden worden gerealiseerd.

Onvermijdelijk zal aanvullend op deze hoofdontsluiting in beperkte mate ook het onderliggende bestaande wegennet gebruikt blijven worden voor de ontsluiting van het gebied. Een deel van het verkeer richting de voorzieningen aan de Kampweg zal naar verwachting de routes Aijerdijk - Kampweg of Aijerdijk - Sintelenberg - Kampweg blijven volgen. Uit het uitgevoerde verkeersonderzoek blijkt dat deze route echter niet noodzakelijk is. Qua capaciteit kan volstaan worden met de route via De Vissert. Om verkeer via de route Aijerdijk en Sintelenberg niet aan te moedigen vindt er geen opwaardering van deze wegen plaats. Tevens wordt gedacht aan de realisatie van een verkeersluw

plein ter hoogte van Jachthaven 't Leuken in de Kampweg dat verkeersremmend zal werken.

Voortdurend zal gemonitord worden of het verkeer dankzij de ruime profilering en de juiste bewegwijzering hoofdzakelijk de route via De Vissert volgt. Wanneer dit niet het geval is zullen verkeersremmende maatregelen worden genomen op de route via Sintelenberg en Aijerdijk.

Parkeren

Ook het parkeren wordt afgestemd op de kwaliteit en identiteit van het gebied. Er wordt geen grootschalige centrale parkeervoorziening gerealiseerd. Het parkeren nabij functies en daar waar de druk het hoogst zal zijn, wordt via maatwerkoplossingen in de omgeving geïntegreerd. Te denken valt aan parkeerplaatsen die opgenomen zijn in brede beplante lanen.

In de aard van de parkeerterreinen zal onderscheid worden gemaakt tussen terreinen die gedurende het hele jaar worden gebruikt en verschillende overloopterreinen die alleen gedurende het hoogseizoen of bij topdrukte worden ingezet. Door een groene inrichting en eventuele lagere ligging ten opzichte van het omringende maaiveld vormen deze overloopterreinen voor het grootste deel van het jaar geen 'storende' voorzieningen in het gebied.

Commerciële voorzieningen binnen Maaspark Well moeten zorg dragen voor voldoende parkeervoorzieningen. Ook aan deze voorzieningen wordt de eis gesteld dat zij zorgvuldig in het omringende landschap moeten worden in gepast.

Dagrecreanten worden zo veel mogelijk opgevangen door een groot aantal parkeerplaatsen te realiseren in de omgeving van de zwemplas Seurenheide. Buiten dit concentratiegebied worden op verschillende locaties kleinschaliger parkeervoorzieningen gerealiseerd. Het betreft een parkeerplaats nabij de voorzieningen in de Vergrote Voorhaven en enkele verspreide kleinschalige plaatsen aan de randen van het landelijk gebied 'Vossenheuvel'. Lokaal, bijvoorbeeld nabij eventuele detailhandelsfuncties, kunnen enkele parkeerplaatsen voor kortdurend verblijf worden gerealiseerd.





Hoofdontsluitingsroutes

Langzaam verkeer

In het kader van Maaspark Well wordt gestreefd naar de realisatie van een samenhangend netwerk voor langzaam verkeer. Het gaat hierbij om aantrekkelijke informele wandel- en fietspaden die goed aansluiten op de hoofddragers in het gebied en die recreatieve voorzieningen op een veilige manier ontsluiten:

- 'Waterboulevard': er wordt een centrale verbinding voor langzaam verkeer (wandel- en fietspad) gerealiseerd, die een dragende verbinding vormt vanaf het nieuwe bezoekerscentrum Maasduinen via de zwemplas Seurenheide tot aan de Kampweg op de grens van het Leukermeer en de Vergrote Voorhaven. De bezoeker wordt via deze verbinding langs diverse recreatieve functies geleid. Kruisingen met gemotoriseerd verkeer zijn langs deze verbinding afwezig. Daarnaast maakt dit pad tevens de unieke landschappelijke gradiënt langs de verschillende waterpartijen in het gebied goed beleefbaar. De verbinding heeft een eigen herkenbaar profiel en kwalitatief hoogwaardige uitstraling.
- 'Rondje Leukermeer': het rondje Leukermeer bestaat uit een wandel-/fietspad rondom het Leukermeer. Dit pad verbindt de recreatieve voorzieningen met de 'waterboulevard'. Het 'rondje Leukermeer' wordt zo mogelijk ook over vakantiepark Leukermeer gerealiseerd, zodat dit terrein nadrukkelijk op de boulevard wordt aangesloten. Met name ter hoogte van de N271 wordt geïnvesteerd in een recreatief aantrekkelijke overbrugging van het sluiskanaal richting Maasduinen.
- Verbinding Well - De Kamp - 't Leuken - Aijen: de verbinding Well- De Kamp - 't Leuken- Aijen is een fietsroute, die zowel voor de recreatieve fietser als voor inwoners van het gebied een belangrijke hoofdroute vormt. Voorgesteld wordt een sociale en verkeersveilige fietsroute te creëren langs de Kampweg. Dit kan een verlicht vrijliggend fietspad zijn of een zodanig profiel dat de veiligheid van de fietsers gegarandeerd kan worden.

Daarnaast wordt een recreatieve wandelroute voorgesteld van Aijen richting kasteel Well, via de natuurlijke oevers van de Vergrote Voorhaven. Vanuit deze route vinden aftakkingen in oostelijke richting plaats naar het landelijke gebied Vossenheuvel en het intensieve recreatiegebied rondom het Leukermeer.

Routing

De kwaliteit van Maaspark Well hangt samen met het feit dat veel voorzieningen zijn ingebed in de beboste omgeving. Gevolg hiervan is dat extra aandacht besteed moet worden aan oriëntatiemogelijkheden voor de recreant zodat deze de verschillende voorzieningen eenvoudig kan vinden. Dit stelt bijzondere eisen aan een eenduidige en heldere bebording, zowel voor het gemotoriseerd verkeer als voor wandelaars en fietsers.





Langzaam verkeer

Legenda

Landschappelijke eenheden



Maasdalen
versterken robuustheid en grootschaligheid landschap



Flanken
behouden en versterken kleinschalige landschappelijke mozaïekstructuur



Maasduinen
behouden en versterken besloten bos- en natuurgebied

Ontwikkelingen



Realiseren hoogwatergeul



Realiseren Vergrote Voorhaven
rustige watersport



Zoekgebied wonen aan voorhaven



Zoekgebied wonen en kleinschalige recreatieve activiteiten aan voorhaven



Elsteren en buurtschap 't Leuken
verwevingsgebied wonen, landbouw en kleinschalige recreatie



Vossenheuvel
versterken natuur, landschap i.c.m. kleinschalige recreatie



Natuurontwikkeling



Lint Kampweg
behoud en versterken ontwikkelruimte voor nieuwe erven met woningen of kleinschalige recreatieve functies



Omgeving Leukermeer en Parkbos
versterken en ontwikkelen intensieve recreatieve voorzieningen thema's; water experience, family entertainment, outdoor sports & fun



Waterboulevard
ontwikkelen attractieve recreatieve langzaam verkeer verbinding



Natuurpoort
bezoekerscentrum Maasduinen



Recreatiepoort
horecapaviljoen, hotel



Waterpoort
hoogwaardige openbare ruimte ontwikkelen, combinatie mogelijk met landmark, kunst of kleinschalige horeca



Recreatieve attractiepunten
ontwikkelen 'landmarks' / oriëntatiepunten, hoogwaardige openbare ruimte, ontwikkelruimte recreatieve voorziening



Hoofdontsluiting



'Rondje Plas'
verbindende wandelroute rondom Leukermeer



Creëren open zichtlijnen



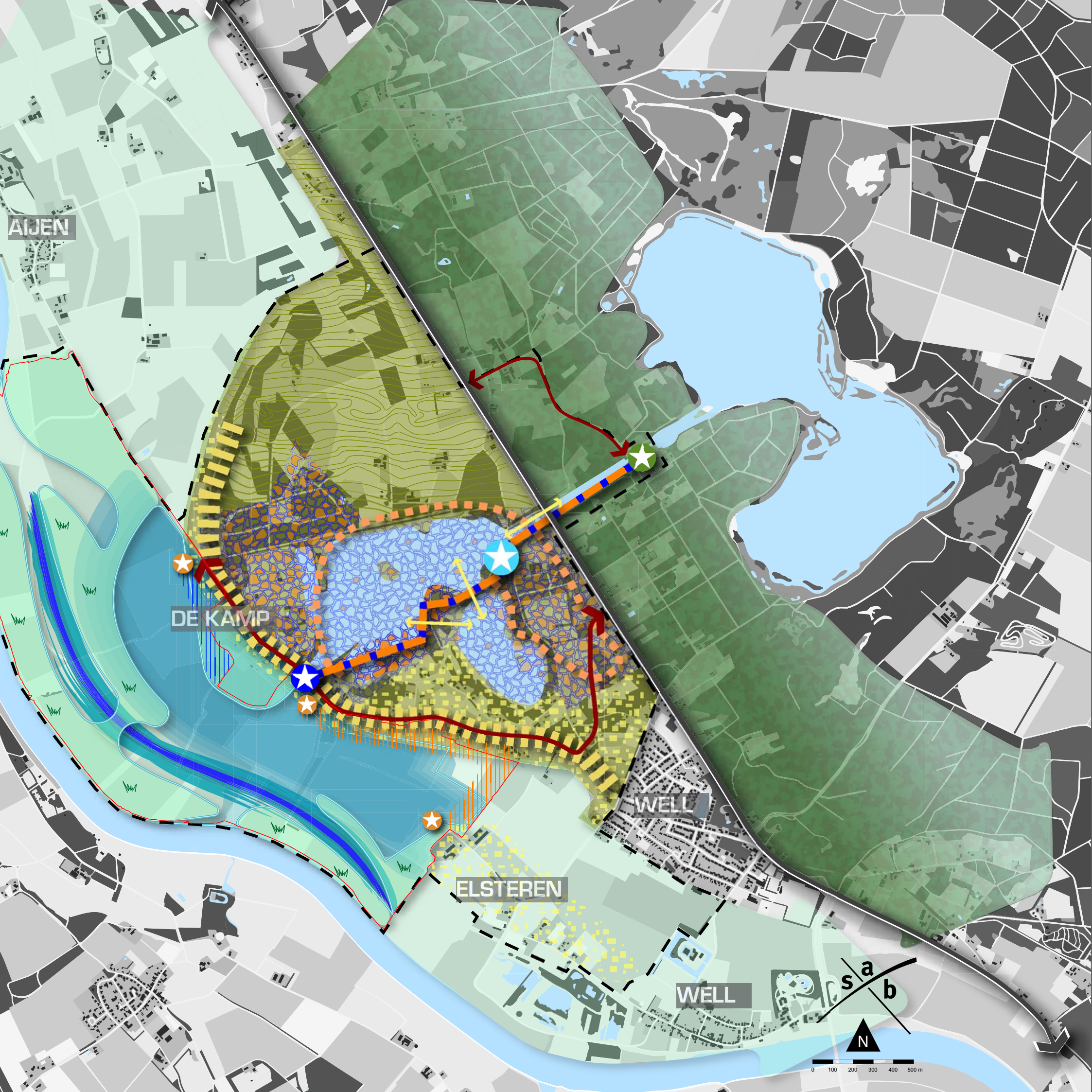
Indicatieve inrichtingscontour landschappelijke inrichting



Begrenzing delfstoffenwinning



Begrenzing plangebied



4

uitwerking



Structuurvisie Maaspark Well

4 Uitwerking visie per deelgebied

4.1 Inleiding

In dit hoofdstuk wordt een uitwerking van de visie op hoofdlijnen gegeven. Verder worden keuzes nader onderbouwd en de randvoorwaarden en spelregels thematisch per deelgebied beschreven. Het gaat daarbij om de volgende deelgebieden:

Maasdal:

- A. Hoogwatergeul;
- B. De Vergrote Voorhaven;
- C. Elsteren en omgeving.

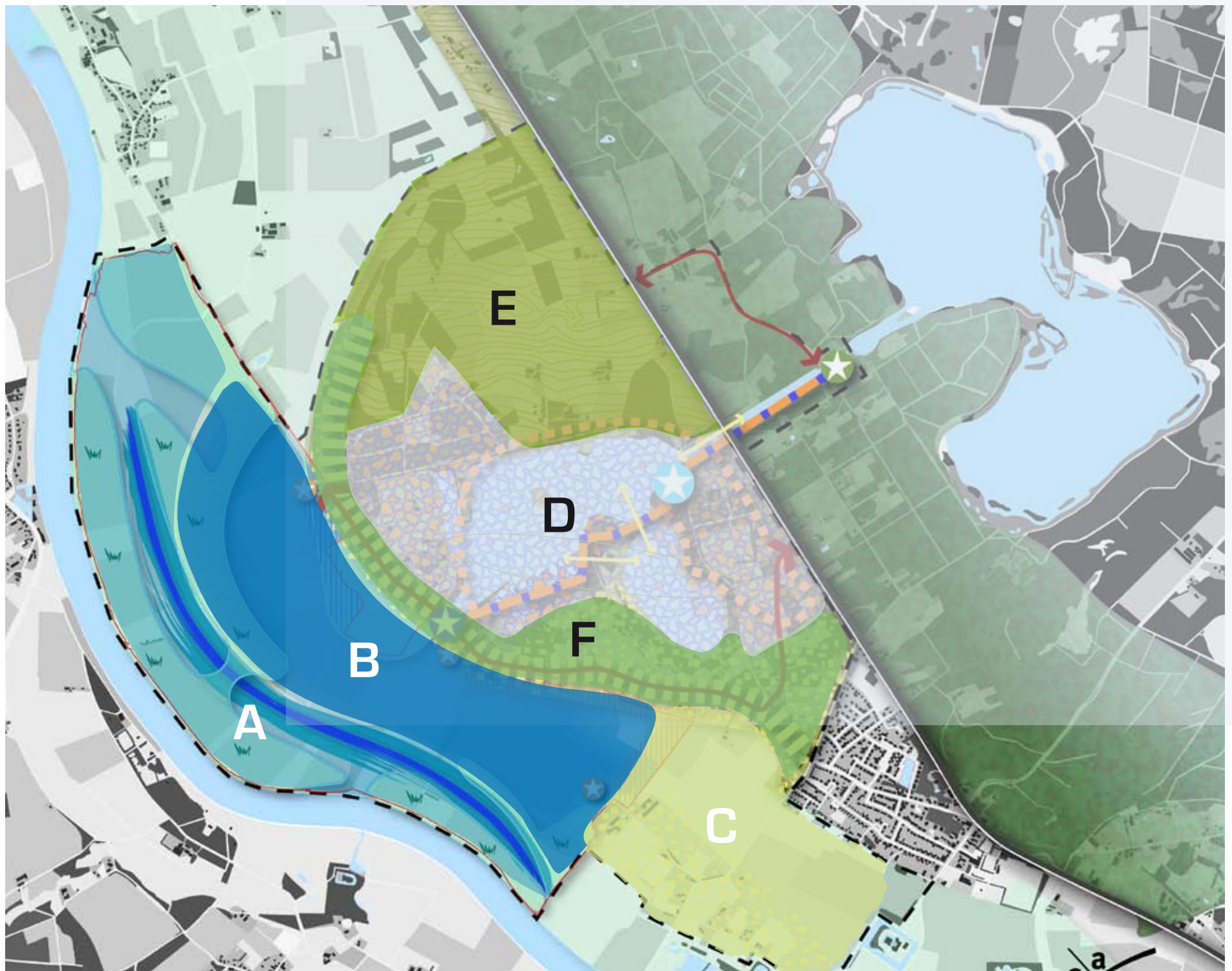
Flanken:

- D. Recreatiepark Leukermeer en parkbos de Vissert;
- E. Recreatielandschap 'Vosseheuvel';
- F. Landelijk bebouwingslint de Kamp en 't Leuken.

De beschreven randvoorwaarden en spelregels vormen het toetsingskader en een inspiratiebron voor de verschillende toekomstige ontwikkelingen en initiatieven.

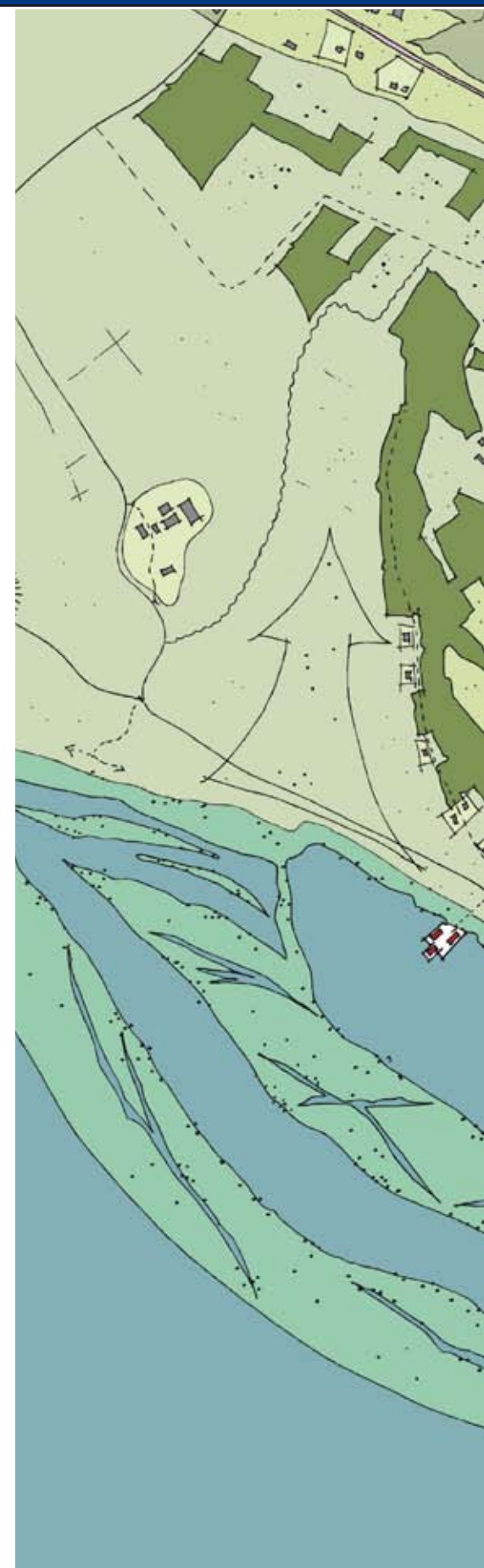


Uitwerking deelgebieden visie



Deelgebieden

-  bos (bestaand+nieuw)
-  lanen (bestaand+nieuw)
-  lager gelegen
gras- en bouwlanden
-  hoger gelegen
gras- en bouwlanden
-  natuurvriendelijke oevers
-  natuurontwikkeling
hoogwatergeul
-  waterboulevard
langzaam verkeer
-  jachthaven
-  waterpoort
-  bestaande bebouwing
-  kernen
-  voorzieningen nieuw
-  vakantiepark
't Leukermeer
-  nieuwe rode ontwikkeling
-  flexibel in te vullen
recreatieve voorzieningen
-  strand



Indicatief kaartbeeld van ruimtelijke mogelijkheden in de toekomst



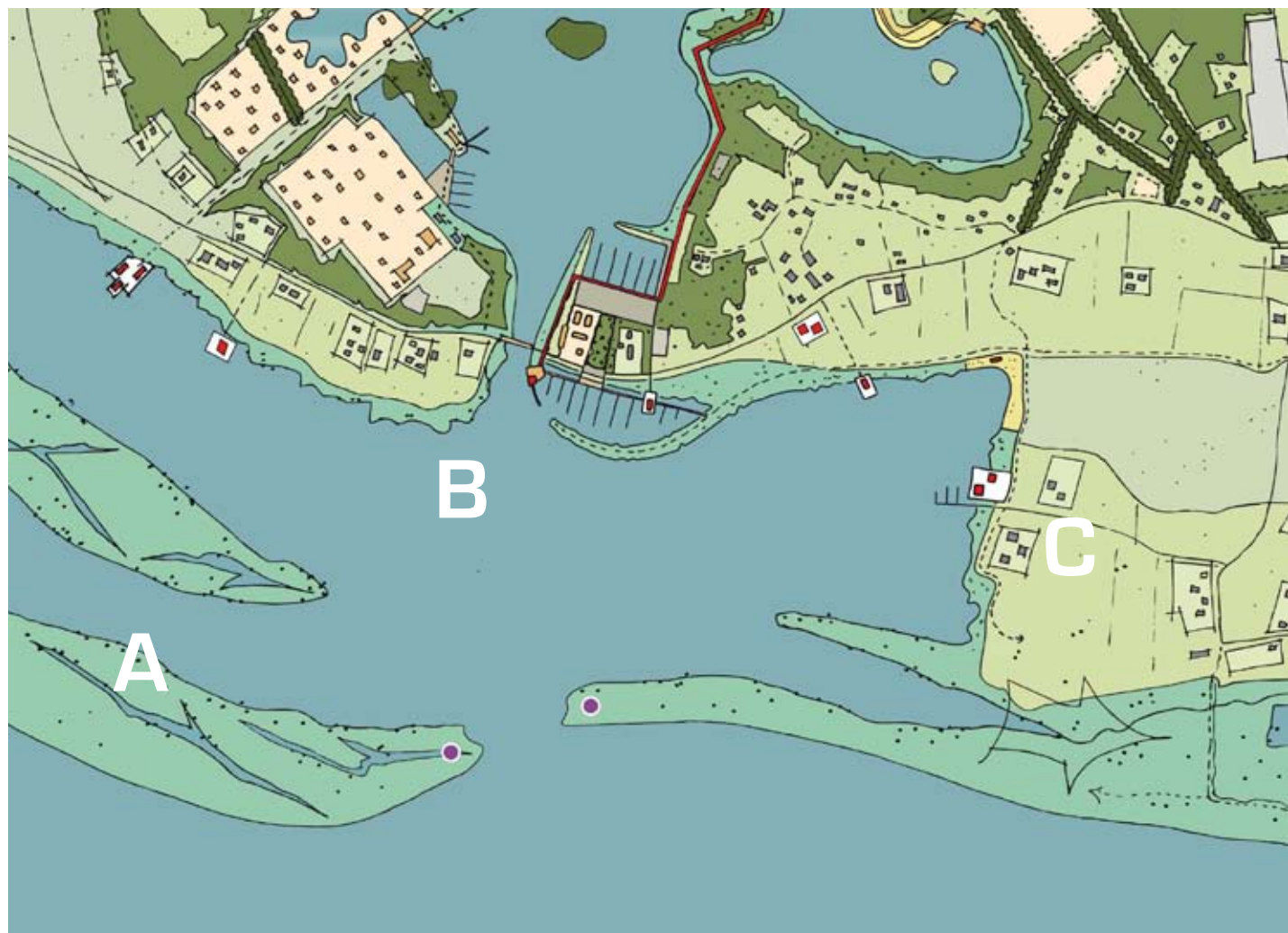
4.2 Maasdal

In het Maasdal zijn in de Structuurvisie drie grotere robuuste eenheden te onderscheiden. Ingegeven door de toekomstige ontwikkelingen, de cultuurhistorische ontwikkeling en waarden en landschappelijke gegevens. Het gaat daarbij om de hoogwatergeul, de Vergrote Voorhaven en de omgeving bij Elsteren.

Voor het Maasdal is de belangrijkste doelstelling het vergroten van de veiligheid bij hoogwater. Daarnaast is het vormgeven aan de ecologische hoofdstructuur (EHS) een belangrijke doelstelling bij de toekomstige ontwikkeling van het Maasdal. Om een snelle en veilige afvoer van hoogwater in de Maas te bevorderen wordt een hoogwatergeul aangelegd en wordt ook de te vergroten huidige Voorhaven aangesloten op de hoogwatergeul. De Voorhaven kan zo als een tweede hoogwatergeul functioneren. De hoogwatergeul wordt ingericht als natuurgebied en zal deel uitmaken van de EHS die parallel aan de Maas loopt van Well tot aan Mook. Op de lange termijn zal de natuurontwikkeling in Maaspark Well, worden verbonden met de geplande natuurontwikkeling langs de Heukelomse Beek.

De omgeving bij Elsteren en de agrarische gronden ten zuiden van Well behoren eveneens tot het Maasdal. Het contrast tussen het besloten en groene bewoningslint van Elsteren en de aangrenzende open agrarische gronden kan worden versterkt door het versterken van erfbeplantingen bij Elsteren.

De visie voor de verschillende deelgebieden binnen het Maasdal, namelijk de 'Hoogwatergeul', de 'Vergrote Voorhaven' en 'Elsteren en omgeving', wordt in de volgende paragrafen uitgewerkt.





A Hoogwatergeul

Ruimtelijke structuur en kwaliteit

De hoogwatergeul wordt een robuuste eenheid van open water, glooiende en steile oevers waar riet, plasdrassituaties en moerasachtige vegetaties het beeld bepalen. De hoger gelegen landtongen tussen de hoogwatergeul en de Maas en de Voorhaven kenmerken zich door open (ruige) weides en meer opgaand struweel. Plaatselijke laagtes doorsnijden deze structuren met nattere vegetaties. In het noordoosten sluit de hoogwatergeul aan op de uiterwaarden bij Aijen en de ontwikkelingen rondom de Heukelomse beek. In het zuidwesten vindt een geleidelijke overgang plaats naar het natuurgebied de Baent.

De geul bevat altijd water en gaat bij hoogwater meestromen met de Maas en heeft een diepte tussen 2,5 en 7,5 meter. De breedte varieert van 150 tot 200 meter.

De hoogwatergeul en de Voorhaven staan in open verbinding met elkaar en met de Maas. Vanaf de Maas wordt hier een duidelijke zichtlijn gecreëerd richting de entree naar de Voorhaven en het Leukermeer. Door middel van landart, kunst of uitzichtspunten wordt de entree van het recreatiegebied aan de Maas gemarkeerd. Vanaf dit punt zijn de verschillende 'waterwerelden' zichtbaar: de Maas, de hoogwatergeul en de Vergrote Voorhaven.

In het gebied van de hoogwatergeul heerst rust en stilte. De uitstraling van de schaarse recreatieve voorzieningen, zoals een struipad en een uitzichtpunt, passen in het robuuste en natuurlijke karakter van de hoogwatergeul.

Recreatie

De hoogwatergeul biedt mogelijkheden voor zeer extensieve recreatievormen. De recreatie richt zich op de natuurliefhebber. Langs de oevers zijn wandelingen mogelijk. Enkele informele struipaden maken het gebied toegankelijk. De hoogwatergeul wordt afgesloten voor zeil- en motorboten. Op de landtongen bij de opening tussen de hoogwatergeul en de Maas wordt een uitzichtpunt gerealiseerd. Een trekpuntje maakt het tijdens het zomerseizoen mogelijk de hoogwatergeul over te steken zodat een rondje kan worden gelopen

Ecologie

De hoogwatergeul biedt tal van kansen voor gebiedseigen processen en de daarbij horende flora en fauna. Er ontstaat onder meer een grote variatie in vochtige en droge terreindelen, en variatie in hellingshoek en waterdiepte. Het gebied zal extensief worden begraasd. Hierdoor ontstaat een sterk gevarieerde plantengroei. Het rustige water kan fungeren als paaipplaats voor riviervissen. Libellen en amfibieën zullen in grote aantallen en met tal van soorten gebruikmaken van de vochtige locaties op de overgang van droog ('hoogwatervluchtplaats') naar nat. De rivierverruiming biedt ook duidelijke kansen voor tal van vogels die kenmerkend zijn voor open-water, plasdrassituaties, struwelen en ruige weiden. Door het handhaven van landtongen tussen de hoogwatergeul en de Vergrote Voorhaven is de geschakeerde overgang tussen hoogwaardige natuur en gebruiksnatuur voldoende geborgd. De overige oevers en verlaagde weerden krijgen een natuurlijk beheer. De vegetatie zal variëren van bloemrijke graslanden tot ruigten en struwelen. Het gebied tussen Well en Aijen krijgt hierdoor een grote betekenis als natuurkern aan een natuurlijke Maas.

B



B Vergrote Voorhaven

Ruimtelijke structuur en kwaliteit

De bestaande Voorhaven wordt vergroot en verdiept, waardoor een grote en weidse waterplas ontstaat die geschikt is voor de watersport en tevens ook bijdraagt aan de hoogwaterbescherming en natuurontwikkeling.

In tegenstelling tot het Leukermeer, dat als onderdeel van de flanken volledig is ingekapseld door een beboste omgeving, krijgt de Vergrote Voorhaven een karakter behorend bij het Maasdal. Een relatief open gebied, waarin de natuurlijke dynamiek van de Maas vanouds een rol speelt.

De westelijke oevers van de Vergrote Voorhaven sluiten aan op de hoogwatergeul. Hier is sprake van een grote mate van rust en krijgt de natuur de ruimte. Hetzelfde geldt voor het noordelijke deel van de Voorhaven dat aansluit op de Heukelomse Beek.

Nabij Aijen in het noorden en Elsteren in het zuiden worden de gronden tussen de Maas en de Vergrote Voorhaven verlaagd. Hierdoor ontstaat er bij hoogwater een instroming en een uitstroming, waardoor de Voorhaven zal meestromen en de werking zal hebben van een tweede parallelle hoogwatergeul.

De oostelijke oever vormt de overgang naar het hoger gelegen gebied van de flanken waar gewoond, gewerkt en gerecreëerd wordt. Hier raken twee verschillende zones elkaar. Beide zones hebben eigen kwaliteiten die benut zullen worden. De landschappelijke ondergrond, de cultuurhistorische ontwikkeling, het huidige gebruik en passende nieuwe ontwikkelingen worden op elkaar afgestemd.

Aan deze oostelijke oever wordt de levendigheid van het recreatiegebied voorzichtig herkenbaar. Langs de brede natuurlijke oevers zijn enkele markante 'cultuurlijke' elementen herkenbaar. Het kan daarbij gaan om enkele bijzonder vormgegeven watervilla's of een horecagelegenheid in een natuurlijke setting, een robuust vormgegeven loop- of aanlegsteiger of uitzichtpunt. Door het sterke contrast tussen deze elementen en de natuurlijke oever waarin zij zijn op-

genomen, wordt de overgang tussen de natuurlijke hoogwatergeul en het 'cultuurlijke' Leukermeer zichtbaar gemaakt.

De entree naar het Leukermeer en de kop van Elsteren worden extra gemarkeerd door een bijzonder vormgegeven landhoofd, landart, aanlegsteiger of bijzondere bebouwing in of aan het water. Hierdoor ontstaan een aantal belangrijke herkenbare oriëntatiepunten langs de oevers van de Voorhaven. Daarbij wordt onderscheid gemaakt in de 'waterpoort' bij de verbinding met het Leukermeer en de 'cultuurpoort' bij Elsteren. De 'waterpoort' vertegenwoordigt en verbindt de verschillende waterwerelden met elkaar.

Bij deze 'waterpoort', ten zuiden van de ingang naar het Leukermeer kan een nieuwe jachthaven voor 400 ligplaatsen tot ontwikkeling worden gebracht. Deze jachthaven wordt ontwikkeld in samenhang met een herstructurering van jachthaven 't Leuken. De bestaande jachthaven wordt gekenmerkt door een meer cultuurlijke en levendige uitstraling en de nieuwe haven door een natuurlijke en rustigere uitstraling. Zie voor meer randvoorwaarden ten aanzien van de ruimtelijke inrichting pagina 46.

De 'cultuurpoort' verbindt het water met de cultuurhistorische waarden en potenties van Elsteren, kasteel Well en het dorpje Well. Met name vanaf het open water van de Voorhaven dienen de poorten als herkenning voor de watersporter.

De watervilla's, horecagelegenheid en 'waterpoort' zijn gelegen achter het historische lint van de Kampweg en Elsteren, als een nieuwe ontwikkelingslaag die losstaat van dit karakteristieke bebouwingslint. Hierdoor onderscheidt deze zone zich ook duidelijk als ontwikkeling die hoort bij de realisatie van de hoogwatergeul en de Voorhaven.

Ook in de beeldkwaliteit van deze nieuwe ontwikkelingen, dient er een helder onderscheid te zijn met de bestaande bebouwing. Kenmerken en kleuren van de bestaande bebouwing kunnen wel als inspiratiebron gebruikt worden om nieuwe elementen vorm te geven. Nieuwe (recreatie)elementen dienen wel duidelijk herkenbaar te zijn als elementen van de tijd waarin ze gerealiseerd worden.

De twee poorten dienen in hun beeldkwaliteit uiting te geven aan de thema's water en cultuur. Dat geldt



zowel voor de openbare ruimte als voor de mogelijk te realiseren bebouwing. Ook hier geldt dat het moet passen binnen de landschappelijke, cultuurhistorische en stedenbouwkundige context. In een beeldkwaliteitsplan worden voor deze toekomstige ontwikkelingen nadere randvoorwaarden vastgelegd.

Recreatie

Door nabij het Leukermeer een waterplas te realiseren met een duidelijk ander karakter, wordt de kwaliteit van het totale toeristische product Maaspark Well vergroot. Met de vergroting van de Voorhaven ontstaat een nieuw meer dat geschikt is voor de watersport. De Vergrote Voorhaven zal, met haar duidelijk ander karakter, voor de watersporter een aanvulling vormen op het Leukermeer. Het accent ligt hier op rustige waterrecreatie, zoals toervaren en zeilen te midden van de natuurlijke omgeving van het Maasdal.

Lokaal is er in het zuiden van de Vergrote Voorhaven ruimte voor nieuwe kleinschalige recreatieve voorzieningen. Het betreft voorzieningen die worden gekenmerkt door een gering effect op hun omgeving, waarbij het accent ligt op watergerelateerde dagrecreatie (bijvoorbeeld kanoverhuur, botenhelling, dagstrand, aanlegsteigers). De stroomrug Elsteren wordt geaccentueerd door op de kop ruimte te bieden voor een kleinschalige recreatieve ontwikkeling met een markante uitstraling richting het water. Te denken valt aan een zeilschool en dag- en verblijfsrecreatieve voorzieningen zo mogelijk aansluitend op het thema kunst en cultuur. Met deze voorzieningen wordt een verbinding gelegd met de recreatiemogelijkheden in de omgeving van kasteel Well en het dorpje Well.

De oevers zijn bereikbaar voor wandelaars. Er is ruimte voor het realiseren van een informeel netwerk van wandelpaden langs de plas met verbindingen richting Aijen en Well. Dit netwerk wordt aangevuld met de realisatie van visplekken (deels toegankelijk voor rolstoelen) en bankjes met een robuust en natuurlijk karakter.

Ecologie

De oevers van de Vergrote Voorhaven hebben in het noorden dezelfde ecologische kwaliteit als de oevers van de hoogwatergeul. Het betreft een rijke variatie aan droge en natte natuurlijke terreindelen.

De noordoostelijke oever met watervilla's kent een natuurlijk karakter met glooiende oevers en brede rietkragen.

De oever in het zuiden en zuidoosten van de Voorhaven heeft geen specifieke ecologische doelstelling. Deze oever zal overwegend bestaan uit graslanden.

Wonen

Langs de oostelijke oever van de Voorhaven wordt de mogelijkheid geboden voor het ontwikkelen van een beperkt aantal markante woningen. Deze woningen worden mede gerealiseerd om te komen tot een sluitende exploitatie voor de gehele gebiedsontwikkeling.

Verkeer

De woningen en de kleinschalige recreatieve voorzieningen langs de oostelijke oever van de Voorhaven worden ontsloten via eigen toegangswegen vanaf de Kampweg. Parkeren dient te worden opgelost op het eigen terrein en landschappelijk te worden ingepast. Incidenteel wordt langs de Kampweg een beperkt aantal kleinschalige parkeervoorzieningen aangelegd voor maximaal 15 auto's, van waaruit wandelaars en vissers de oevers kunnen bereiken. Deze parkeervoorzieningen dienen informeel te worden ingericht en een groene uitstraling te krijgen. Zo mogelijk worden deze voorzieningen verdiept aangelegd, zodat het beeld vanuit de Kampweg richting de Voorhaven zo min mogelijk wordt verstoord.



B

Randvoorwaarden jachthaven in de Vergrote Voorhaven

De uitbreiding van de jachthavencapaciteit in Maaspark Well kan aan de zuidwestzijde van de Kampweg in de Vergrote Voorhaven gerealiseerd worden. Het gebied tussen de nieuwe jachthaven en de bestaande jachthaven gelegen aan het Leukermeer dient openbaar te blijven en een uitnodigend karakter te krijgen. Er moet sprake zijn van een eenduidig en herkenbaar gebied met een hoge ruimtelijke kwaliteit. Dit vormt immers een belangrijk recreatief concentratiepunt in het Maaspark. Het entreegebied langs de Kampweg dient representatief en uitnodigend te zijn. Een centrale groene entree die beide zijden met elkaar verbindt en waar ruimte is voor parkeren ten behoeve van beide havens. Zichtlijnen vanaf de Kampweg naar de jachthavens zijn wenselijk. Er dient een onderscheid te zijn in het havendeel aan de westzijde van de Kampweg en de oostzijde. De oostzijde grenst aan het Leukermeer en heeft daar een intensiever en multifunctioneel recreatief gebruik. Functies en bebouwing die behoren bij de jachthaven worden zoveel mogelijk aan die zijde gerealiseerd. Ook de winterstalling van de boten en camperplaatsen dienen aan die zijde plaats te vinden. Het westelijke deel van de haven bestaat hoofdzakelijk uit aanlegsteigers en bebouwing voor toilet en douche voorzieningen.

De structuur van groene erven aan de Kampweg vormen de inspiratiebron voor de inrichting van het havengebied. Er dient een geleding te zijn in het gebied van de jachthaven. Bebouwing, groene en open ruimtes wisselen elkaar langs de Kampweg af. De jachthaven heeft aan de zijde van de Voorhaven een meer natuurlijke uitstraling. De natuurlijke oevers van de Voorhaven worden doorgezet in de buitenrand van de haven aan deze zijde. Bebouwing is alleen mogelijk in de vorm van kleinschalige voorzieningen voor de gasten of een horecagelegenheid. De waterboulevard eindigt in de jachthaven met uitzicht op de Vergrote Voorhaven. De waterboulevard dient aan te sluiten op de horecavoorziening. Op deze wijze ontstaat er een haven, de bestaande, met een meer culturele en levendige uitstraling en een haven met een natuurlijke en rustigere uitstraling.



Impressie uitbreiding jachthaven

B



Ontwerprichtlijnen

Watervilla's:

- architectuur van het gehele bouwwerk drukt gerichtheid op het water uit;
- hoogwaterbestendig bouwen (drijvend of een terp);
- watervilla's liggen als geïsoleerde elementen in een gesloten rietoevers;
- ontsluiting vanaf Kampweg;
- cluster van 3-5 woningen mogelijk in het verlengde van de Halve Maanseweg, en/of een horecavoorziening;
- maximaal 3 woningen op de oever achter de Kampweg;
- op de kop van de rivierduin Elsteren een cluster van 3-5 vrijstaande woningen of maximaal 10 appartementen of een vergelijkbare massa aan recreatieve bebouwing.





C



C Elsteren en omgeving

Ruimtelijke structuur en kwaliteit

Elsteren vormt een 'uitloper' van de oude kern van het dorp Well op het terras dat direct aan de Maas grenst. De hogere situering van Elsteren, als een 'eiland' in het Maasdal, wordt versterkt door de realisatie van de Voorhaven aan de noordzijde van deze hogere rug. De karakteristieke verwevenheid van de lintbebouwing en aangrenzende agrarische en natuurlijke gronden blijven gehandhaafd en wordt, waar mogelijk, versterkt. Het contrast tussen het hoger gelegen lint en de openheid en/of natuurlijkheid van de gronden aan de oost- en westkant, kan versterkt worden door het realiseren van robuuste erfbeplanting. Hierdoor ontstaat het beeld van een bebouwd en beplant eiland in het omringende agrarische/natuurlijke landschap.

Bestaande erven kunnen worden hergebruikt, waarbij eventueel, na sloop van (een deel van de) opstallen, nieuwe bebouwing kan worden gerealiseerd. De ruimtelijke opbouw en kwaliteit van deze erven dient gebaseerd te worden op de karakteristieken van de erven in de omgeving. Het mag zichtbaar zijn, dat het een ontwikkeling is, die past in deze tijd. Voor de nieuwe ontwikkelingen wordt een beeldkwaliteitplan opgesteld, waarin richtlijnen zijn aangegeven ten aanzien van de groenelementen, architectuur van bebouwing en overgangen tussen privé openbare ruimtes.

De kop van de rivierduin Elsteren komt te liggen aan de Vergrote Voorhaven. Op deze bijzondere en markante plek wordt de 'cultuurpoort' gerealiseerd. Voor een beschrijving hiervan wordt verwezen naar hetgeen hiervoor over de Vergrote Voorhaven is geschreven.

Recreatie

Recreatieve ontwikkelingen hebben in de omgeving van Elsteren een kleinschalig karakter en dienen verband te houden met plattelandstoerisme. De ontwikkelingen hebben een uitstraling die past bij het rustige en cultuurhistorische karakter. Agrarische erven kunnen omgevormd worden en indien gewenst een recreatieve functie krijgen, mits de oorspronkelijke agrarische karakteristiek behouden blijft. Daarbij gaat het om kleinschalige recreatieve activiteiten zo-

als een bed & breakfast, galerie, recreatief rustpunt, theetuin, fiets- of kanoverhuur. Van belang is dat in en rondom Elsteren goede recreatieve verbindingen voor het langzaamverkeer worden ontwikkeld. Er moet een aansluitend netwerk van paden ontstaan, met de langzaamverkeerverbindingen vanaf de Voorhaven naar Elsteren, kasteel Well en het dorpje Well.

Landbouw

In het gebied rondom Elsteren zal landbouw de primaire functie blijven. Aan de agrarische bedrijven wordt de mogelijkheid geboden om recreatieve nevenactiviteiten te ontwikkelen. Ook kunnen agrarische bedrijven (eventueel in opdracht van een natuurbeherende instantie) een rol vervullen in het beheer van natuur die wordt gerealiseerd in de omgeving van de hoogwatergeul en aan de noordzijde van de Vergrote Voorhaven.

Wonen

De huidige woningen blijven gehandhaafd. Nieuwe woningen mogen worden ontwikkeld, wanneer een agrarisch bedrijf zijn activiteiten beëindigt en de aanwezige bebouwing wordt gesloopt of omgevormd tot woningen. Het beleid voor Vrijkomende Agrarische Bebouwing (VAB's) is daarbij richtinggevend.

Verkeer

Er zijn geen nieuwe ontwikkelingen voorzien op het gebied van verkeer. Bij functieverandering dient de eventuele benodigde parkeergelegenheid gerealiseerd te worden op het eigen terrein.

Wanneer op de kop van de rivierduin Elsteren een recreatieve functie wordt ontwikkeld, moet het parkeren op een goede manier landschappelijk worden ingepast.

Hoogwaterbescherming

Voor alle ontwikkelingen in het Maasdal geldt dat zij de doorstroming en bergingscapaciteit van water bij hoogwatergolven niet mogen aantasten en evenmin mogen leiden tot een aantasting van de aanwezige kades. Onder welke voorwaarden nieuwe functies en gebouwen kunnen worden toegevoegd wordt verwezen naar paragraaf 5.8.





D



4.3 Flanken

De flanken worden gekarakteriseerd door een kleinschalige landschapsstructuur met een mozaïekachtige opzet van bebouwing, wei- en akkerlanden, lanen, houtsingels en bosschages. Ook functioneel gezien is er sprake van een verweving van wonen, agrarische activiteiten, recreatie en bedrijvigheid. De grootschalige zandwinning van destijds, het Leukermeer, vormt een bijzonder en aantrekkelijk gegeven binnen deze kleinschalige structuur. De belangrijkste doelstelling voor de flanken is het benutten en versterken van de grote recreatieve en ruimtelijke verscheidenheid. Het doel is gericht op het versterken en ontwikkelen van landschappelijke structuren en de daarbij kenmerkende elementen om een robuust en groen 'raamwerk' te creëren. Binnen dit 'raamwerk' kunnen verschillende recreatieve functies met onderscheidende intensiteiten en kwaliteiten tot ontwikkeling komen.

Op basis van landschappelijke kenmerken en recreatieve ontwikkelingsmogelijkheden, worden op de flanken drie deelgebieden onderscheiden. Het gaat dan om het deelgebied recreatiepark het Leukermeer en parkbos de Vissert, het deelgebied recreatielandschap Vossenheuvel en het deelgebied van de buurtschappen de Kamp en 't Leuken. De visie voor deze deelgebieden op de flanken wordt in de volgende paragrafen uitgewerkt.

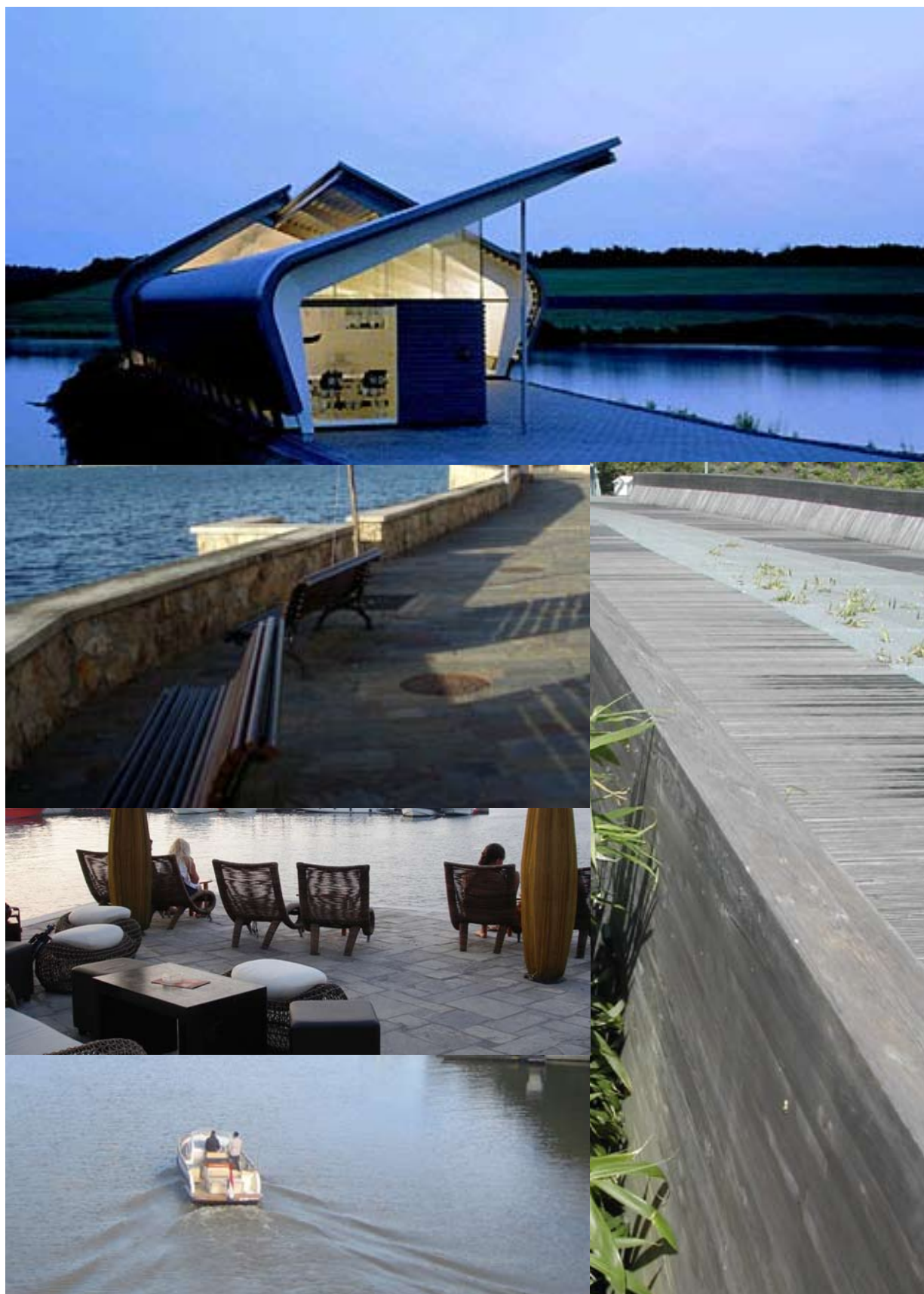




D Recreatiepark het Leukermeer en parkbos de Vissert

Ruimtelijke structuur en kwaliteit

Het recreatieve concentratiegebied is gelegen rondom het huidige Leukermeer en strekt zich aan de oostelijke zijde uit in het parkachtige landschap van het gebied de Vissert. Het water vormt een dominant en markant landschappelijk gegeven, waarbij wordt ingezet op het versterken en verbeteren van de ruimtelijke kwaliteit van de oevers en de beleefbaarheid van het water vanaf die oevers. De verschillende recreatieve activiteiten zijn sterk watergericht en dat dient ook in de ruimtelijke kwaliteit en beleefbaarheid tot uitdrukking te komen. De relatie tussen land en water wordt vergroot. De zwemplas wordt uit zijn isolement gehaald, door meer openheid te creëren richting het Leukermeer en de bosrand van het parklandschap de Vissert. Markant element in dit gebied wordt de waterboulevard. Deze langzaam verkeerverbinding verbindt het bezoekerscentrum Maasduinen van het Limburgse landschap met het waterpaviljoen aan het Leukermeer en de waterpoort aan de Voorhaven. De boulevard wordt vormgegeven als een hoogwaardige en attractieve openbare ruimte. De boulevard moet uitnodigend en aantrekkelijk zijn voor wandelaars en fietsers. Langs de waterboulevard bevinden zich diverse zitplekken en wordt het water optimaal beleefd. Naast deze belangrijke oost-westverbinding wordt er een 'rondje plas' ontwikkeld. Via een aantrekkelijk en herkenbaar pad is er een wandeling mogelijk rondom de gehele plas, die de verschillende recreatieve voorzieningen en landschappen met elkaar verbindt.



D

Het Leukermeer

De openheid van het water vormt een belangrijke kwaliteit en blijft uiteraard gewaarborgd. Voorgesteld wordt om het wateroppervlak langs de N271 te vergroten. Hierdoor verbetert de zichtbaarheid van het recreatiegebied vanaf deze doorgaande weg. De bebouwing op markante plekken langs het water draagt ook bij aan de herkenbaarheid van het gebied als recreatiegebied. Tevens wordt ingezet op het creëren van een visuele relatie tussen de zwemplas aan de zuidzijde van 't Leuken. Hierdoor ontstaat meer samenhang tussen de verschillende onderdelen van het totale recreatiegebied. Door de oevers opener en meer toegankelijk te maken wordt het water beter beleefbaar voor zowel de recreanten als bewoners van het gebied. Elke oever krijgt een eigen unieke profilering en sfeer voortkomend vanuit de aangrenzende gebieden en specifieke functies. Zo wordt voorgesteld de noordelijke oever in te richten als een natuurlijke oever. Gunstig gelegen ten opzichte van de zon en grenzend aan het landschap rondom de Vossenheuvel, kan hier een brede plas-dras oever worden gerealiseerd. Een vlonderpad kan een educatieve functie vervullen en draagt bij aan een afwisseling in en bevordering van de beleefbaarheid langs de oevers. Het beeld van de noordwestelijke en zuidwestelijke oever wordt bepaald door vakantiepark Het Leukermeer en de jachthaven. Voor de zuidelijke oever vormt de waterboulevard een strakkere inrichting van de oever. Vlonders en steigers tot aan de waterspiegel zorgen ervoor dat het water optimaal beleefbaar wordt. Tevens is hier gelegenheid voor de aanleg van bootjes of kano's en kunnen vissers er een plekje vinden.

In de overgangen van de recreatieterreinen naar het water wordt een hoogwaardige ruimtelijke kwaliteit nagestreefd. Het water vormt immers een belangrijke en aantrekkelijke recreatieve kwaliteit.

Omdat de bebouwing direct grenst aan recreatief gebruikt water en recreatieve paden, dient zij een hoogwaardige uitstraling en kwaliteit te hebben naar de omgeving. Gestreefd wordt naar een lichte, transparante en natuurlijke uitstraling met een open 'vizier' naar het water. Ook de overgangen tussen de recre-

atie (privé)terreinen en de omgeving dienen zorgvuldig te worden vormgegeven en ingepast. De ruimte rondom het Leukermeer garandeert dat de voorzieningen kunnen (blijven) opgaan in het omringende landschap. Net als in de huidige situatie zal de bezoeker geen massaliteit ervaren, maar steeds opnieuw worden verrast door een voorziening die ergens in de overwegend beboste randen aanwezig blijkt te zijn. Ondanks de concentratie blijft de ruimtelijke kwaliteit gegarandeerd. De huidige karakteristiek van de van oorsprong beboste omgeving van het Leukermeer wordt hierbij optimaal benut. Afrasteringen dienen dan ook te passen bij de sfeer van zowel het terrein, als het aangrenzende landschap. Hekwerken kunnen ook opgenomen worden in aangrenzende of aan te brengen groene structuren. De entrees van de recreatieve voorzieningen dienen duidelijk gemarkeerd te worden en een attractieve en verzorgde uitstraling te hebben. Ook de buitenruimte van de voorzieningen, waaronder de parkeervoorziening, dient een bijdrage te leveren aan de gewenste ruimtelijke kwaliteit van het totale gebied. Beeldkwaliteitplannen worden opgesteld om de ruimtelijke kwaliteit voor de toekomst te kunnen waarborgen en te toetsen.



Parkbos 'de Vissert' en zwemplas

De zwemplas vormt de schakel tussen het Leukermeer en het parkbos. Door het ruimtelijk visueel 'open' maken van de verbinding tussen beide ontstaat meer samenhang tussen de verschillende gebieden. Bestaande beplantingen worden uitgedund of verwijderd en de oevers worden aan allebei de kanten versmald, waardoor er een groter wateroppervlak ontstaat en de beleving en het contact met het water vergroot wordt. Er dient een fysieke afscheiding tussen beide waterpartijen te blijven in verband met o.a. de waterkwaliteit die wenselijk is in de zwemplas en de bescherming tegen hoogwater. Deze fysieke afscheiding kan plaatselijk vormgegeven worden als 'speelobject', duikplank en uitzichtspunt. De waterboulevard kruist hier het water en de beleving is optimaal.

Een bijzonder vormgegeven 'waterpaviljoen' versterkt de entreefunctie van zowel de zwemplas als het Leukermeer aan de waterboulevard. Het paviljoen krijgt een representatieve uitstraling en richt zich op het water. Dat geldt ook voor de omringende buitenruimte met mogelijke terrassen en parkeervoorzieningen. Het vormt een belangrijke 'blikvanger' in het gebied. Zowel vanaf het water als vanaf het land.

De noordoostelijke oever van de zwemplas wordt beter toegankelijk en uitnodigend gemaakt. Voorgesteld wordt, het nu vrij steile talud, om te vormen in een aantal brede groene terrassen. Direct aan het water ligt een zandstand. Langs deze zijde is het mogelijk in het water bijzondere objecten te plaatsen, zoals een glijbaan, vlonder, uitzichtspunt, zwembad in de plas en speelobjecten.

De nu nog dichte bosrand aan deze zijde wordt sterk uitgedund en wordt meer betrokken bij de totale zwemplas. Grote boomgroepen in het gras, waar ook gelegen kan worden, gaan het beeld bepalen. Door het noordelijke deel van de weg langs de zwemplas af te sluiten als doorgaande weg voor het autoverkeer, wordt er meer ruimte gecreëerd om de ruimte rondom de zwemplas te benutten voor recreatief gebruik. Het tracé kan benut worden als aantrekkelijke langzaam verkeerverbinding langs de zwemplas richting het waterpaviljoen.

Aan de zuid- en westzijde van de plas blijft de huidige bosrand gehandhaafd. Deze zijde is, in verband met

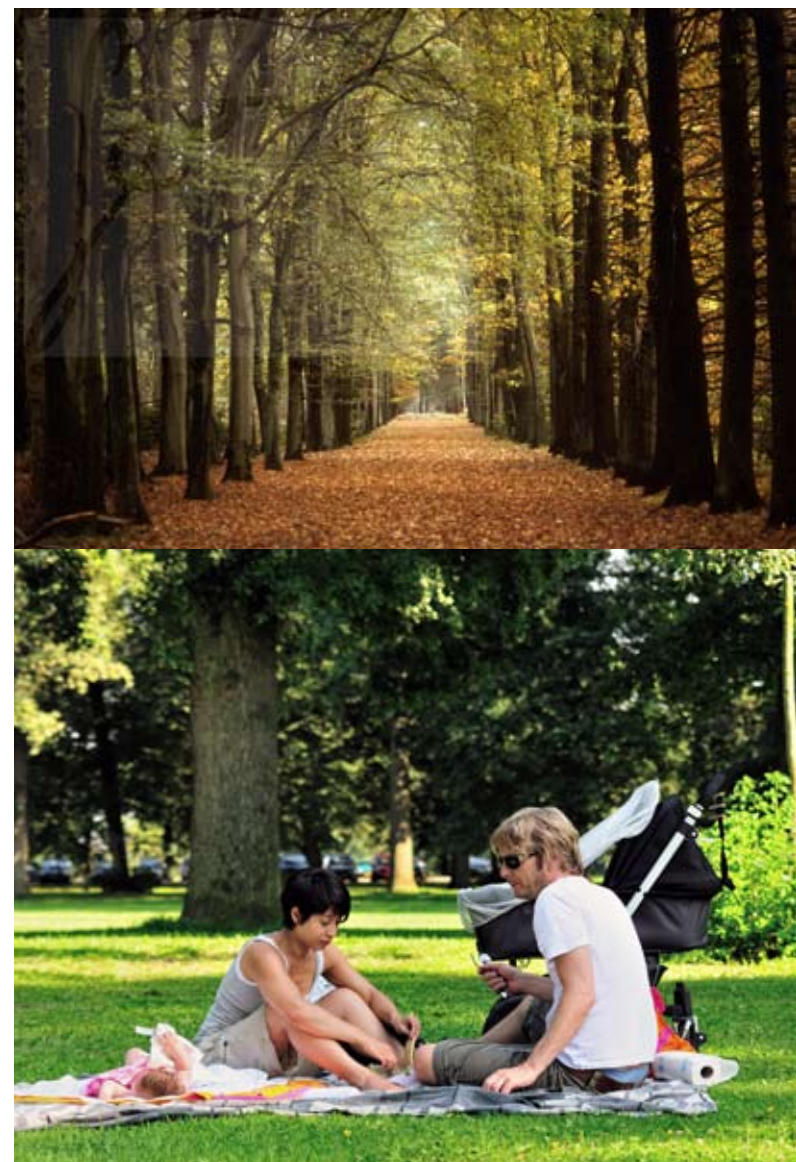
ongunstigere situering ten opzichte van de zon, minder aantrekkelijk om te zwemmen. De oevers zullen wel toegankelijk zijn voor wandelaars.

Het gebied tussen Well en de zwemplas wordt ontwikkeld als een recreatief aantrekkelijk parkbos. Voor dit kleinschalige landschap met een coulisseachtige opbouw, wordt ingezet op het ontwikkelen van een helder en sterk ruimtelijk raamwerk waarbinnen vervolgens verschillende recreatieve functies zich kunnen ontwikkelen. Voorgesteld wordt een park-, landgoedachtig landschap te creëren bestaand uit lanen, houtwallen, bosschages, open weiden en bijzondere bebouwing. De bestaande beplantings- en bebouwingselementen worden als vanzelfsprekend in deze structuur opgenomen. De lanen zorgen voor structuur en oriëntatie in dit gebied en geven het gebied een 'statige' en eigen uitstraling.

Binnen de door de lanen ontstane 'kamers' is ruimte voor nieuwe recreatieve attracties. De beeldkwaliteit van deze functies wordt vastgelegd in een beeldkwaliteitsplan. De overgangen naar de openbare ruimte, de lanen en bosstructuren dienen zorgvuldig te worden vormgegeven en bij te dragen aan de groene en parkachtige uitstraling van het gehele gebied. De bebouwing mag zich bij de entree manifesteren, maar geen gesloten wand vormen naar de direct aangrenzende openbare ruimte. Naast de recreatieterreinen zijn binnen dit parkbos ook gemeenschappelijk te gebruiken speelweides en picknickplaatsen te vinden.

De lanen worden gebruikt als ontsluiting voor auto, fietser en wandelaar. Alle voorzieningen dienen, eventueel in onderlinge samenwerking, voldoende parkeergelegenheid te bieden afgestemd op het eigen bezoekersprofiel. Parkeren is mogelijk langs de lanen. Vanaf de lanen zijn de entrees te vinden naar de verschillende functies zoals de zwemplas, waterpaviljoen, manege en de nog te ontwikkelen nieuwe recreatieve attracties. De bestaande woonbebouwing blijft gehandhaafd en wordt opgenomen in de groene structuren.

Voorgesteld wordt om een eenduidige en eigen lijn van straatmeubilair te ontwerpen, die daarmee bijdraagt aan de eigen identiteit en herkenbaarheid van het gebied.



D

Recreatie

Het Leukermeer blijft het kloppende hart van het recreatiegebied, waar een concentratie van verblijfs- en watersportvoorzieningen aanwezig is. De bestaande voorzieningen krijgen de ruimte om door te groeien en/of een kwaliteitsverbetering door te voeren. Om te anticiperen op de toekomst is een verbreding van het aanbod aan voorzieningen op de terreinen zelf noodzakelijk. Daarnaast wordt er nabij de bestaande verblijfsrecreatieterreinen en in het 'parkbos' ruimte geboden voor nieuwe accommodaties waarbij vernieuwende concepten worden toegepast.

Op en rondom het Leukermeer is ruimte voor intensievere vormen van de watersport. De mogelijkheden om aan te meren langs de oevers worden uitgebreid. Daarbij is, naast ruimte voor grotere schepen, ook ruimte voor in- en uitstapplaatsen voor kano's, waterfietsen et cetera. Naast de watersportmogelijkheden zijn de oevers van groot belang voor verschillende recreatieve functies. Er zullen voorzieningen worden gerealiseerd voor vissers, wandelaars en er zullen ligweides worden gecreëerd.

De westelijke en zuidelijke rand van het Leukermeer wordt intensiever benut door verschillende recreatieve activiteiten. De jachthavencapaciteit wordt binnen het Leukermeer niet uitgebreid om een te grote drukte te voorkomen. Wel is het mogelijk dat op het terrein van de jachthaven ook andere recreatieve voorzieningen kunnen worden aangeboden.

De waterboulevard en het 'rondje plas' zorgen voor een goede verbinding tussen de verschillende voorzieningen voor de recreant. De noordrand biedt ruimte voor extensievere en meer educatieve vormen van recreatie, aansluitend bij het aangrenzende landschap 'Vossenheuvel'. Langs deze rand is beperkt ruimte voor het ontwikkelen van een kleinschalige recreatieve functie.

In het parkbos de Vissert en langs de oostrand van de zwemplas is ruimte voor nieuwe attracties zoals (in-door) sportvoorzieningen (bijv. klimhal) of, een speelbos of speelhal, verblijfsvoorzieningen zoals een

hotel en groepsaccommodaties voor jongeren en hercavoorzieningen. Er wordt een robuust landschap gecreëerd waarin nieuwe functies kunnen worden ingebed. Bestaande recreatieve voorzieningen worden zo veel mogelijk opgenomen in de voorgestelde kamerstructuur. Binnen de kamers is een flexibele invulling van deze functies mogelijk, die geleidelijk mee kan groeien met de economische ontwikkeling van het gebied. De te realiseren voorzieningen hebben zowel een functie voor toeristen die in het gebied verblijven en dagjesmensen, als voor de inwoners van de gemeente Bergen zelf.

Het parkbos 'de Vissert' en de voorzieningen rondom het Leukermeer vormen samen het hart van Maaspark Well. De functies die grote aantallen bezoekers trekken zijn hier geconcentreerd. Er wordt een zorgvuldig afgewogen pallet aan functies gerealiseerd, zodat zij elkaar aanvullen. Attracties vormen een aanvulling op de verblijfsvoorzieningen. De variatie van attracties in type en omvang dragen eraan bij dat bezoekers zich langere tijd in Maaspark Well kunnen vermaken en dat het seizoen wordt verlengd. Doordat de functies rondom het Leukermeer worden geconcentreerd, is het mogelijk de bezoeker van voorziening naar voorziening te leiden via zorgvuldig geselecteerde routes. Dit leidt tot een recreatiecomplex waarbij de functies elkaar aanvullen en baat hebben van elkaars nabijheid. Naast verblijfsaccommodaties wordt ruimte geboden aan het realiseren van horecafuncties die bijdragen aan de levendigheid van het gebied.





D

Ecologie

De bestaande bosgebieden worden zo veel mogelijk opgenomen in de gewenste landschappelijke structuur. Daar waar bos- en of natuurelementen zouden verdwijnen, worden deze elders gecompenseerd. Daarbij wordt gestreefd naar compensatie binnen het plangebied. Uitgangspunt is het creëren van samenhangende groenstructuren waardoor deze ook in ecologisch opzicht een meerwaarde hebben. Door gaande laanstructuren hebben o.a. een belangrijke waarde voor vleermuizen.

Wonen

De bestaande woonfuncties blijven gehandhaafd of op eigen initiatief aangevuld met of omgezet in recreatieve functies mits deze inpasbaar zijn in de omgeving.

Verkeer

De hoofdontsluiting voor het gehele gebied vindt plaats vanaf de huidige aansluiting met de N271 via de Vissert naar de Kampweg. Het noordelijke deel van de weg langs de zwemplas wordt als doorgaande weg voor het autoverkeer afgesloten en zal gaan dienen als langzaam verkeerverbinding. Een nieuwe laan vervangt deze functie voor het autoverkeer richting de waterboulevard en het waterpaviljoen. Vanuit deze twee lanen worden de verschillende functies in de kamers voor de auto ontsloten. Aan weerszijden van de lanen worden mogelijkheden gecreëerd voor het parkeren van dagrecreanten die het gebied willen bezoeken. Tevens kunnen de lanen een opvangfunctie vervullen op drukke dagen bij bijvoorbeeld evenementen. Elke recreatieve voorziening dient te voorzien in zijn eigen parkeergelegenheid. Ook dient voorzien te worden in enkele stallingsvoorzieningen voor fietsers in de laanstructuur.

Vakantiepark het Leukermeer en de jachthaven 't Leuken worden ontsloten vanaf de Kampweg. De huidige entrees blijven gericht op de Kampweg. Het parkeren en mogelijke uitbreiding van het parkeren dient op eigen terrein te worden opgelost. Zoals beschreven in de paragraaf over de Voorhaven kunnen langs de Kampweg kleinschalige informele parkeervoorzieningen worden ingericht.

Het bezoekerscentrum Maasduinen wordt ontsloten via de bestaande Oude Baan en Bosserheide.

De waterboulevard, de route voor langzaam verkeer die het gehele gebied van het oost naar west doorsnijdt loopt deels via bestaande tracés van langzaamverkeerverbindingen en wordt doorgetrokken richting de Kampweg en de Voorhaven. De boulevard wordt verbreed, zodat er voor fietsers en wandelaars voldoende en veilige ruimte gecreëerd kan worden. Langs de boulevard worden zit- en rustplekken gerealiseerd.

Het rondje plas verbindt, net als de waterboulevard, de verschillende voorzieningen met elkaar. De route loopt vanaf het eindpunt van de waterboulevard bij de waterpoort, zo mogelijk over het terrein van Vakantiepark het Leukermeer, via de Halve Maansegweg richting het sluiskanaal. Via een nieuwe aantrekkelijke verbinding over het sluiskanaal sluit het rondje plas aan op de waterboulevard nabij het waterpaviljoen en het bezoekerscentrum Maasduinen. Goede en aantrekkelijke verbindingen voor recreanten vanuit de grootschalige verblijfsaccommodaties als vakantiepark het Leukermeer en de jachthaven 't Leuken naar de omgeving en overige recreatieve voorzieningen zijn van groot belang.





E



E Recreatielandschap 'Vossenheuvel'

Ruimtelijke structuur en kwaliteit

Het gebied ten noorden van het Leukermeer, wordt gekarakteriseerd door een kleinschalig en afwisselend landschap. Het behouden en versterken van deze karakteristiek door onder andere herstel en aanleg van kleinschalige landschapselementen staat hier voorop. Hier heerst meer rust, ruimte en groen. De zandwegen blijven zo veel mogelijk intact en markeren de landelijkheid van deze omgeving die een eigen recreatieve sfeer oproept. Aan de noordzijde kan ingezet worden op het herstellen en doorzetten van het kleinschalige natte landschap van het Heulerbroek. Karakteristieke steilranden worden in dit gebied beschermd. Toevoegen van nieuwe bebouwing, anders dan eventuele compensatie bij het beëindigen van de agrarische bedrijfsactiviteit, is hier niet mogelijk. Bij bedrijfsbeëindiging dient te worden gestreefd naar het verbeteren van de ruimtelijke kwaliteit van het erf en de directe omgeving. Het in ontwikkeling zijnde plan voor het recreatieterrein 'de Vossenheuvel' dient goed te worden ingepast in de gewenste landschappelijke structuur. Reeds in gang gezette nieuwe ruimtelijke ontwikkelingen dienen zorgvuldig te worden ingepast in het kleinschalige landschap, waarbij gebruikgemaakt dient te worden van deze landschappelijke gegevenheden. Overgangen dienen zorgvuldig te worden vormgegeven en op een 'groene' wijze te worden ingevuld. Bebouwing dient terughoudend in het landschap te liggen. Dat betekent ook de toepassing van gedekte kleuren en materialen die passen in deze streek en het natuurlijke landschap. Voor nieuwe ruimtelijke ontwikkelingen of transformatie van erven wordt een beeldkwaliteitplan opgesteld.

Recreatie

Dit gebied is bij uitstek een prima wandel- en fietsgebied, ondersteund door recreatieve activiteiten op (voormalige) agrarische bedrijven met een kleinschalig en/of exclusief karakter zoals minicamping, expositieruimte, workshops of educatieboerderij, bed & breakfast, beeldentuin, verkoop streekproducten, bijzondere horeca functie, herberg, jaarlijkse landelijke streekfair. Vanuit met name het vakantiepark het Leukermeer vormt dit een aantrekkelijk uitloopgebied voor wandelaars. De bestaande zandpaden vervullen hierin een belangrijke rol. Daarnaast kan gebruikgemaakt worden van de informele smalle wandelpaden. Vanuit het vakantiepark kan een directe ontsluiting gemaakt worden op dit padenstelsel. Kleinschalige recreatieve voorzieningen als bankjes, picknickplekken en informatiepanelen, dragen bij aan het versterken van de recreatieve beleving van dit gebied.

Ecologie

Dit gebied herbergt belangrijke ecologische waarden. Er zijn enkele dassenburchten gelegen en ook de natte broekbossen in het noordelijk deel vertegenwoordigen een bijzondere ecologische kwaliteit. Waarborgen en versterken van deze ecologische kwaliteiten staat hier eveneens voorop. Wandelpaden dienen zorgvuldig te worden aangelegd en mogen kwetsbare gebieden niet verstoren. Nieuw te realiseren landschapselementen dienen bij te dragen en aan te sluiten bij de huidige ecologische kwaliteiten.

Landbouw

Aan de flanken van het gebied zijn enkele agrarische bedrijven gelegen. Een deel van het beheer van dit gebied gebeurt door agrariërs. Deze situatie kan gehandhaafd blijven. De verweving tussen de verschillende functies is immers een belangrijke karakteristiek van dit gebied.

Wonen

Bestaande woningen blijven gehandhaafd. Bij bedrijfsbeëindiging mag er functieverandering naar wonen plaatsvinden op het eigen erf. Er worden geen mogelijkheden geboden voor nieuwe erven of landgoederen buiten de contouren van de bestaande erven.

Verkeer

Zandpaden karakteriseren dit gebied en ontsluiten de bestaande erven. De auto wordt zo veel mogelijk geweerd uit dit gebied en daarom zullen de wegen niet verhard worden, zodat de rust gegarandeerd blijft. De paden hebben een belangrijke functie voor de wandelende en fietsende recreant. De auto wordt aan de randen van het gebied geparkeerd of op het erf van de voorziening. Bij evenementen kan er een weiland worden opengesteld, dat tijdelijk dient als parkeervoorziening en zijn de zandwegen tijdelijk voor auto's toegankelijk buiten het normale bestemmingsverkeer.

Om het deelgebied Vossenheuvel heen loopt de secundaire ontsluiting van Maaspark Well. Deze volgt de bestaande wegen Kampweg, Sintelenberg en de Aijerdijk. Deze verbinding zal niet worden opgewaardeerd. De primaire ontsluiting van Maaspark Well loopt via de Vissert.



F



F Landelijk bebouwingslint de Kamp en 't Leuken

Ruimtelijke structuur en kwaliteit

Het huidige karakter van de Kampweg, als verbindende weg met verspreid daaraan gelegen diverse ruime erven en weilanden, wordt ook in de toekomst het gewenste beeld. In plaats van een open weidegebied aan de achterzijde van de erven, zal in de toekomst de natuurlijke brede oever en de weidsheid van het water het beeld tussen de erven door gaan bepalen. Tussen de erven wordt gestreefd naar het behouden en aanleggen van weilanden en boomgaarden die daarmee bijdragen aan het landelijke karakter. De Kampweg vormt ook de nieuwe ontginningsbasis voor de ontwikkeling van de nieuwe bijzonder vormgegeven watervilla's op de grens van oever en water. Daarnaast is in het zuidelijk deel van het lint, richting Well, beperkt ruimte voor het ontwikkelen van een enkel nieuw erf met enkele woningen. Het buurtschap 't Leuken blijft een kleinschalig geschakeerd gebied van wonen, erven en weilanden. Ingezet wordt op het versterken en verbeteren van de ruimtelijke kwaliteit van de erven en bebouwing met name door het stimuleren van de aanplant van passende erfbeplantingen.

Recreatie

Het landelijke lint van de Kampweg markeert het verschil tussen het intensieve recreatiegebied van het Leukermeer en het meer extensieve Maasdal. Dit lint behoudt haar authentieke karakter en zorgt ervoor dat Maaspark Well, ondanks de intensieve recreatie, nauw verbonden blijft met haar lokale identiteit. Dat een recreatieve omgeving verbinding behoudt met de lokale identiteit wordt door de recreant steeds meer op prijs gesteld.

Op de aanwezige erven kunnen kleinschalige recreatieve voorzieningen tot stand komen zoals expositieruimte, workshops, bed & breakfast, beeldentuin, verkoop van streekproducten en dergelijke, waarbij ten zuiden van de brug ook gelegenheid is voor voorzieningen als fiets- en kanoverhuur en trailerstalling op bestaande erven.

Landbouw

De agrarische bedrijven langs de Kampweg en in het buurtschap 't Leuken dragen bij aan de lokale identiteit en de kwaliteit van het omringende agrarische cultuurlandschap. Met recreatieve nevenfuncties of educatie over hun bedrijfsvoering kunnen zij inspelen op de recreatie in de omgeving.

Wonen

Agrarische erven kunnen omgevormd worden en een nieuwe bestemming krijgen. Wonen en, zorg aangevuld met ondergeschikte kleinschalige recreatieve activiteiten behoren tot de mogelijkheden. Op het bestaande erf kan, na sloop van opstallen, nieuwe bebouwing worden gerealiseerd. In het oostelijke deel van het lint, richting Well, is ruimte voor enkele nieuwe erven. Aan de noordoever van de Voorhaven, op de grens van land en water, worden enkele markante watervilla's gerealiseerd.

Verkeer

De Kampweg vormt een belangrijke route voor zowel het recreatieverkeer als het lokale verkeer. Dit levert met name problemen op door het smalle profiel. Daardoor zitten fietsers en automobilisten elkaar 'in de weg' en de veiligheid van fietsers is dan in het geding. Gestreefd wordt naar het realiseren van een vrijliggend fietspad of een verbreding van het profiel met fietsstroken. De mogelijkheden en haalbaarheid dient nader te worden onderzocht.





Duurzaamheid en 'Cradle to Cradle'

Bij de uitvoering van de Structuurvisie Maaspark Well zal een duurzame ontwikkeling worden gestimuleerd. Dit houdt in dat bij initiatieven voor nieuwe functies en nieuwe bebouwing gevraagd wordt in het ontwerp aandacht te besteden aan duurzaamheidsaspecten. Het zal daarbij gaan om bijvoorbeeld de volgende aspecten:

Cultuurhistorie: de eigenheid van de locatie en waarden uit het verleden respecteren en hieruit inspiratie ontlelen voor nieuwe ontwikkelingen.

Waterbeheer: ter plekke vasthouden van hemelwater en de lokale verwerking van afvalwater.

Natuur en ecologie: in het ontwerp ruimte bieden voor natuur en ecologische waarden die eigen zijn aan de omgeving.

Energie: de energiebehoefte beperken door een zorgvuldige oriëntatie op de zon en het opwekken van lokale energie door de toepassing van zonnecellen, aardwarmte, vergisting van afvalstoffen en dergelijke.

Mobiliteit: het beperken van de noodzakelijke mobiliteit of het bieden van energiezuinige en zo veel mogelijk uitstootvrije vormen van mobiliteit.

Multifunctionaliteit: het ontwerpen van buitenruimten en bebouwing die voor een breed scala aan doeleinden bruikbaar is. Te denken valt aan verschillende doeleinden per seizoen, of multifunctionaliteit door hergebruik ten behoeve van toekomstige functies.

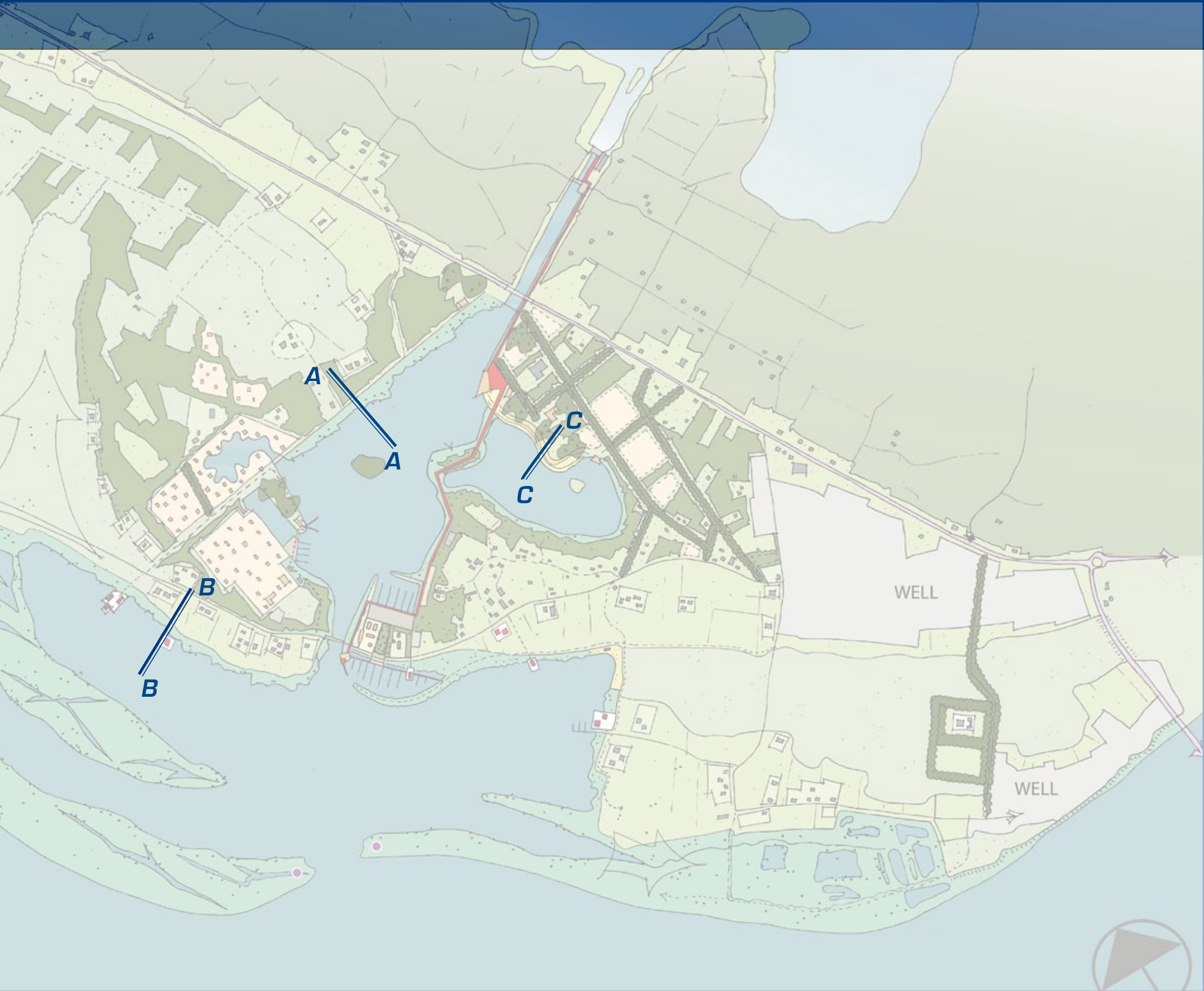
Afvalstromen: het beperken van afvalstromen door het beperken van afval en het hergebruiken van afval.

Materiaalgebruik: het toepassen van grondstoffen die hernieuwbaar, afbreekbaar of herbruikbaar zijn.

Bovenstaande aspecten dragen ook bij aan het principe 'Cradle to Cradle' waarbij ecologische en technologische kringlopen worden gesloten om verspilling tegen te gaan. Gestreefd wordt niet alleen naar het benutten van het gebied voor de nieuwe functie, maar tevens naar het leveren van een positieve bijdrage aan het gebied.

P Voorbeeld rofielen







BESTAAND PROFIEL A



SFEERIMPRESSIE PROFIEL A - VARIANT 1



SFEERIMPRESSIE PROFIEL A - VARIANT 2







BESTAAND PROFIEL B

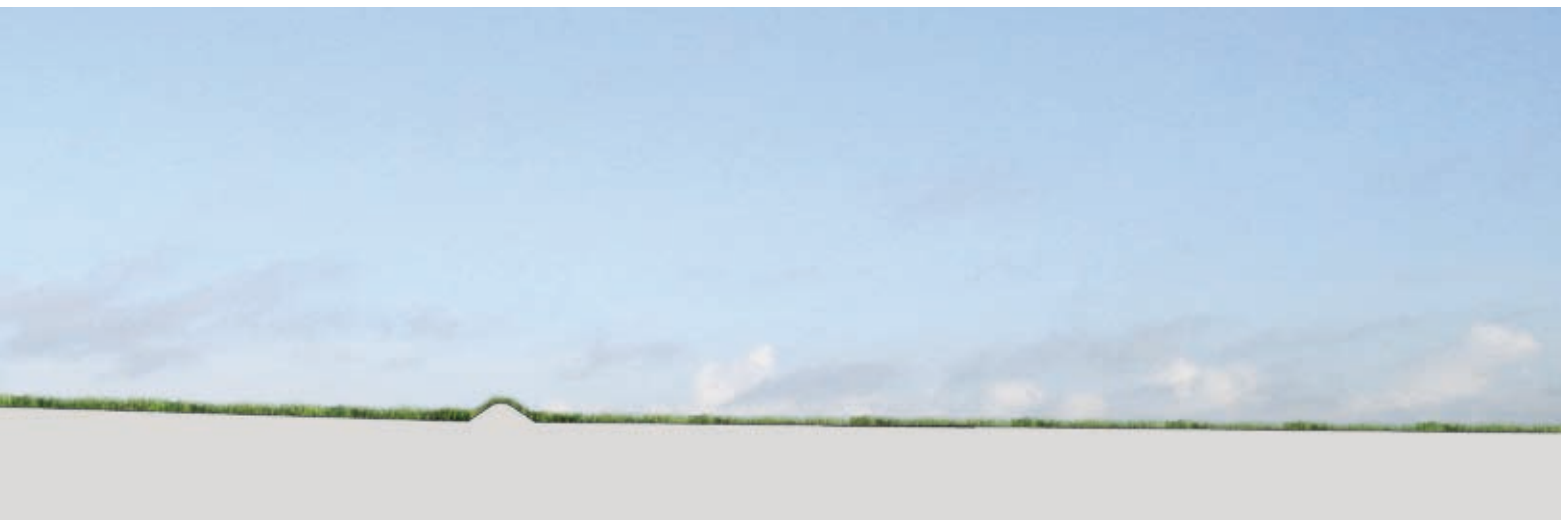


SFEERIMPRESSIE PROFIEL B - VARIANT 1



SFEERIMPRESSIE PROFIEL B - VARIANT 2

B

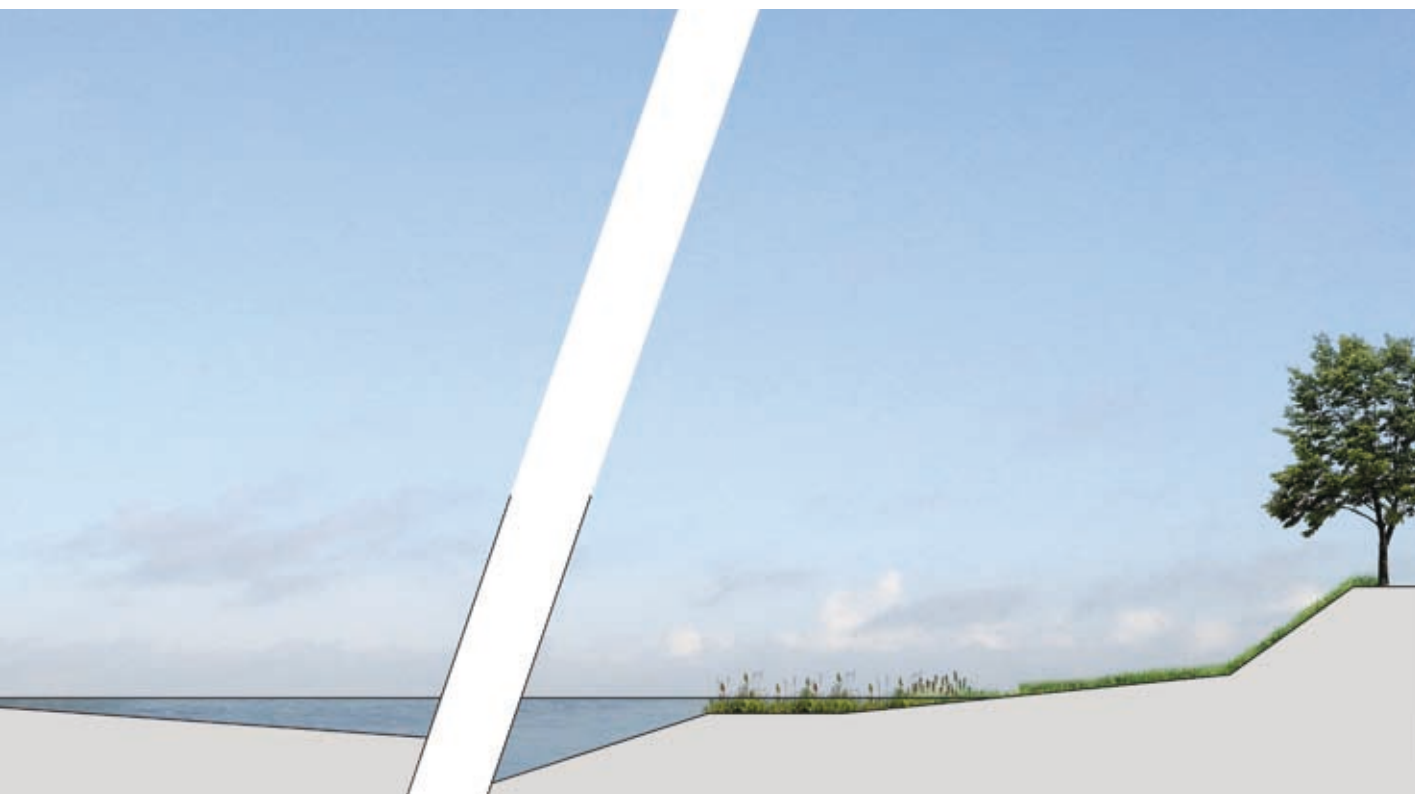
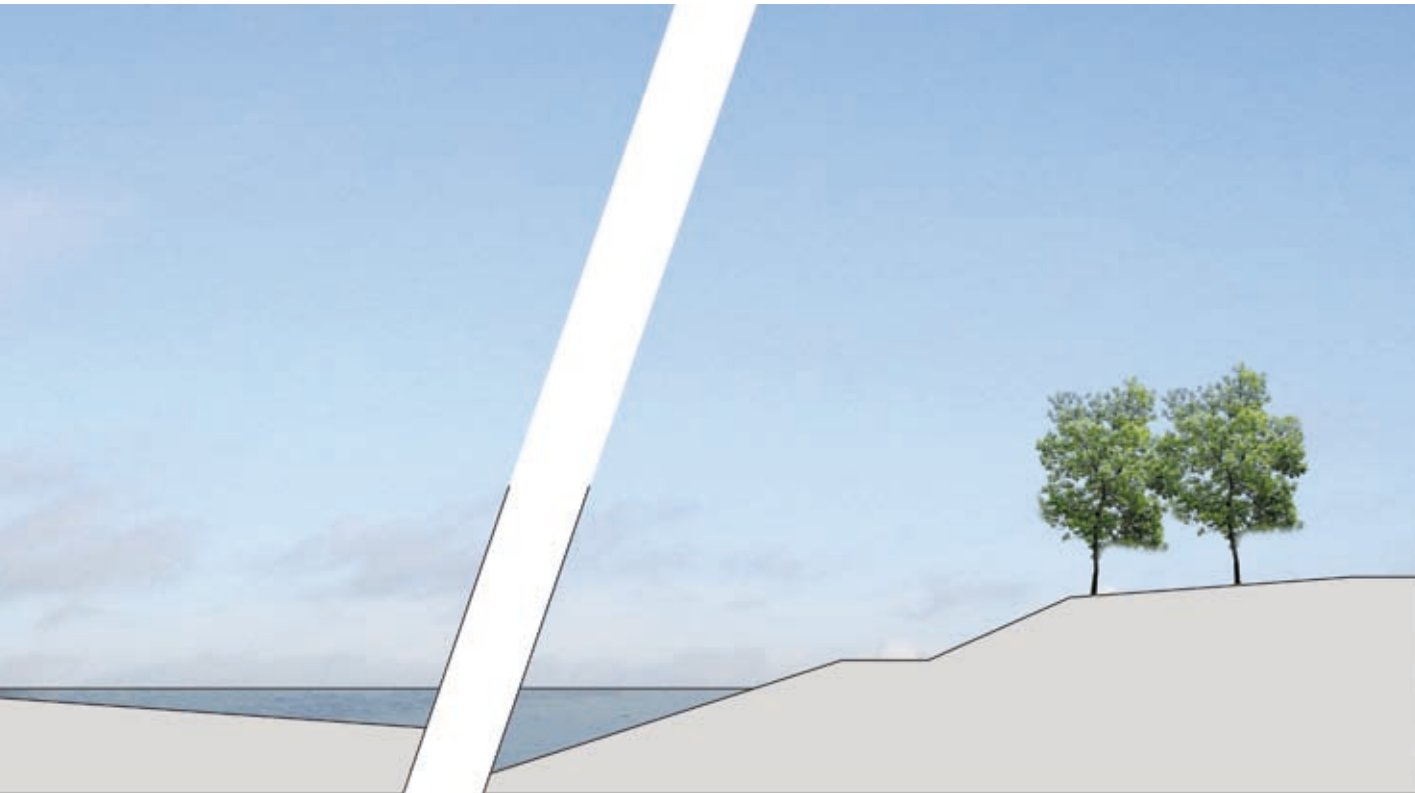




BESTAAND PROFIEL C

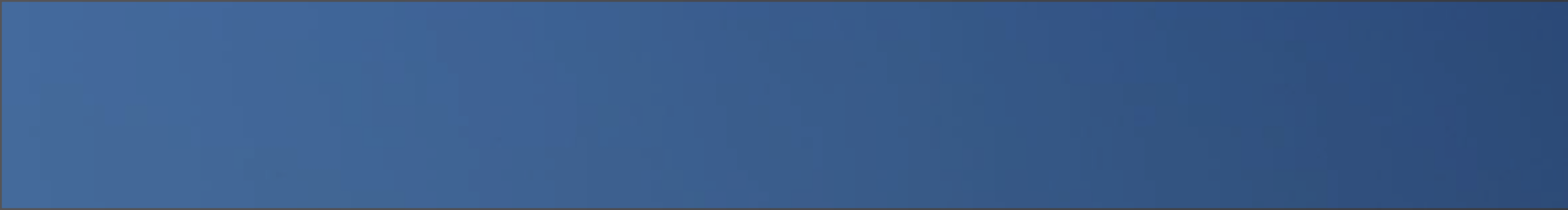


SFEERIMPRESSIE PROFIEL C



5

relatie met beleid



Structuurvisie Maaspark Well

5 Relatie met beleid van andere overheden

5.1 Inleiding

In dit hoofdstuk wordt ingegaan op de relatie tussen de ontwikkeling van Maaspark Well en enkele specifieke beleidsdocumenten van andere overheden, die sterk bepalend zijn voor de voorgestelde ontwikkelingsrichting.



Relatie met beleid van andere overheden

5.2 Maaspark Well geeft uitvoering aan strategische regiovisie

In 2010 is de Strategische Regiovisie voor de gemeenten Bergen, Gennep, Mook en Middelaar vastgesteld. De Structuurvisie Maaspark Well sluit naadloos aan op de Strategische regiovisie en geeft concrete uitvoering aan verschillende beleidsdoelen.

Een van de doelstellingen in de regiovisie is het realiseren van excellente woonmilieus, waarbij Maaspark Well als kansrijke locatie is aangemerkt. Deze doelstelling is in de voorliggende Structuurvisie uitgewerkt door enkele markante woningen mogelijk te maken langs de Vergrote Voorhaven achter de Kampweg, bij Elsteren en bij de zwemplas Seurenheide.

Ook is in de Structuurvisie inhoud gegeven aan het doel van de Regiovisie om het kwaliteitsniveau van toeristische voorzieningen te verhogen en een gevarieerd aanbod te bieden met aandacht voor de beleving van water, natuur en landschap. Door binnen Maaspark Well verschillende recreatieve mogelijkheden en sferen te bieden en daarbij uit te gaan van de landschappelijke kenmerken, is deze doelstelling concreet in de voorliggende Structuurvisie uitgewerkt.

In lijn met de Regiovisie wordt de mogelijkheid geboden dat de aanwezige agrariërs de keuze hebben om hun zuiver agrarische bedrijfsvoering eventueel aan te vullen met natuurbeheer.

In de Regiovisie zijn drie basisprogramma's geïntroduceerd namelijk het verbeteren van verbindingen en netwerken, verhogen van ruimtelijke kwaliteit en het bieden van veiligheid. Deze programma's zijn uitgewerkt in de voorliggende Structuurvisie. Er zijn concrete plannen om de recreatieve verbindingen uit te breiden, de ruimtelijke kwaliteit in het gebied te verhogen en de hoogwaterveiligheid te vergroten.

Tot slot worden ook de zogenaamde sleutelprojecten die in de Strategische Regiovisie zijn opgenomen in de Structuurvisie Maaspark Well uitgewerkt. Om de N271 als 'etalage' te laten functioneren wordt het zicht vanaf de N271 op het Leukermeer en haar recreatieve voorzieningen vergroot door grondlichamen te verwijderen. De totale visie voor Maaspark Well draagt bij aan de gewenste ontwikkeling van het Maasdal en kan een aanvullende recreatieve ontwikkelingen in het Maasdal stimuleren.

5.3 Ontwerp-Regionale visie wonen en voorzieningen

Als vervolg op de Strategische Regiovisie heeft de Regio Maasduinen een herziening van de regionale woonvisie in voorbereiding. Recent heeft de Ontwerp-Regionale visie op wonen en voorzieningen (5 april 2011) ter inzage gelegen. Voor Maaspark Well is met name de visie op 'excellente woonmilieus' van belang. Het beleid in de regio richt zich op een beperkte vestiging in bijzondere woonconcepten. De regio wil daarvoor initiatieven stimuleren en ziet de potentiële vestigers dus ook als een belangrijke doelgroep, zij het bescheiden van omvang.

Van essentieel belang is, dat het imago en de uitstraling van de regio er wezenlijk door worden versterkt. Het moet duidelijk worden dat Maasduinen een regio is waar het goed toeven is en die zijn kansen grijpt, en daarmee anticipeert op krimpsituaties.

Het excellente wonen is, volgens de Regionale visie op wonen en voorzieningen, een nieuw woonconcept waar een heel specifieke niche markt voor geldt. Het gaat om dure woonlocaties op bijzondere plekken, waarbij de woningen zelf een kwalitatief element in de omgeving vormt. Omdat het om een markt van een zeer beperkte omvang gaat, worden in de Ontwerp-Regionale visie op wonen en voorzieningen geen maximum gesteld aan het aantal van dit type woonmilieus.

Specifiek in de omgeving van Well biedt de Ontwerp-Regionale visie op wonen en voorzieningen ruimte voor excellente woonmilieus vanwege de kans om de kwaliteiten van de bos- en waterrijke omgeving te versterken.

5.4 Gebiedsontwikkeling provinciaal omgevingsplan Limburg

De gewenste ontwikkeling in Maaspark Well, bestaande uit een combinatie van een fysiek ruimtelijke ingreep en het verbeteren van de sociaal economische omstandigheden, wordt opgevat als integrale gebiedsontwikkeling. Samen met het bieden van ruimte voor een veilige afvoer van hoogwater, kleiberging en natuurontwikkeling wordt een nieuwe economische ontwikkeling op het gebied van recreatie op gang gebracht en tevens wordt de sociale structuur van het buurtschap De Kamp versterkt. Met deze integrale gebiedsontwikkeling wordt inhoud gegeven aan de provinciale hoofdstructuur, waarin Maaspark Well is opgenomen vanwege de gewenste rivierverruiming en het speerpunt toerisme.

De integrale gebiedsontwikkeling Maaspark Well is, in lijn met de POL-aanvulling 'Verstedelijking, gebiedsontwikkeling en kwaliteitsverbetering', gericht op kwaliteitsverbetering. Het integrale karakter betekent dat het een kwaliteitsverbetering betreft op verschillende beleidsterreinen, die zijn verenigt in één plan. Als onderdeel van dit plan wordt met de zorgvuldige bepaling van de aard, locatie en inrichting van nieuwe ontwikkelingen nieuwe ruimtelijke en landschappelijke kwaliteit gerealiseerd. Het versterken van deze kwaliteit vormt een inherent onderdeel van het totale plan.

Dat er in Maaspark Well sprake is van integrale gebiedsontwikkeling heeft gevolgen voor de toepassing van het Limburgs kwaliteitsmenu en voor de realisatie van woningen buiten de contour. In de volgende paragrafen worden beide aspecten uitgewerkt.

5.5 Gebiedsontwikkeling en Limburgs-kwaliteitsmenu

De Provincie Limburg heeft het Limburgs Kwaliteitsmenu opgesteld en geïntegreerd in het POL. Het Limburgs Kwaliteitsmenu is gebaseerd op het idee dat bebouwing in het buitengebied leidt tot verlies van omgevingskwaliteit en dat dit verlies moet worden gecompenseerd. Daartoe heeft de provincie per type functie bepaald welke minimale bijdrage aan verbetering van kwaliteit van natuur en landschap moet worden geëist, bovenop de goede landschappelijke inpassing van het initiatief zelf.

Volgens het Limburgs Kwaliteitsmenu en de POL-aanvulling 'Verstedelijking, gebiedsontwikkeling en kwaliteitsverbetering' richt het menu zich op relatief kleinschalige ontwikkelingen vanuit het particulier initiatief en niet op gebiedsontwikkeling. Bij gebiedsontwikkeling gaat het namelijk niet om individuele bouwprojecten die individueel een kwaliteitsbijdrage moeten leveren, maar om een integraal plan waar de komst van nieuwe bebouwing zelf een onderdeel vormt van de kwaliteitsverbetering en waarbij het versterken van natuurlijke, landschappelijke, recreatieve, economische en sociale kwaliteiten reeds op gebiedsniveau is vormgegeven. Wel vormt het kwaliteitsmenu een inspiratiebron.

In het uitvoeringsprogramma behorend bij deze Structuurvisie (zie hoofdstuk 6) is uitgewerkt op welke wijze het Limburgs Kwaliteitsmenu wordt toegepast.



POL 2008

5.6 Gebiedsontwikkeling en nieuwe bebouwing in bestaande linten

In de voorliggende Structuurvisie Maaspark Well wordt ruimte geboden voor in totaal negen tot dertien nieuwe woningen in de vorm van excellente woonmilieus. Vier tot zes van deze woningen zijn noodzakelijk om het exploitatietekort van 1 miljoen euro te dekken dat samenhangt met de geplande gebiedsontwikkeling.

Daarnaast zijn deze woningen gewenst ter versterking van de sociale structuur van het buurtschap De Kamp/'t Leuken. Ook zijn de woningen vanuit een landschappelijk-ruimtelijke visie gewenst om het bebouwingslint bij De Kamp te versterken en om richting te geven aan het landschap op de oever van de Voorhaven en de oever van de zwemplas en ter markering van de kop van de rivierduin Elsteren.

Volgens de POL-aanvulling 'Verstedelijking, gebiedsontwikkeling en kwaliteitsverbetering' is het gewenst dat woningbouw binnen de contouren van de peildatum 24 juni 2005 plaatsvinden of direct aansluitend aan de contouren. In Noord- en Midden-Limburg biedt de provincie tevens de ruimte voor de realisatie van incidentele woningen in bestaande linten en clusters van bebouwing.

Voor nieuwe clusters geldt een 'nee, tenzij'-benadering. Dit houdt in dat nieuwe clusters mogelijk zijn onder de voorwaarde dat:

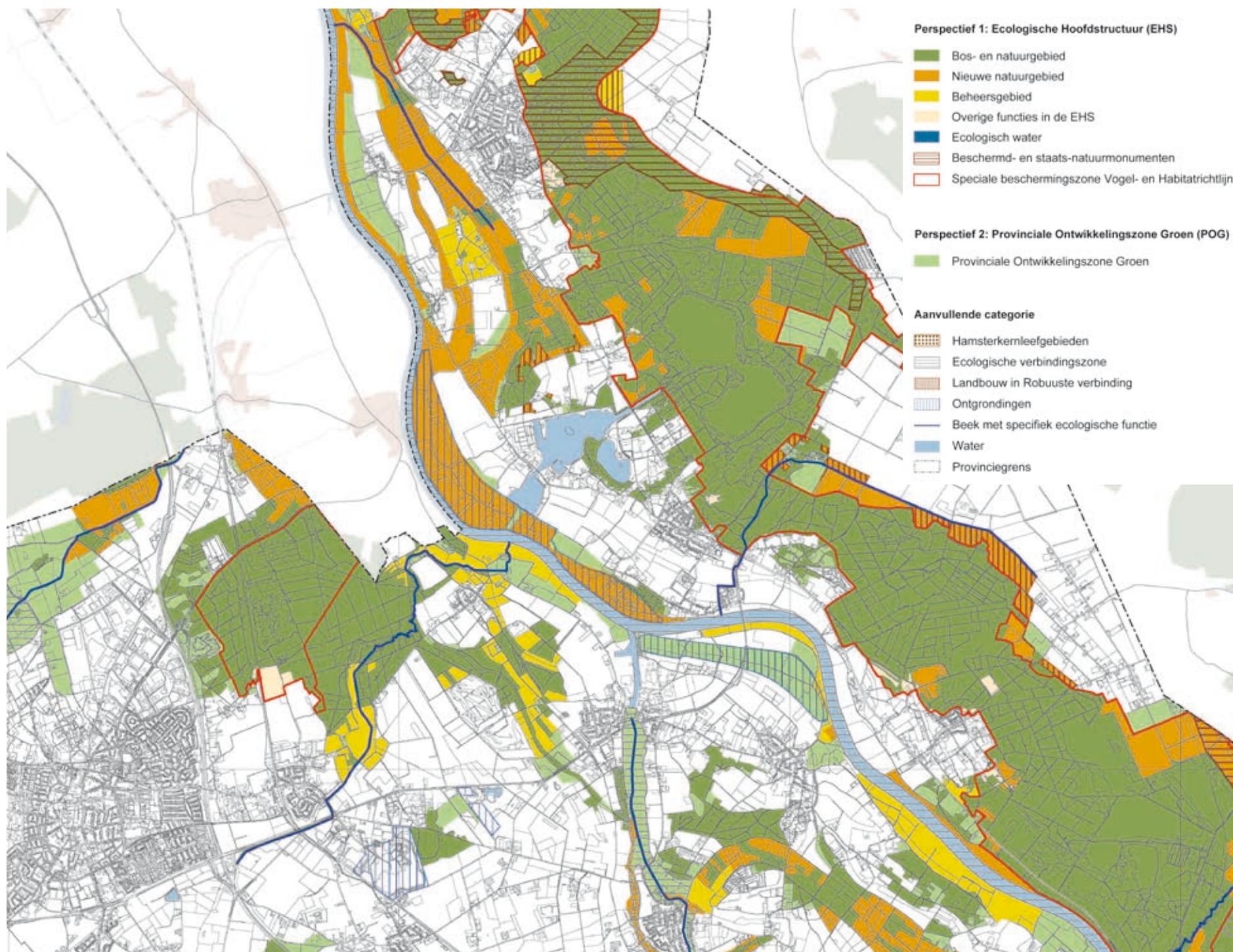
- het nieuwe cluster van woningen onderdeel is van een meer integrale gebiedsontwikkeling, die gericht is op het versterken van de omgevingskwaliteit van het landelijk gebied door ontwikkeling van natuur en landschap; watersystemen, het opruimen van kassen of andere ontsierende bebouwing;
- er voor de versterking van deze omgevingskwaliteiten geen andere financieringsgronden kunnen worden gevonden;
- er op regionaal niveau overeenstemming is over de inzet van de woningen in relatie tot de totale woningvoorraadontwikkeling;
- de maatschappelijke effecten inzichtelijk en acceptabel zijn.

De excellente woonmilieus die in Maaspark Well worden toegestaan worden allen ontwikkeld in bestaande linten en clusters van bebouwing.

Het cultuurhistorische bebouwingslint van het buurtschap De Kamp langs de Kampweg, overgaand in het bestaande cluster van bebouwing van het buurtschap 't Leuken wordt versterkt door de mogelijkheid te bieden om een enkele nieuw erf met woningen in te voegen. De dichtheid in het lint neemt hierdoor licht toe. Als een nieuwe parallelle ontginningslijn wordt achter de woningen langs de Kampweg de mogelijkheid geboden voor vier tot zes markante 'waterwoningen'. Ruimtelijk gezien maken zij deel uit van het bestaande bebouwingscluster.

Het buurtschap Elsteren wordt gekenmerkt door een cluster van bebouwing op een rivierduin. De Structuurvisie biedt de mogelijkheid om het bebouwde karakter van de rivierduin te markeren aan de oever van de Vergrote Voorhaven door hier drie tot vijf vrijstaande woningen of tien appartementen te realiseren.

Door aan te sluiten bij bestaande linten en clusters en door in te spelen op de regionale doelstelling om excellente woonmilieus te realiseren, wordt voldaan aan het provinciale beleid zoals verwoord in de POL-aanvulling 'Verstedelijking, gebiedsontwikkeling en kwaliteitsverbetering'.



POL - herziening op onderdelen EHS, geactualiseerd t/m 2008

5.7 Ecologische hoofdstructuur en Maaspark Well

Delen van het plangebied van Maaspark Well zijn door de provincie in het Provinciaal Omgevingsplan Limburg (POL) aangemerkt als ecologische hoofdstructuur (EHS). Het betreft met name het gebied tussen de zwemplas Seurenheide en het buurtschap 't Leuken en de omgeving Vossenheuvel. De omgeving van de hoogwatergeul is in het kader van de EHS aangemerkt als nieuwe natuur.

Om tot een doorgaande recreatieve structuur rondom het Leukermeer te komen is het noodzakelijk dat de verschillende recreatieve concentratiepunten met elkaar zijn verbonden. Het betreft Vakantiepark Leukermeer, jachthaven 't Leuken en het gebied tussen zwemplas Seurenheide en de N271 waar nieuwe intensieve recreatie tot ontwikkeling wordt gebracht. Voor het functioneren van het gebied als één geheel zal het gebied tussen het Leukermeer en de zwemplas bij de recreatieve ontwikkeling moeten worden betrokken. Dit gebied zal niet langer als EHS-gebied kunnen gelden. Ook het vergroten van het zicht op het Leukermeer vanaf de N271 door het afgraven van een grondlichaam en het kappen van een bosstrook vindt plaats in een gebied dat is aangewezen als EHS. Het streven is om de gewenste doorkijk te realiseren door het grondlichaam te verlagen. Door een herinrichting als natuur kan de status EHS wellicht behouden blijven.

In totaal gaat het om een gebied dat als EHS is aangewezen van maximaal 7 hectare.

Tegenover deze afname aan EHS staat een toename van natuur. Dit betreft natuur door de inplant van nieuwe bospercelen, natuurvriendelijke oevers, nieuwe lanen en grootschalig gebied met plas-dras ecotopen ten noorden van de Vergrote Voorhaven. Tevens ontstaat door de gewenste natuurontwikkeling tussen de hoogwatergeul en de Baent een doorgaande ecologische structuur langs de Maas.

Volgens de 'POL-herziening op onderdelen EHS' uit 2005 kan door de provincie Limburg aan een herbegrenzing van de EHS worden meegewerkt. Hierbij dienen de volgende voorwaarden in acht te worden genomen:

- Er vindt een zorgvuldige onderbouwing van de ruimtelijke ingreep op die locatie plaats, waarbij een afweging van alternatieven plaatsvindt.
- Er vindt ter plekke van het initiatief geen onevenredige aantasting van de EHS plaats.
- Ter plekke worden zodanige maatregelen genomen dat er sprake is van een goede landschappelijke en natuurlijke inpassing.
- De ontwikkeling leidt in kwaliteit en kwantiteit tot een versterking van de EHS in de betreffende regio.
- De kwaliteitswinst wordt in principe niet gefinancierd uit reguliere EHS subsidies.
- De beoogde versterking van de groene functies wordt bij voorkeur tegelijkertijd gerealiseerd met de aanleg van de nieuwe rode functie.
- Het gaat niet om grootschalige ontwikkelingen maar blijft beperkt tot het oplossen van knelpunten en het bieden van meer ruimte voor maatschappelijk belangrijke ontwikkelingen.

Uitgaande van deze voorwaarden wordt in overleg met de provincie Limburg een herbegrenzing van de EHS voorbereid. Daarbij wordt onderzocht welke gebieden plaatsvervangend als EHS-gebied kunnen worden aangemerkt. Zowel het plas-dras gebied in het noorden van de Vergrote Voorhaven, als de omgeving van Vossenheuvel gelden hierbij als een zoekgebied.

5.8 Hoogwaterbescherming, bergingscapaciteiten en kades

Behoud doorstroming- en bergingscapaciteit

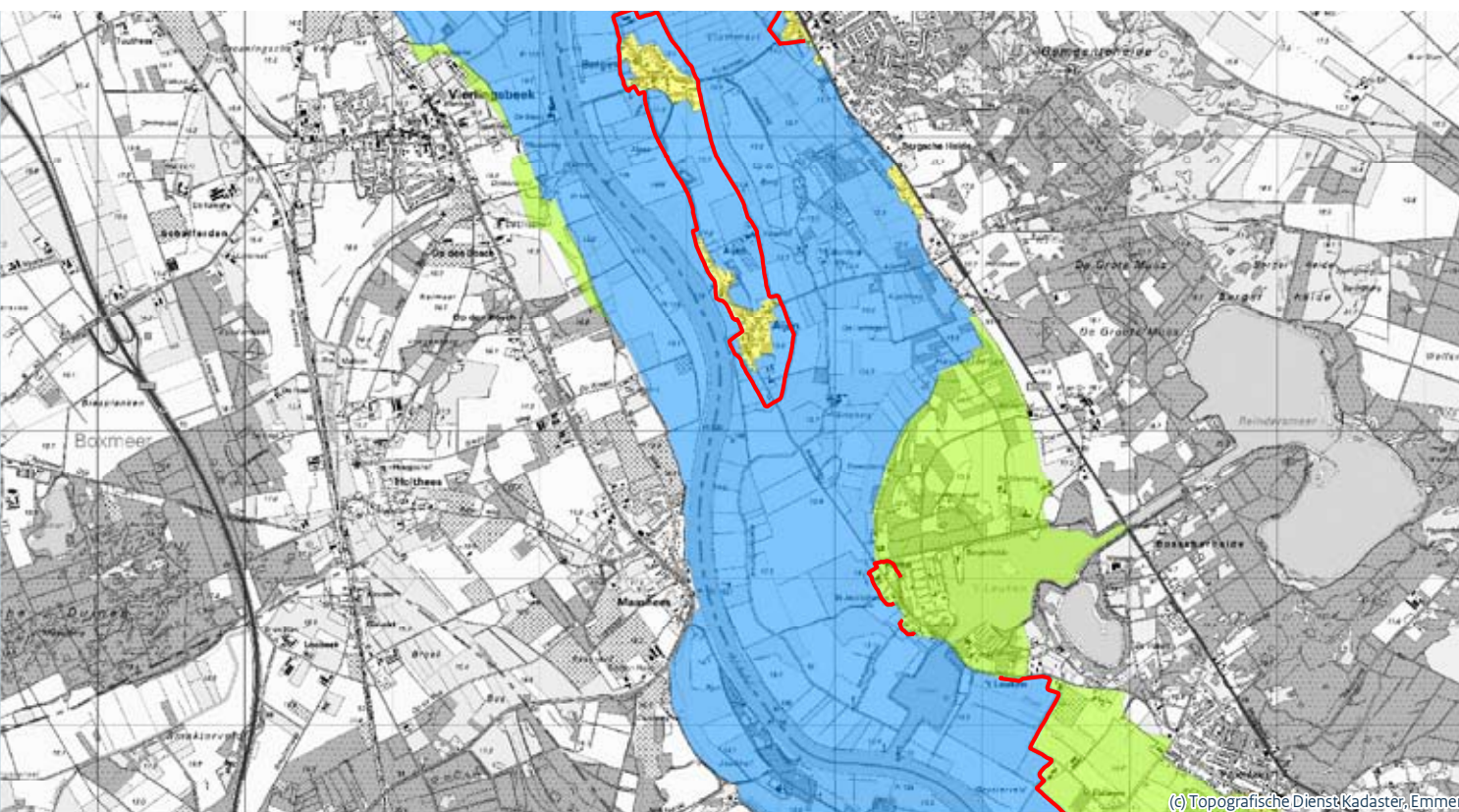
De Beleidslijn Grote Rivieren met haar bijbehorende regels* beschermt de doorstroming van water en de bergingscapaciteit in het rivierbed. Ook voor nieuwe functies die voortkomen uit de Structuurvisie geldt dat voldaan moet worden aan de criteria uit de Beleidslijn Grote Rivieren.

In de beleidslijn wordt onderscheidt gemaakt in een gebied met een 'Stroomvoerend regime' en een gebied met een 'Bergend regime' (zie figuur Beleidslijn Grote Rivieren).

Voor het 'Stroomvoerend regime' geldt dat in principe alleen riviergebonden activiteiten zijn toegestaan. Onder riviergebonden activiteiten verstaat deze Beleidslijn:

- de aanleg of wijziging van waterstaatkundige kunstwerken;
- de realisatie van voorzieningen voor een betere en veilige afwikkeling van de beroeps- en recreatievaart;
- de bouw of wijziging van waterkrachtcentrales;
- de vestiging of uitbreiding van overslagbedrijven of het realiseren van overslagfaciliteiten, uitsluitend voor zover de activiteit gekoppeld is aan het vervoer over de rivier;
- de aanleg of wijziging van scheepswerven;
- de realisatie van natuur;
- de uitbreiding van bestaande steenfabrieken;
- de realisatie van voorzieningen die onlosmakelijk met de waterrecreatie zijn verbonden;
- de winning van oppervlaktedelfstoffen.

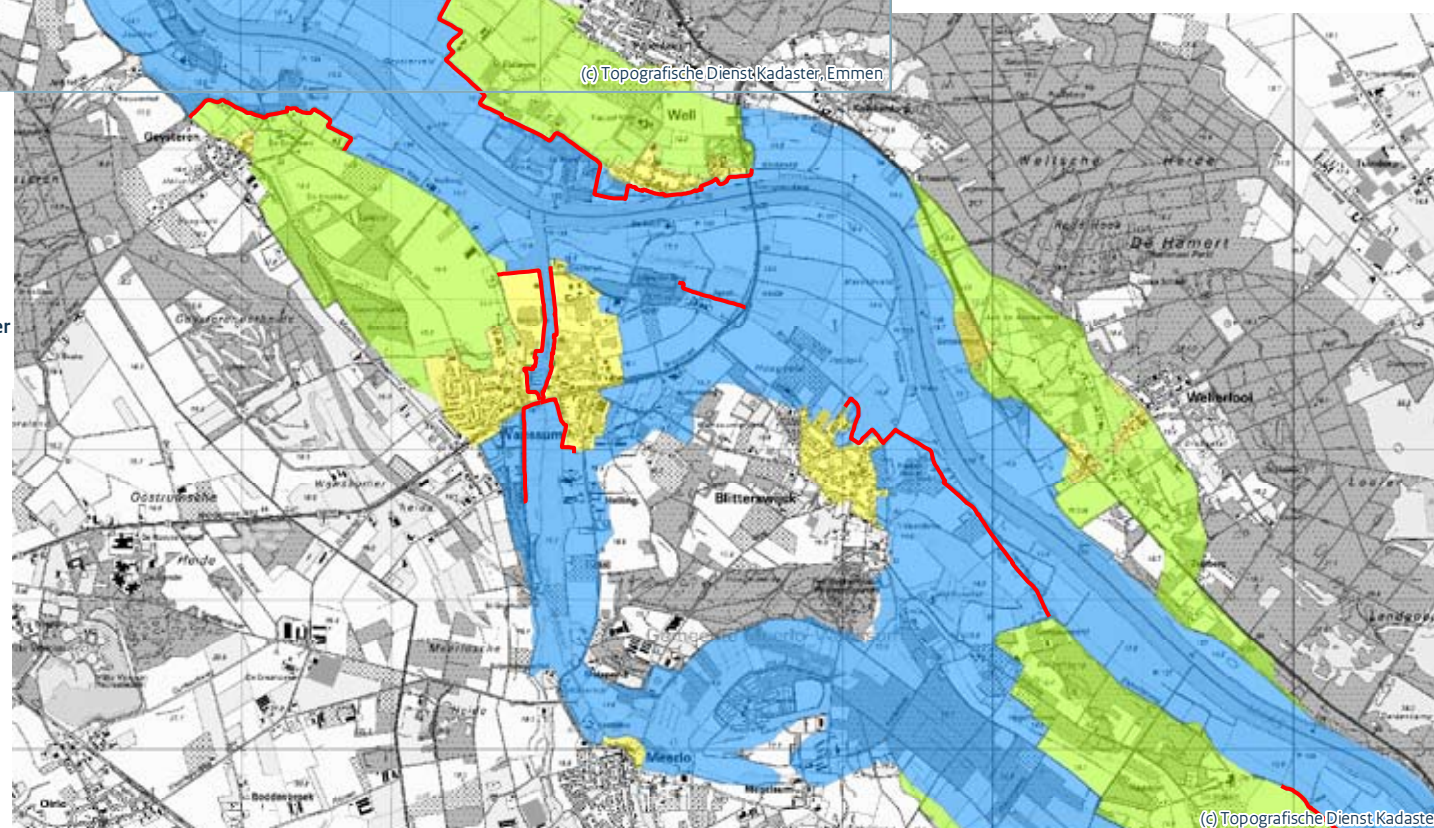
* Beleidsregels Grote Rivieren, Staatscourant 12 juli 2006, nr. 133



(c) Topografische Dienst Kadaster, Emmen

Legenda

- Gebieden WBR artikel 2a
- Stroomvoerend regime
- Bergend regime
- Nieuwe buitendijkse gebieden a.g.v. PKB ruimte voor de Rivier
- Kades Limburg



(c) Topografische Dienst Kadaster,

Nieuwe niet-riviergebonden activiteiten kunnen alleen worden toegestaan indien deze gekenmerkt worden door:

- een groot openbaar belang en de activiteit niet redelijkerwijs buiten het rivierbed kan worden gerealiseerd;
- een zwaarwegend bedrijfseconomisch belang voor bestaande grondgebonden agrarische bedrijven en de activiteit redelijkerwijs niet buiten het rivierbed kan worden gerealiseerd;
- een functieverandering binnen de bestaande bebouwing;
- een activiteit die per saldo meer ruimte voor de rivier oplevert op een rivierkundig bezien aanvaardbare locatie waarbij de gevraagde rivierversuimende maatregelen worden genomen, en de financiering en de tijdige realisering van de maatregelen gezekerd zijn.

Ten aanzien van het gebied dat is aangemerkt als 'bergend gebied' geldt dat nieuwe niet-riviergebonden activiteiten in principe mogelijk zijn.

Voor zowel het Stroomvoerend als het Bergend regime gelden als algemene voorwaarden dat:

- er sprake is van een zodanige situering en uitvoering van de activiteit dat het veilig functioneren van het waterstaatswerk gewaarborgd blijft;
- er geen sprake is van een feitelijke belemmering voor vergroting van de afvoercapaciteit;
- er sprake is van een zodanige situering en uitvoering van de activiteit, dat de waterstandsverhoging of de afname van het bergend vermogen zo gering mogelijk is;
- de resterende, blijvende waterstandseffecten of de afname van het bergend vermogen duurzaam worden gecompenseerd, waarbij de financiering en de tijdige realisering van de maatregelen gezekerd zijn.

Deze voorwaarden uit de beleidslijn Grote Rivieren zullen worden toegepast bij de uitwerking van de Structuurvisie in concrete inrichtingsplannen.

Bebouwing op de oever van de Voorhaven in relatie tot de Beleidslijn Grote Rivieren

In de Structuurvisie is opgenomen dat op de oever van de Vergrote Voorhaven, rondom de 'waterpoort' en in het bebouwingslint langs de Kampweg bebouwing kan worden gerealiseerd. Voor deze locaties geldt op grond van de beleidslijn het stroomvoerend regime. Tevens kan er in het gebied dat op grond van de beleidslijn is aangemerkt als 'bergend regime' nieuwe bebouwing worden gerealiseerd, zoals in de omgeving van Vakantiepark het Leukermeer, jachthaven 't Leuken, omgeving Vossenheuvel en op de kop van de rivierduin Elsteren.

Omdat de vergroting van de Voorhaven per saldo leidt tot een aanzienlijk grotere waterstandsding dan noodzakelijk is volgens het Tracébesluit, kan deze extra bergingscapaciteit deels worden ingezet als compensatie voor de nieuwe bebouwing die in het stroomvoerend en bergend regime wordt gerealiseerd.

Vanwege de 10 jaar lange looptijd van de Structuurvisie is nu niet exact te bepalen wat de omvang van de toekomstige bebouwing zal zijn en hoeveel bergingscapaciteit hiermee verloren gaat. Om te voldoen aan de Beleidslijn Grote Rivieren wordt in deze Structuurvisie bepaald dat voor de realisatie van nieuwe (niet-riviergebonden) bebouwing een deel van de extra waterstandsding die door de Vergrote Voorhaven wordt gerealiseerd kan worden ingezet. Wanneer extra bergingscapaciteit verloren gaat dienen aanvullende compenserende maatregelen te worden getrokken.

De te realiseren bebouwing zal echter wel hoogwaterbestendig (tot een niveau van hoogwatergolven die eens in de 250 jaar voorkomen) moeten worden gerealiseerd. Bij de realisatie zullen aangepaste bouwweisen moeten worden toegepast om de berging en doorstroming van hoogwatergolven zo min mogelijk te hinderen. Te denken valt aan het realiseren van drijvende bouwweisen of het realiseren van gebouwen waarvan de begane grond bestand is tegen hoogwater en waarbij de kapitaalsintensieve functies plaatsvinden op de verdiepingen. Hiertoe zal bij de uitwerking van de plannen overleg plaatsvinden met de waterbeheerder.

Hoogwaterbescherming

Een gedeelte van het plangebied is in zekere mate beschermd tegen hoogwater. Dit betreft het gebied dat ligt binnen dijkkring Well (zie figuur Dijkkring Well). Plaatselijk zijn hiervoor kades in het gebied aanwezig. Deze kades zijn opgenomen in de Legger Waterkeringen van het Waterschap Peel en Maasvallei en in de Keur beschermd. Indien er gebouwen of werkzaamheden in de omgeving van de waterkering worden gerealiseerd kunnen er extra vergunningsvereisten van toepassing zijn vanwege de bescherming van de kades op basis van de Keur.

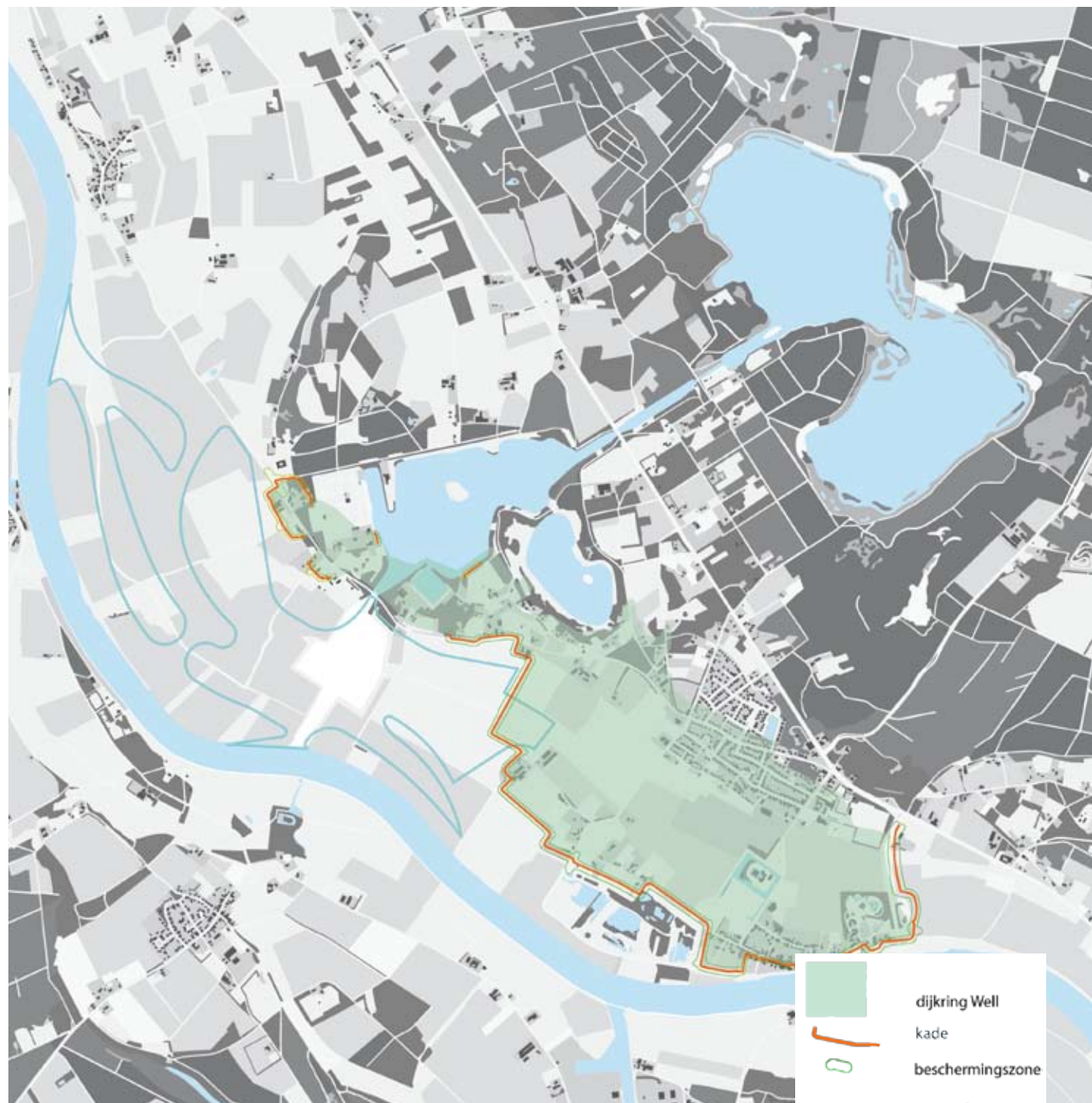
Binnen de planperiode van de Structuurvisie zal het Waterschap Peel en Maasvallei de kades aanpassen om het veiligheidsniveau van de kades te verhogen van een overstromingsrisico van eens in de 50 jaar naar eens in de 250 jaar.

Uitgangspunt van de voorliggende Structuurvisie is dat er geen grote wijzigingen plaatsvinden in het gebied dat via de kades worden beschermd. Het beleid richt zich op het vergroten van de veiligheid van de nu reeds beschermde gebieden. Vanwege de noodzakelijke dijkversterking kunnen lokaal kleine wijzigingen moeten plaatsvinden in de ligging van de kades om de kades goed aan te laten sluiten op hooggelegen gronden.

Gestreefd wordt naar integrale dijkverbeteringsplannen, waarbij de dijkverbetering en initiatieven in het gebied samen opgaan en leiden tot een landschappelijke of functionele meerwaarde. Voorkomen wordt dat nieuwe ontwikkelingen of de dijkversterking blokades voor elkaar opwerpen. Dit vergt een uitwerking op lokale schaal waarbij de wensen van de eigenaar/gebruiker van de gronden en wensen vanuit het Waterschap in detail op elkaar worden afgestemd.

Speciale aandacht gaat daarbij uit naar de kade die Vakantiepark het Leukermeer doorsnijdt. In overleg tussen het Waterschap en Vakantiepark het Leukermeer zal een nieuwe situatie worden ontworpen die is afgestemd op de gewenste recreatieve mogelijkheden.

Pas bij het opstellen van het definitieve inrichtingsplan voor de Voorhaven ontstaat zekerheid over de handhaving van het huidige tracé van de kade ten zuiden van de Voorhaven. Wellicht zal de Vergrote Voorhaven in de zuidoosthoek een meer natuurlijke en afgeronde vorm krijgen en zal het tracé van de huidige kade in deze omgeving wordt verlegd. Indien er een verlegging aan de orde is zal deze in overleg met het Waterschap worden vormgegeven en gerealiseerd.



Overzichtstekening Dijkkring 60, Waterschap Peel en Maasvallei, 2007

6

uitvoerings programma



Structuurvisie Maaspark Well

6 Uitvoeringsprogramma

In de Wet ruimtelijke ordening is bepaald dat structuurvisies dienen in te gaan op de wijze waarop de gemeente[raad] zich voorstelt de voorgenomen ontwikkeling 'te doen verwezenlijken'.

In dit hoofdstuk wordt nader ingegaan op de wijze waarop de gemeente de geformuleerde beleidsdoelen wil verwezenlijken. Eerst wordt ingegaan op het uitvoeringsproces, vervolgens op het juridische instrumentarium en daarna op het financieel instrumentarium dat de gemeente wil inzetten. Tot slot wordt ingegaan op de planning van de verschillende projecten.



6.1 Uitvoeringsproces

Uitwerking

Met het opstellen van de Structuurvisie Maaspark Well heeft de gemeente de hoofdlijn van de toekomstige ontwikkeling uitgewerkt. Om tot uitvoering te komen zullen onderdelen van de visie nader uitgewerkt worden. Deze uitwerking omvat het opstellen van concrete inrichtingsplannen, een beeldkwaliteitplan en bestemmingsplannen. Aanvullend zal een uitvoeringsorganisatie worden ingesteld die de realisatie coördineert en zoekt naar investeerders die de gewenste voorzieningen willen realiseren.

Monitoring

Het verloop van het uitvoeringsproces wordt zorgvuldig bewaakt, zodat inzicht wordt verkregen in de mate waarin de doelen van de structuurvisie worden gerealiseerd, of dat een bijstelling van deze doelen noodzakelijk is. Regelmatig wordt een voortgangsrapportage aan de raad toegezonden.

Gemeentelijke en private samenwerking

De gemeente Bergen werkt bij de realisatie van de voorliggende visie nauw samen met private partijen. Met name de delfstoffenwinners Kampergeul B.V. en Niba projecten B.V. speelt hierin een centrale rol. De realisatie van de hoogwatergeul, de Vergrote Voorhaven en de eindafwerking van de oevers wordt geheel gerealiseerd door Kampergeul B.V.

Gefinancierd uit de delfstoffenwinning realiseert de gemeente Bergen de recreatieve basisinrichting. Deze basisinrichting bestaat uit de benodigde infrastructuur (hoofdontsluiting, recreatieve fiets- en wandelpaden), recreatieve voorzieningen zoals picknickbankjes, bewegwijzering, ligweides, recreatieve oevers en strandjes en de groenvoorziening, hoofdriolering en dergelijke. In samenwerking met Niba projecten B.V. realiseert de gemeente natuurvriendelijke oevers in het Leukermeer.

Via actieve grondpolitiek neemt de gemeente Bergen de regie bij de realisatie van de intensieve recreatiezone tussen de zwemplas Seurenheide en de N271 en de omgeving van de Waterpoort. Deze gronden zijn reeds in eigendom van de gemeente Bergen. De gemeente zet een uitvoeringsorganisatie op om

passende ondernemers te vinden die de gewenste recreatieve ontwikkeling realiseren. De betreffende gronden worden verkocht of verpacht aan de geselecteerde ondernemers die in eigen beheer de recreatieve voorzieningen tot ontwikkeling brengen.

Voor de overige delen van het plangebied wordt de visie verwezenlijkt door initiatieven van private partijen waarbij de grond hun eigendom is of door aankoop hun eigendom wordt. De gemeente toetst een dergelijk initiatief aan de voorliggende structuurvisie om te beoordelen of zij hieraan planologische medewerking verleent.

Beoordeeld wordt in hoeverre het initiatief aansluit bij de in de visie gewenste ontwikkeling voor Maaspark Well en in het bijzonder op de locatie waar het initiatief betrekking op heeft. Hierbij wordt betrokken of de functie qua uitstraling op de omgeving aansluit bij de uitgangspunten in de visie en of het een aanvulling vormt op het recreatieve aanbod dat aanwezig is en volgens de visie is gewenst.

Tevens wordt beoordeeld of de aard van de locatie zelf geschikt is voor de vestiging van de aangevraagde functie. Hierbij worden aspecten betrokken als de verkeersafwikkeling, de hinder voor de omgeving, de eventuele aantasting van beschermde waarden e.d. Tot slot wordt beoordeeld of het plan op een goede wijze is in te passen in het landschap en bijdraagt aan de ruimtelijke kwaliteit van de omgeving.

Bij een positieve beoordeling zullen de noodzakelijke juridische instrumenten gereed worden gemaakt om tot een besluit van de gemeenteraad, de benodigde publiekrechtelijke procedures te doorlopen en tot realisatie van het initiatief te komen.



6.2 Juridische instrumenten

De gemeente beschikt over juridische instrumenten, te onderscheiden in publiekrechtelijk en privaatrechtelijke instrumenten, waarmee de uitvoering van deze Structuurvisie kan worden begeleid. Via deze instrumenten wordt ruimte geboden voor bepaalde nieuwe activiteiten en kunnen voorwaarden gesteld en tegenprestaties worden gevraagd.

De in Maaspark Well toepasbare publiekrechtelijke instrumenten zijn:

- het bestemmingsplan;
- de omgevingsvergunning;
- het exploitatieplan;
- het toepassen van de Wet voorkeursrecht gemeente.

Privaatrechtelijke instrumenten bieden de mogelijkheid om afspraken tussen de gemeente en derden vast te leggen in overeenkomsten, waarbij wederzijdse rechten en plichten worden vastgelegd. Voorbeelden hiervan zijn een realisatieovereenkomst of een exploitatieovereenkomst.

Publiekrechtelijke instrumenten

De gemeente Bergen zal de basisinrichting, zoals de openbare ruimte en de infrastructuur, vastleggen in publiekrechtelijke instrumenten zoals een nieuw bestemmingsplan.

Ten aanzien van de realisatie van initiatieven van derden, zoals nieuwe recreatieve functies, wenst de gemeente Bergen duidelijk de regie te houden. Dit is noodzakelijk, aangezien de nieuwe functies zorgvuldig moeten worden ingepast in een omgeving met landschappelijke en natuurwaarden en omdat een goed woon- en leefklimaat gehandhaafd moet worden.

De gemeente kiest er daarom voor de mogelijkheden voor nieuwe functies niet direct uit te werken in een bestemmingsplan. Eerst zal een zorgvuldige beoordeling van de gewenste activiteit plaatsvinden en nadat eventueel door de inzet van anterieure overeenkomsten de uitvoering van concrete gemeentelijke eisen kan worden gegarandeerd, zal een publiekrechtelijk plan (bestemmingsplan, omgevingsvergunning) worden opgesteld.

Deze gemeentelijke eisen kunnen betrekking hebben op de realisatie van voldoende parkeerplaatsen of op de aanleg van beplanting en dergelijke.

Om de realisatie van de Vergrote Voorhaven veilig te stellen is op de gronden in deze omgeving sinds 17 februari 2009 het Wet voorkeursrecht gemeenten van toepassing. Eigenaren zijn hierdoor verplicht bij verkoop van de gronden deze eerst bij de gemeente Bergen te koop aan te bieden alvorens verkoop aan anderen mogelijk is. Het betreft de percelen die liggen in het gebied dat omsloten wordt door De Kamp en Elsterendijk in Well, de Sintelenberg in Bergen en de Maas.

Privaatrechtelijke instrumenten

Om de ontwikkelingen in Maaspark Well op gang te brengen of te begeleiden worden door de gemeente Bergen privaatrechtelijke instrumenten ingezet.

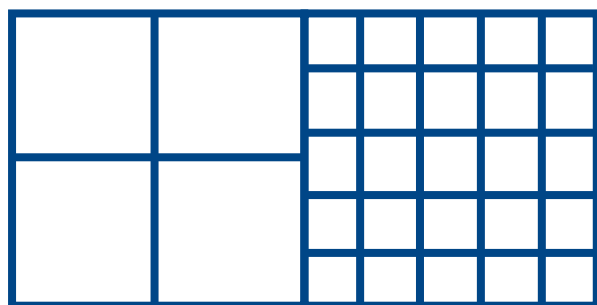
De gemeente heeft met delfstoffenwinner Kampergeul een privaatrechtelijke overeenkomst gesloten over de realisatie van de Vergrote Voorhaven. In deze overeenkomst is tevens vastgelegd dat per kubieke meter vermarktbare delfstof een bedrag ten goede komt aan de inrichting van het gebied Maaspark Well. In totaal komt hierdoor 8,4 miljoen euro beschikbaar om te investeren in het realiseren van een goede toeristisch-recreatieve infrastructuur in Maaspark Well. Te denken valt aan verbetering in de ontsluitingsstructuur, parkeervoorzieningen, bebording, fiets- en wandelpaden, riolering, herinrichting van de zwemplas Seurenheide en de realisatie van natuur- en landschapselementen.

Voor de realisatie van de hoogwatergeul heeft Kampergeul een overeenkomst gesloten met Rijkswaterstaat.

Daarnaast bereidt de gemeente het sluiten van een privaatrechtelijke overeenkomst voor met Niba Ontwikkeling B.V.. In deze overeenkomst worden afspraken vastgelegd over een aanvullende delfstoffenwinning door verdieping van het Leukermeer met als tegenprestatie de aanleg van natuurvriendelijke oevers langs het Leukermeer en zwemplas Seurenheide

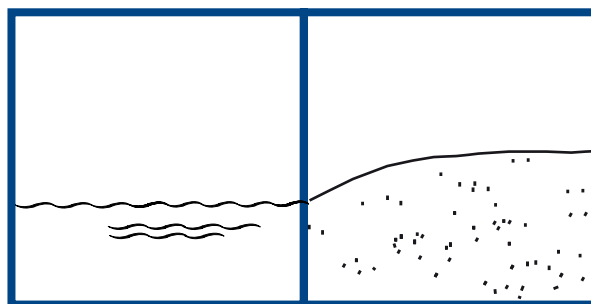
en het afgraven van grondlichamen ter vergroting van het zicht op het Leukermeer vanaf de N271.

In de toekomst zullen private partijen nieuwe ontwikkelingen, zoals recreatieve bedrijven, in het gebied tot ontwikkeling brengen. De gemeente streeft ernaar om met de betreffende partij(en) privaatrechtelijke overeenkomsten te sluiten. Deze overeenkomsten (intentieovereenkomst, realisatieovereenkomst, exploitatieovereenkomst) zijn noodzakelijk om de realisatie van de gewenste ruimtelijke kwaliteit (bijv. parkeergelegenheid) en landschappelijke inpassing veilig te stellen. Daarnaast kunnen deze overeenkomsten tot doel hebben om bijdragen in het kader van het Limburgskwaliteitsmenu (compensatie voor natuur en landschap) of bijdragen voor ruimtelijke ontwikkelingen zoals recreatieve voorzieningen af te dwingen. Deze bijdragen worden in paragraaf 6.4 uitgewerkt. Indien door omstandigheden een privaatrechtelijke overeenkomst niet haalbaar blijkt, maar de gemeente de realisatie publiekrechtelijk toch mogelijk wil maken, zal zij de realisatiedoelen verankeren via de publiekrechtelijke weg in een exploitatieplan. Dat exploitatieplan wordt samen met het bestemmingsplan vastgesteld.



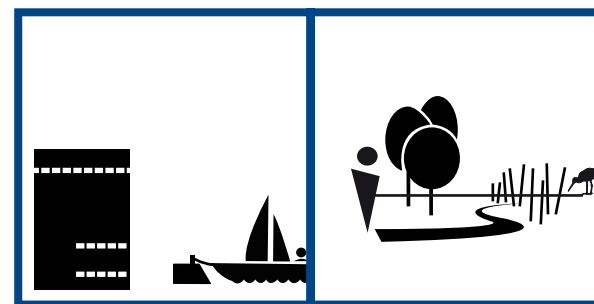
grootchalig
grof

kleinschalig
fijn



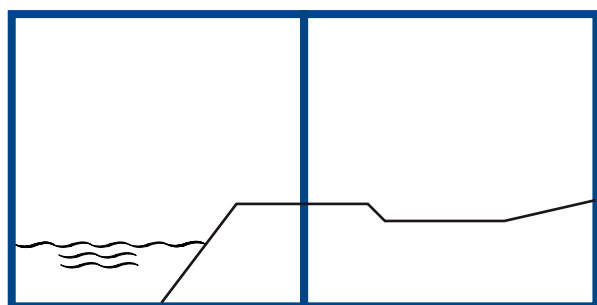
nat

droog



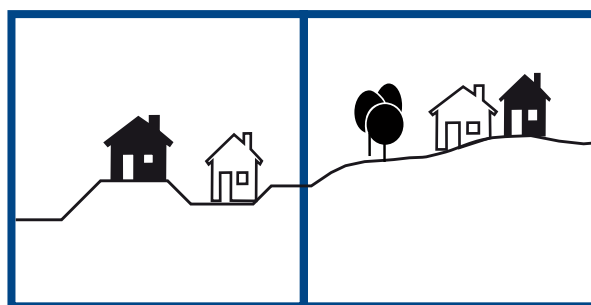
intensief

extensief



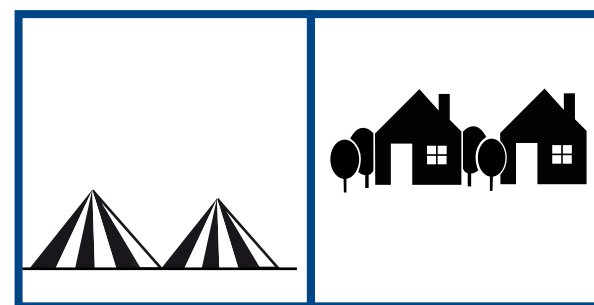
buiten

binnen



kunstmatig

natuurlijk



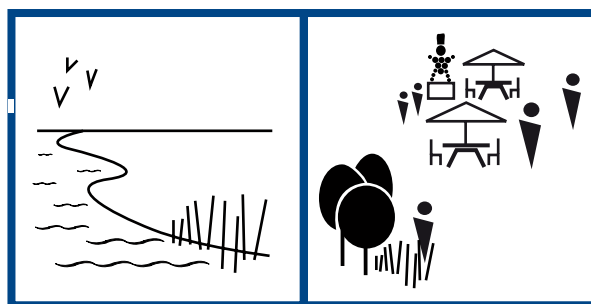
gast

bewoner



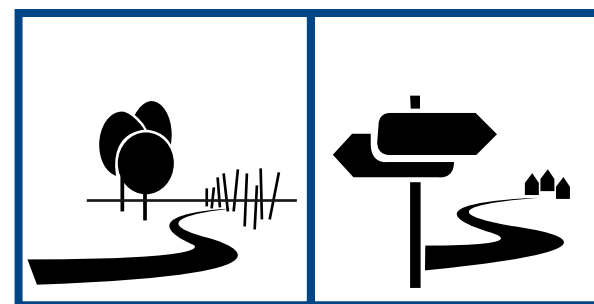
natuur

cultuur



rust

drukke



informeel poort

formeel poort

Kwaliteitsmenu: Essentie 'contrasten' in landschap-functie-gebruik

6.3 Financiële instrumenten

De realisatie van de Structuurvisie vergt substantiële financiële inspanningen. Deze benodigde financiën zullen niet door de gemeente worden opgebracht maar door diverse private partijen.

De kosten die gemaakt worden betreffen investeringsprojecten die noodzakelijk zijn om de gewenste recreatieve ontwikkeling te faciliteren. In deze situatie kan een deel van de kosten van de investeringsprojecten op basis van de Grondexploitatiewet worden verhaald (zie Kostenverhaal) op ontwikkelingsprojecten van derden, zoals recreatieve bedrijven.

Voor de totale financiering van het beleid dat de gemeente in deze Structuurvisie heeft vastgelegd kunnen in beginsel de volgende mogelijkheden worden ingezet:

- financiering in de vorm van een PPS (publiek private samenwerking);
- financiering via gemeentelijke grondexploitatie;
- financiering via kostenverhaal op derden die nieuwe bouwrechten verwerven;
- financiële bijdragen van derden op basis van anterieure overeenkomsten.

PPS (publiek private samenwerking)

Zoals in de vorige paragrafen is beschreven, wordt een groot deel van de recreatieve en natuurlijke inrichting van het gebied gefinancierd uit privaatrechtelijke overeenkomsten met de delfstoffenwinners Kampergeul B.V. en Niba Ontwikkeling B.V.. Hierdoor zijn aan de basisinrichting van het gebied geen kosten voor de gemeente Bergen verbonden.

Gemeentelijke grondexploitatie

De realisatie van intensieve recreatieve functies in het gebied tussen de zwemplas Seurenheide en de N271 en de realisatie van de Waterpoort zal plaatsvinden via gemeentelijke grondexploitatie. De gemeente heeft de betreffende gronden in eigendom en zal deze gronden uitgeven aan geselecteerde private partijen die in staat worden geacht de gewenste ontwikkeling te realiseren. Aangezien de gronden niet verworven hoeven te worden zijn de risico's op exploitatieverliezen als gevolg van gronduitgifte bijzonder gering.

Kostenverhaal in relatie tot de Structuurvisie Maaspark Well

De gemeente is volgens de Grondexploitatiewet verplicht alle kosten en investeringen die de gemeente moet maken om planontwikkeling mogelijk te maken te verhalen op derden die door de planontwikkeling nieuwe bouwrechten krijgen. Daarbij wordt onderscheid gemaakt in het verhalen van gebiedseigen kosten, kosten voor bovenwijkse voorzieningen, kosten in verband met bovenplanse verevening en kosten ten behoeve van ruimtelijke ontwikkelingen.

Gebiedseigen kosten

Gebiedseigen kosten betreffen de gemeentelijke kosten in verband met een bouwplan die zich beperken tot het gebied waar een specifiek bouwproject wordt gerealiseerd. Te denken valt aan het verhalen van kosten voor de aanpassing van de riolering ter plaatse en dergelijke. Ook worden plan- en procedurekosten verhaald op de initiatiefnemer. In het verhalen van gebiedseigen kosten speelt de Structuurvisie geen rol.

Bovenplanse kosten

Bovenplanse kosten betreffen gemeentelijke kosten voor werken die nodig zijn om meerdere bouwplannen mogelijk te maken. Te denken valt aan een ruimere dimensionering van ontsluitingswegen of hoofdleidingen van de riolering die voor meerdere bouwplannen noodzakelijk zijn. Deze kosten kunnen worden verdeeld over de verschillende bouwplannen en zijn via een anterieure overeenkomst of een exploitatieplan te verhalen. De Structuurvisie speelt hierin formeel geen rol. Op basis van de Structuurvisie is echter wel te herleiden welke voorzieningen profijt hebben van deze bovenplanse voorzieningen.

Hieronder is weergegeven welke voorzieningen in Maaspark Well als bovenplanse kosten worden aangemerkt. Tevens is aangegeven in welke gebieden de bouwplannen profijt hebben van deze voorzieningen. Op deze profiterende bouwplannen zullen de kosten kunnen worden verhaald.

In een op te stellen Nota Kostenverhaal Maaspark Well wordt de hoogte van de te verhalen kosten voor bovenplanse voorzieningen concreet gemaakt.

Bovenplanse voorziening	Profiterende bouwplannen
Verbetering van de hoofdontsluiting	Alle bouwplannen binnen het plangebied
Verbetering van de ontsluitingsstructuur in het gebied tussen het dagstrand Seurenheide en de N271	Alle bouwplannen in het gebied tussen het dagstrand Seurenheide en de N271
Realisatie van parkeervoorzieningen in het gebied tussen het dagstrand Seurenheide en de N271	Alle bouwprojecten voor recreatieve functies in het gebied tussen het dagstrand Seurenheide en de N271
Vergroting van de dimensionering van de hoofdriolering	Alle bouwprojecten binnen het plangebied

De verwachting is dat de kosten voor bovenplanse voorzieningen gedeeltelijk uit de opbrengsten van de zandwinning kunnen worden gefinancierd. De gemeente houdt echter de mogelijkheid open om bij tegenvallende opbrengsten of bij tekorten, de kosten te verhalen op de genoemde bouwplannen. De Nota Kostenverhaal Maaspark Well zal op basis van de (economische) ontwikkelingen in het gebied regelmatig worden geactualiseerd.

Bovenplanse verevening

Kosten in verband met bovenplanse verevening betreffen kosten om een negatieve planexploitatie van een plan te verevenen door een bijdrage uit een plan met een positief planexploitatie resultaat. De relatie tussen beide exploitatiegebieden zou in een Structuurvisie duidelijk moeten worden gemaakt. Omdat deze kostensoort in Maaspark Well echter niet voorkomt wordt hier niet nader op ingegaan.

Kosten ten behoeve van ruimtelijke ontwikkelingen

Naast de verplichting om aan projecten gerelateerde kosten te verhalen, is er de mogelijkheid tot verhaal van kosten ten behoeve van ruimtelijke ontwikkelingen. Dit betreft een financiële bijdrage aan ruimtelijke ontwikkelingen in Maaspark Well die een kwalitatieve meerwaarde hebben voor het gehele gebied, maar geen directe relatie hebben met een bouwplan. Te denken valt aan de realisatie van natuur- en landschapselementen, recreatieve paden, kunstwerken, bebording enzovoort. Deze kosten zijn via anterieure overeenkomsten te verhalen, mits de gewenste ruimtelijke ontwikkelingen in een Structuurvisie zijn opgenomen. Het verhaal van deze kosten is in de volgende paragraaf uitgewerkt.



6.4 Uitwerking kostenverhaal ruimtelijke ontwikkelingen

Op grond van de voorliggende Structuurvisie kunnen bijdragen worden gevraagd voor ruimtelijke ontwikkelingen in Maaspark Well die een kwalitatieve meerwaarde hebben voor het gehele gebied, maar geen directe relatie hebben met een bouwplan. Hierbij wordt onderscheid gemaakt in de volgende bijdragen:

- bijdragen voor natuur- en landschapswaarden;
- bijdragen voor kleinschalige recreatieve voorzieningen.

Beide worden hieronder toegelicht.

Bijdragen voor natuur- en landschapswaarden

De provincie Limburg heeft als onderdeel van het POL het Limburgs kwaliteitsmenu vastgesteld. Met dit Limburgs kwaliteitsmenu geldt een verplichting om bij bouwplannen in het buitengebied het verlies aan omgevingskwaliteit te compenseren via kwaliteitsverbeteringen van dat buitengebied.

Per type initiatief heeft de provincie de minimale omvang bepaald van de verplichte bijdrage aan de versterking van natuur- en landschapswaarden.

Deze verplichte bijdrage komt bovenop de landschappelijke inpassing van het initiatief zelf. Volgens de provincie richt het Limburgs kwaliteitsmenu zich op relatief kleinschalige ontwikkelingen die vanuit het particulier initiatief plaatsvinden in het buitengebied. De provincie Limburg maakt een uitzondering voor speerpuntgebieden toerisme en recreatie, zoals Maaspark Well, waar sprake is van integrale gebiedsontwikkeling. Volgens de POL-aanvulling ‘Verstedelijking, gebiedsontwikkeling en kwaliteitsverbetering’ kan het kwaliteitsmenu een inspiratiebron vormen voor gebiedsontwikkeling, maar de regels van het menu zijn er niet op toegesneden en niet voor bedoeld. Bij de gebiedsontwikkelingen zit de kwaliteitsverbetering als het ware ingebakken in het totaalplan.

Bij de gebiedsontwikkeling voor Maaspark Well komt dit tot uiting in het feit dat versterking van natuur- en landschapswaarden reeds in het plan is opgenomen. Concreet gaat het om de volgende maatregelen:

Natuur- en landschapsversterking	Omvang
Natuurvriendelijke oevers in het Leukermeer	40.000 m ²
Natuurvriendelijke oevers in zwemplas Seurenheide	11.550 m ²
Aanleg bospercelen Vossenheuvel	59.000 m ²
Aanleg bospercelen intensieve recreatiezone tussen Seurenheide en N271	60.500 m ²
Aanleg lanen intensieve recreatiezone tussen Seurenheide en N271	2.100 m

Aanvullend vindt natuur- en landschapsversterking plaats op de oevers van de hoogwatergeul en de Vergrote Voorhaven. Deze dient ter compensatie van de delfstoffenwinning en is in bovenstaand schema niet als een kwaliteitsimpuls meegerekend.

De kwaliteitsverbetering die met de Structuurvisie wordt beoogd wordt voor een groot deel gefinancierd vanuit de opbrengsten uit de delfstoffenwinning. Aanvullend zal een bijdrage worden gevraagd aan bouwprojecten die binnen het plangebied worden gerealiseerd. Dit betreft zowel de bouwprojecten voor recreatieve bedrijvigheid als bouwprojecten voor woningen. De hoogte van deze bijdrage wordt uitgewerkt in de Nota Kostenverhaal Maaspark Well.

De realisatie van de woningen of recreatieve bedrijvigheid die wordt gerealiseerd om het exploitatietekort van de gehele ontwikkeling te dekken zijn vrijgesteld van een bijdrage voor natuur- en landschapselementen. De natuur- en landschapsontwikkeling in de Vergrote Voorhaven geldt als voldoende investering.

Bijdragen voor kleinschalige recreatieve voorzieningen

Naast bijdragen voor natuur en landschap worden er van bouwprojecten van recreatieve bedrijven ook financiële bijdragen gevraagd voor de realisatie van kleinschalige recreatieve voorzieningen. Het gaat om de volgende voorzieningen die in de Structuurvisie zijn opgenomen:

- realisatie van een wandel-/fietsbrug over het sluiskanaal;
- realisatie van recreatief toegankelijke oevers in het Leukermeer met vissteigers die geschikt zijn voor gehandicapten;
- realisatie van aanlegsteigers/-boeien op diverse locaties in het Leukermeer en in de Vergrote Voorhaven;
- realisatie van speelvoorzieningen in of bij de zwemplas Seurenheide (bijvoorbeeld uitzichtspunt/duikconstructie ten behoeve van badgasten, drijvend zwembad);
- realisatie van diverse speelvoorzieningen verspreid over het intensieve recreatiegebied;

- realisatie van landart (bijvoorbeeld ter hoogte van de doorgang tussen Maas en Vergrote Voorhaven of ter hoogte van de 'Waterpoort');
- realisatie van een trekpondje over de hoogwatergeul;
- realisatie van (drijvende) multifunctionele voorzieningen die dienst doen als podium voor openlucht optredens, aanlegsteiger, duikattribuut;
- realisatie van diverse kleine parkeergelegenheden verspreid over het gebied.

In een op te stellen Nota Kostenverhaal Maaspark Well wordt de hoogte van de te verhalen kosten voor ruimtelijke ontwikkelingen concreet gemaakt.

De verwachting is dat de kosten voor ruimtelijke ontwikkelingen deels uit de opbrengsten van de delfstoffenwinning kunnen worden gefinancierd. Een gedeelte van de kosten zal echter verhaald worden op initiatiefnemers voor bouwplannen ten behoeve van dag- of verblijfsrecreatieve voorzieningen en horecavoorzieningen in het gehele plangebied.

De Nota Kostenverhaal Maaspark Well zal op basis van de (economische) ontwikkelingen in het gebied regelmatig worden geactualiseerd.

6.5 Inzet algemene middelen gemeentebegroting

De Structuurvisie Maaspark Well kent een planperiode van 10 - 15 jaar. In haar meerjarenbegroting zal de gemeente Bergen aangeven welke financiële speelruimte zij kan vrijmaken om gewenste ontwikkelingen binnen de betreffende begrotingsperiode te kunnen realiseren. De bestaande begrotingssystematiek staat de gemeente niet toe voor de langere termijn reeds reserveringen en investeringen te benoemen, zonder dat daar concrete besluiten en dekkingsmiddelen aan ten grondslag liggen. De gemeente beschouwd de inzet van algemene middelen als sluitstuk

6.6 Planning

van de financiering nadat de financiële randvoorwaarden van een project zijn geoptimaliseerd en alle andere financieringsmiddelen zijn ingezet. De financiële speelruimte van de gemeente Bergen heeft niet de omvang dat structurele meerjarige verplichtingen met grote financiële risico's binnen de speelruimte van de begroting kunnen worden opgevangen.

In de planning van de uitvoering van verschillende projecten in de Structuurvisie wordt onderscheid gemaakt tussen voorwaarde scheppende projecten, projecten die een cruciaal onderdeel vormen van de recreatieve of ruimtelijke structuur en andere projecten.

De voorwaarde scheppende projecten worden als eerste opgestart, evenals de structuurbepalende projecten.

Daarnaast zijn er projecten die worden uitgevoerd nadat de gewenste recreatieve ontwikkeling daadwerkelijk op gang is gekomen en initiatiefnemers zich aandienen om toeristisch-recreatieve voorzieningen te realiseren. Het betreft projecten zoals de aanpassing van de ontsluitingsstructuur, parkeervoorzieningen, nieuwe laanstructuur en dergelijke.

Voorwaardescheppende en structuurbepalende projecten

Voorwaardescheppende projecten zijn projecten die als een vliegwiel werken om de gewenste recreatieve ontwikkeling op gang te brengen. Hieronder wordt weergegeven welke projecten het betreft en welke strategie wordt toegepast. Ook wordt een indicatie gegeven van de termijn van realisatie.

Structuurbepalende projecten zijn projecten waarvan de realisatie moet worden veiliggesteld, omdat zij een cruciaal onderdeel vormen in de toekomstige structuur. Hieronder wordt weergegeven welke projecten het betreft en welke strategie wordt toegepast. Ook wordt een indicatie gegeven van de termijn van realisatie.

Voor de overige projecten geldt de volgende globale planning

Voorwaarde- scheppende projecten	Initiatiefnemer	Strategie	Planning		
			2011 - 2015	2016 - 2020	2021 - 2025
Hoogwatergeul	Private partij i.s.m. Rijkswaterstaat en Provincie Limburg	n.v.t.	x		
Vergrote Voorhaven	Private partij	n.v.t.	x	x	x

Structuurbepalende projecten	Initiatiefnemer	Strategie	Planning		
			2011 - 2015	2016 - 2020	2021 - 2025
Waterboulevard	Gemeente	Realisatie door gemeente			
Waterpoort - theehuis	Private partij	Totdat dit theehuis is gerealiseerd wordt niet meegewerkt aan aanvragen op andere locaties.			x
- landart	Gemeente	Indien er geen theehuis tot ontwikkeling komt markeert de gemeente deze locatie middels landart.			
Paviljoen op de grens van Leukermeer/zwemplas Seurenheide	Private partij	Totdat dit paviljoen is gerealiseerd wordt niet meegewerkt aan aanvragen op andere locaties.	x	x	x

Overige projecten	Initiatiefnemer	Strategie	Planning		
			2011 - 2015	2016 - 2020	2021 - 2025
Aanpassing oevers Leukermeer en Seurenheide en creëren zichtrelatie Leukermeer en zwemplas Seurenheide en zicht vanaf N271 op Leukermeer	Ontzander i.s.m. Gemeente	Uitvoeren in het kader van werk met werk maken.	x		
Herinrichting zwemplas Seurenheide	Grondeigenaren (private partij en gemeente)			x	
Realisatie aanlegsteigers, vissteigers e.d. in Leukermeer en recreatieve attributen in zwemplas Seurenheide	Gemeente		x	x	
Realisatie eenduidige bebording	Gemeente		x	x	x
Rondje Leukermeer	Gemeente i.s.m. Private partijen		x		
Realisatie 'rode ontwikkelingen' Vergrote Voorhaven	Private partij		x	x	x
Verkeersveilige fietspaden langs de Kampweg	Gemeente		x		
Ontsluiting, parkeervoorzieningen en laanstructuur, bospercelen	Gemeente	Na zekerheid over initiatieven t.a.v. nieuwe recreatieve bedrijvigheid	x	x	x
Netwerk van recreatieve wandel- en fietspaden tussen Kasteel Well en Aijen	Gemeente	Deels na afronding delfstoffenwinning	x	x	x
Realisatie van landart ter hoogte van de doorgang tussen Maas en Vergrote Voorhaven	Gemeente		x	x	x

Structuurvisie Maaspark Well

