

bestemmingsplan
Dorpsrandlocatie Well
gemeente Bergen

status: vastgesteld
datum: 21 oktober 2014
projectnummer: 201410R.2006
adviseur: rve



g e m e e n t e

BERGEN
L i m b u r g

VONDERWEG 14, 5616 RM EINDHOVEN
TELEFOON 040 257 13 36 TELEFAX 040 257 02 90

AMERIKALAAN 70C, 6199 AE MAASTRICHT-AIRPORT
TELEFOON 043 326 16 60 TELEFAX 043 326 16 64

INFO@TONNAER.NL WWW.TONNAER.NL

TONNAER



ADVISEURS IN OMGEVINGSRECHT

JURIDISCHE EN BELEIDSADVISING
OVERHEIDSPROJECTEN
PLANOLOGIE EN STEDENBOUW



Inhoudsopgave

1 Inleiding	1
1.1 Aanleiding	1
1.2 Ligging van het plangebied	1
1.3 Het vigerende bestemmingsplan	2
1.4 Leeswijzer	3
2 Huidige situatie	4
2.1 Inleiding	4
2.2 Gebiedsbeschrijving	4
3 Beleid	9
3.1 Inleiding	9
3.2 Europees beleid	9
3.3 Rijksbeleid	10
3.4 Provinciaal beleid	16
3.5 Regionaal beleid	22
3.6 Gemeentelijk beleid	24
4 Planvoornemen	25
4.1 Inleiding	25
4.2 Bestaande parels	25
4.3 Nieuwe parels	26
4.3 Het concept	26
4.4 Ontwerp	28
4.5 Beeldkwaliteit	30
4.6 Landschappelijke inpassing	33
4.7 Verkeer en parkeren	34
5 Sectorale aspecten	36
5.1 Algemeen	36
5.2 Bodemkwaliteit	36
5.3 Wet geluidhinder	37
5.4 Luchtkwaliteit	37
5.5 Bedrijven en milieuzoneringen	38
5.6 Externe veiligheid	38
5.7 Kabels en leidingen	41
5.8 Flora en fauna	41
5.9 Archeologie en cultuurhistorie	42
5.10 Waterparagraaf	46
5.11 Beoordeling milieueffectrapportage	50



6	Juridische opzet	51
6.1	Algemeen	51
6.2	De verbeelding	51
6.3	De regels	51
7	Haalbaarheid	52
7.1	Economische haalbaarheid	52
7.2	Maatschappelijke haalbaarheid	52
7.3	Conclusie	53
8	Procedure	54
8.1	De te volgen procedure	54
8.2	Watertoets	54
8.3	Vaststelling	55

Bijlagen:

Bijlage 1: Ruimtelijke onderbouwing en Beeldkwaliteitsplan Buro Lubbers

Bijlage 2: Verkennend bodemonderzoek

Bijlage 3: Vooronderzoek explosieven

Bijlage 4: Archeologisch vooronderzoek

Bijlage 5: Proefsleuvenonderzoek





1 Inleiding

1.1 Aanleiding

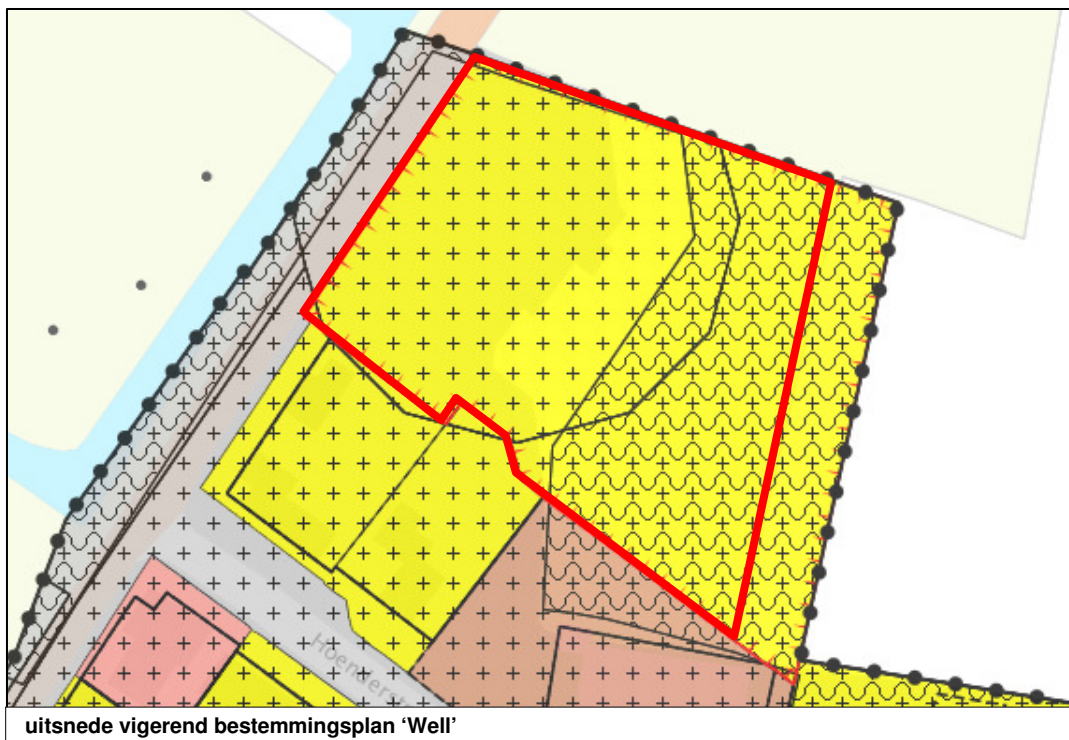
De gemeente Bergen is voornemens woningbouw te ontwikkelen op de locatie schuin tegenover het kasteel aan de Kasteellaan in Well. Voorheen was ter plaatse een school gesitueerd met gymzaal en een schoolplein. De locatie ligt braak sinds de sloop van de school.

De beoogde woningbouwontwikkeling dient middelen te genereren voor de financiering van het reeds gerealiseerde nieuwe multifunctioneel centrum in Well. Ook de ruimtelijke kwaliteit van onderhavige locatie en de aansluiting met het historische dorp wordt middels de beoogde ontwikkeling verbeterd. Ten behoeve van de ontwikkeling is een ruimtelijke onderbouwing en een beeldkwaliteitsplan opgesteld. Deze documenten vormen de basis voor onderhavig bestemmingsplan.

1.2 Ligging van het plangebied

Het plangebied is gelegen ten noorden van de bestaande kern (oud) Well, in het buitengebied direct grenzend aan deze kern. Ten noorden is de nieuwe kern van Well gelegen. Het perceel wordt aan de westzijde begrensd door Kasteel Well. Ten zuiden bestaat de begrenzing uit de percelen van de woningen aan de Hoenderstraat. Voor het overige wordt het plangebied omgeven door agrarisch gebied. Het plangebied is kadastraal bekend als gemeente Bergen, sectie S, perceelsnummer 530, 1488 en 2064.





1.3 Het vigerende bestemmingsplan

Ter plaatse is het bestemmingsplan 'Well' van toepassing, vastgesteld door de raad van de gemeente Bergen d.d. 18 juni 2013. Het betreffende bestemmingsplan is onherroepelijk sinds 4 november 2013.

Het bestemmingsplan 'Well' is in september 2012 in procedure gebracht en voorziet in de actualisering en digitalisering van het bestemmingsplan 'kom Well 1984'. Op basis van het onherroepelijke bestemmingsplan 'Well' heeft het plangebied de bestemming 'Wonen' gekregen. De gronden ter plaatse van deze bestemming zijn bestemd voor wonen, al dan niet in combinatie met de uitoefening van een aan-huis-verbonden beroep. Tevens zijn de gronden bestemd voor waterhuishoudkundige voorzieningen, waterlopen en waterpartijen, alsmede (ondergrondse) waterberging- en infiltratievoorzieningen. Ook de daarbijbehorende tuinen en erven, parkeervoorzieningen en erfontsluiting en voorzieningen van algemeen nut zijn hier toegestaan.

Binnen het plangebied is echter geen bouwvlak opgenomen. Hierdoor is het niet toegestaan ter plaatse hoofdgebouwen (woningen) te realiseren. Aangezien ten tijde van het in procedure brengen van het bestemmingsplan 'Well' reeds bekend was dat er ontwikkelingen binnen het plangebied zouden plaatsvinden, is de gebiedsaanduiding 'wro-zone – wijzigingsgebied 1' opgenomen. Middels deze wijzigingsbevoegdheid kan de bestemming gewijzigd worden zodat, onder voorwaarden, een bouwrecht ontstaat.

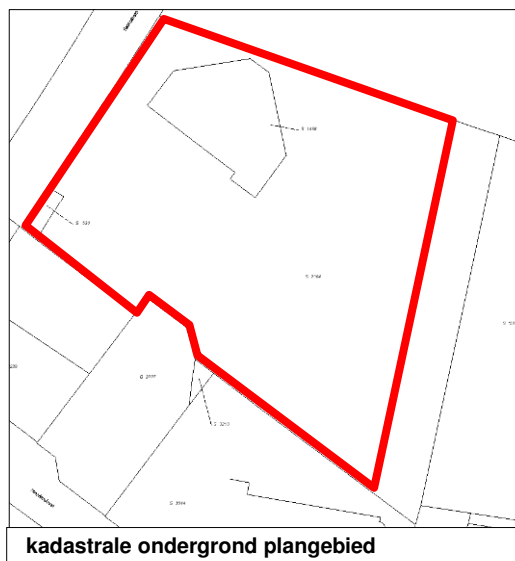
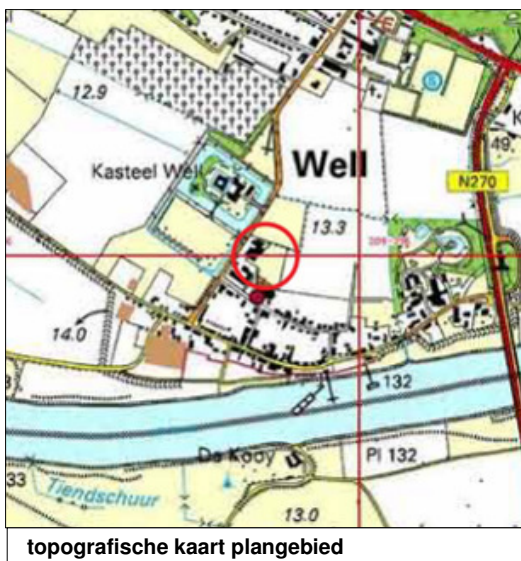
Verder zijn ter plaatse van het plangebied de dubbelbestemmingen 'Waarde - Archeologie' en 'Waterstaat – Waterbergend rivierbed' van kracht.



1.4 Leeswijzer

Na dit inleidende hoofdstuk wordt in hoofdstuk 2 de huidige situatie beschreven alsmede de historische ontwikkeling van het gebied. In hoofdstuk 3 komt het relevante Europese-, nationale-, provinciale-, regionale- en gemeentelijke beleid aan bod. In hoofdstuk 4 is een uitgebreide beschrijving van het planvoornemen opgenomen waarbij aandacht wordt besteed aan de bestaande en nieuwe parels in het gebied, het planconcept en het ontwerp van de 8 nieuwe woningen. Hoofdstuk 5 gaat in op de gevolgen van het planvoornemen op de sectorale aspecten. Vervolgens wordt in hoofdstuk 6 ingegaan op de juridische aspecten van onderhavig bestemmingsplan. Tot slot wordt in hoofdstuk 7 de haalbaarheid van het plan beschreven en wordt de te volgen procedure in hoofdstuk 8 weergegeven.





2 Huidige situatie

2.1 Inleiding

Het planvoornemen bestaat uit het realiseren 8 nieuwe woningen aan de dorpsrand van de kern (oud) Well. In dit hoofdstuk wordt uitgebreid ingegaan op de karakteristieken van het gebied, de ligging van het plangebied en het planvoornemen met achterliggende gedachten.

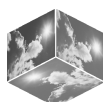
2.2 Gebiedsbeschrijving

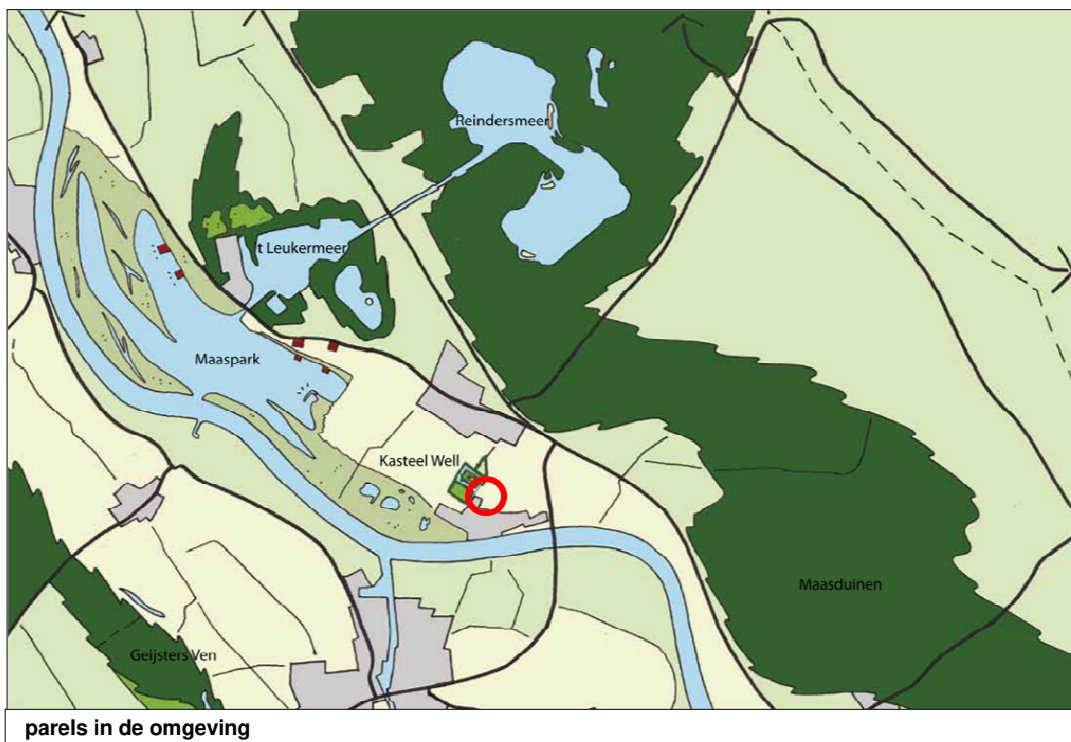
2.2.1 Ligging

Well ligt in de Noord-Limburgse gemeente Bergen in de bocht van de Maas. Oud Well heeft haar langgerekte vorm te danken aan haar ligging op de hoger gelegen oeverwal langs de Maas. Tegenwoordig bereikt men Well veelal van de noordzijde via de N270 en N271.

Vanuit het nieuwe gedeelte van Well leidt een oude bomenlaan met een breed, groen profiel veelbelovend naar oud Well. Aan de rechterzijde, net na de knik in de laan, kondigt de statige, stenen brug het kasteel aan. Twee grachten en parkachtig groen zijn de opmaat naar de historische dorpskern. Iets verder verschijnt een typisch kenmerk van Well: een poortje dat een prachtig doorzicht biedt op het landschap. In dit geval een laantje tussen gracht en akkerland. Ook aan de linker wegzijde bevinden zich akkerlanden evenals een weiland met paarden. Op de achtergrond zien we de dorpsrand met de kerktoren en de tweedelijs bebouwing die zich oriënteert op het lint en als het ware met haar rug naar het landschap gekeerd is.

De dorpskern volgt de langgerekte vorm van de oeverwal. De bebouwing staat vrij dicht op elkaar, rooilijnen verspringen op een speelse manier waardoor her en der in het profiel informele ruimtes ontstaan, die worden gebruikt voor een terrasje, als pleintje of parkeerplaats.

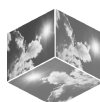


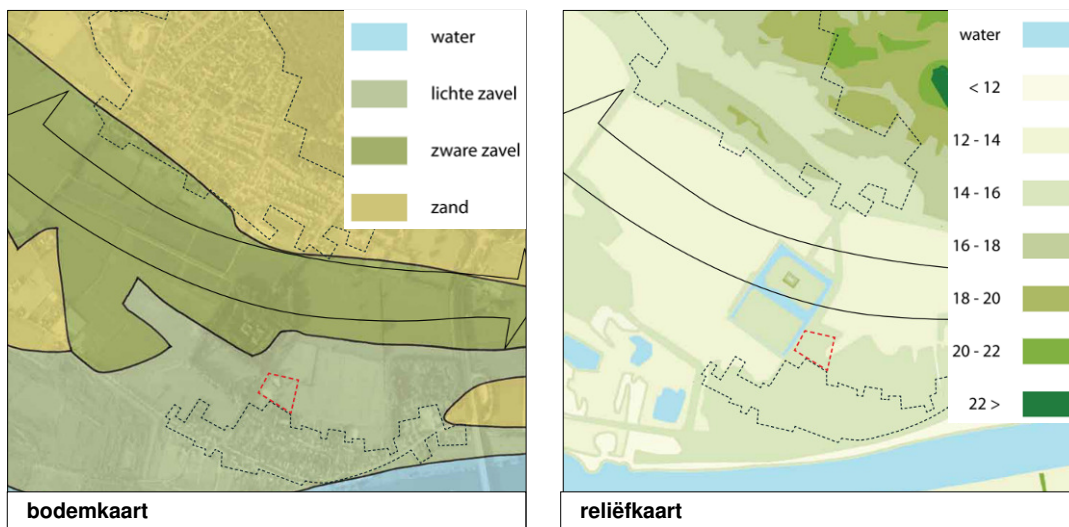


Tussen de bebouwing zijn af en toe doorzichten op het landschap ontstaan, soms direct op de Maas. De vaak dieper liggende tuinen zijn een zichtbaar teken van het rivierenlandschap, waarbij de woningen op de hoger gelegen rivierduinen gelegen zijn. In de tuinen komen vaak kleine bijgebouwen voor. Samen met de wisselende nokhoogtes en verschillende daksoorten van de gebouwen, ontstaat hierdoor een speels, dorps aanzicht.

De Hoenderstraat heeft een ander karakter dan de Grotestraat. De Hoenderstraat is van oorsprong een achterstraat, achter het dorps lint van de Grotestraat. Hier zien we hagen, muurtjes, trapjes en stoepjes die de erven afscheiden en een vanzelfsprekende overgang tussen de private en openbare ruimte vormen. Statige woningen en kleinere woningen, soms met een agrarische oorsprong, wisselen elkaar af. Aan de noordzijde bieden doorzichten tussen de woningen met enige regelmaat een blik op het open gebied tussen oud en nieuw Well. Ter hoogte van de relatief nieuwe kerk, is dit open gebied, waarin ook het plangebied ligt, via een kerkpad toegankelijk. Aan de Kasteellaan zien we de eerste uitzonderingen op de karakteristieken van het dorp: een aantal woningen in jaren 30 retrostijl duidt op een langzame verschuiving en verdichting naar het aangrenzende open landschap.

Op de overgang van de dorpsbebouwing naar het landschap ligt het momenteel braakliggende plangebied. Enkele, solitaire grote bomen herinneren aan de voormalige functie van dit gebied, een schoollocatie met gymzaal en een schoolplein.





2.2.2 Parel omgeving

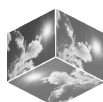
De dorpse en landschappelijke ingrediënten samen maken oud Well tot een gemoedelijk, soms zelfs idyllisch dorp. De Maas is nooit ver weg. Ook de agrarische, historische en religieuze context van Well is duidelijk voel- en zichtbaar.

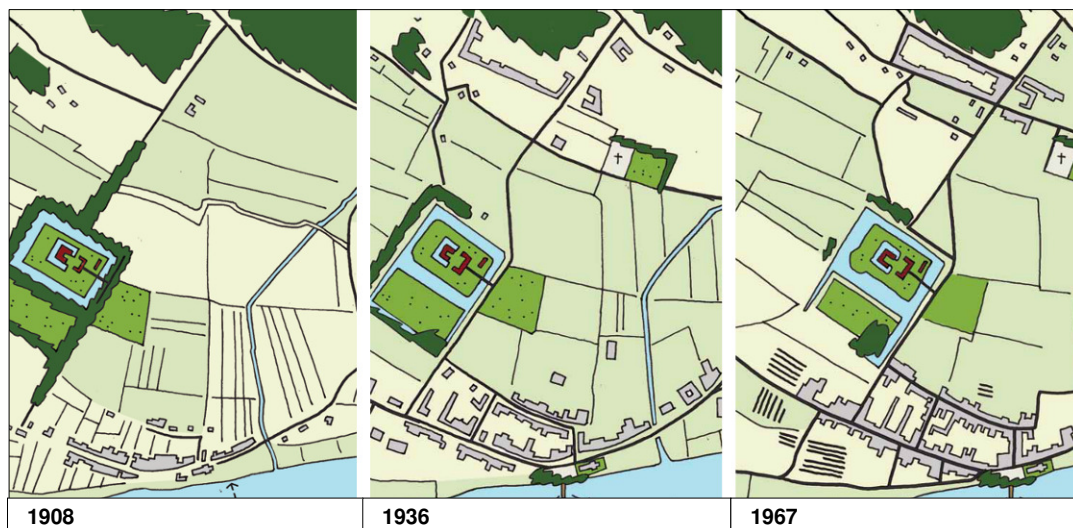
De natuurlijke, ogenschijnlijk toevallige ontwikkeling van het dorp door de eeuwen heen heeft Well haar karakteristieke gezicht gegeven, een kwaliteit die niet alleen wordt gewaardeerd door bewoners, maar ook door recreanten die het dorp en haar omgeving graag bezoeken.

In de omgeving van Well zijn diverse parels te vinden op het gebied van recreatie of cultuurhistorie. Kasteel Well met haar prachtige tuinen en statige bomenlanen is weliswaar niet openbaar toegankelijk, maar speelt wel een belangrijke rol in de beleving van het gebied. Voor de recreant zijn er verschillende mogelijkheden. Voor rustzoekers en natuurliefhebbers is het Reindersmeer in de Maasduinen een prachtige plek, terwijl de actieve watersporters en –recreanten meer aan hun trekken komen aan 't Leukermeer en het nieuw aan te leggen recreatiepark Het Maaspark. Een verbindende route tussen de diverse parels is echter nog niet aanwezig. De ontwikkeling aan de dorpsrandlocatie kan hiervoor mogelijk een eerste aanzet geven.

2.2.3 Bodem

De bodemkaart weerspiegelt de ligging aan de Maas. Direct naast de Maas zijn in het verleden de lichtste deeltjes (fijne zavel) afgezet. De zwaardere deeltjes werden verder meegevoerd en iets verderop afgezet. De zware, grove gronden bevatten meer water en zijn na verloop van tijd meer ingeklonken en lager komen te liggen dan de lichte zavelgronden. De lage delen bestaan dus uit zware zavel, die uitermate geschikt zijn voor de landbouw. De hoger gelegen delen zijn minder vruchtbaar en vanwege hun hoogte meer geschikt voor bewoning.





2.2.4 Reliëf

De kwaliteit van het huidige dorp is een logische consequentie van haar ontstaan: de oost-westwegen met bebouwing bevinden zich op de hoger gelegen rivierduinen. Ook het nieuwe gedeelte van Well bevindt zich op de hogere droge delen, aan de voet van de steilrand van de Maas.

Het tussengelegen gebied was te nat om te bebouwen en kenmerkt zich door een grote openheid, wat een kernkwaliteit is van dit landschap. Het enige object in deze zone is het kasteel, dat vanwege haar functie als verdedigingswerk juist gebaat was bij een natte omgeving.

2.2.5 Historische ontwikkeling

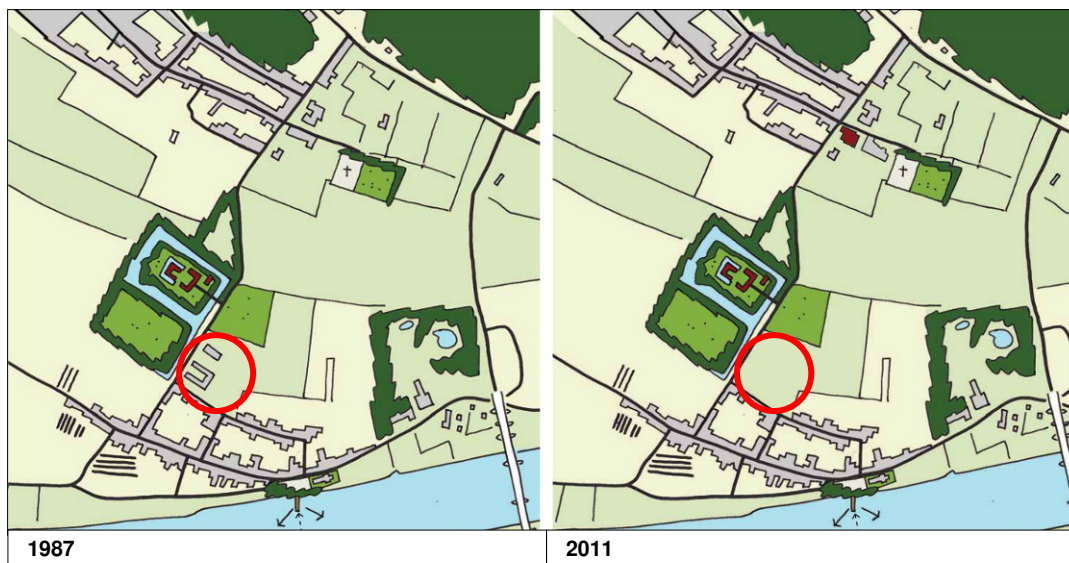
1908

Well dankt haar naam aan de aanlegplaats in de Maas. De bocht zorgde ervoor, dat men de Maas hier goed kon oversteken. De oversteek gebeurde lange tijd via een gierpont. Het kasteel ligt fier en onafhankelijk in het landschap. Van oudsher verpachtten de kasteelheren visrechten aan de vissers van Well. Op de kaart van 1908 is duidelijk te zien dat de eerste bebouwing van Well, de vorm van de oeverwal volgt. Rondom het dorp liggen akkers en graslanden. Het is een nat gebied, doorsneden door de Oude Molenbeek, die uitmondt in de Maas.

1936

De lintbebouwing breidt zich verder uit langs de oeverwal. Achter het oorspronkelijk lint ontstaat een tweede lint, met dwarsverbindingen tussen beide. In 1916 vestigden zich zusters in een klooster, net ten oosten van de Molenbeek. Ook zien we de eerste nieuwe bebouwing, op de hoger gelegen delen aan de voet van de steilrand. Aan de rand van Well wordt een nieuwe begraafplaats aangelegd. In 1944 wordt de kerk aan de Maas onherstelbaar beschadigd.





1967

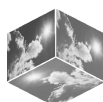
Na de oorlog wordt een nieuwe kerk gebouwd aan de Hoenderstraat. Ook de bomenlanen rondom het kasteel hebben door de oorlog schade opgelopen. In 1954 werd de Baileybrug over de Maas geopend (vanaf 1980 heet deze brug de Koninginnebrug), waardoor de veerpont grotendeels buiten gebruik raakt en enkel nog als voetveer dient. In de jaren na de oorlog groeit de oude kern van Well geleidelijk en maakt het nieuwe gedeelte van Well op de steilrand een groeispuur door.

1987

In deze periode groeit Well nog minimaal langs de linten. Tussen de dorpsrand en kasteel wordt in de jaren '70 een school gebouwd. Het kasteel wordt in 1988 verkocht aan het Emerson college, waarna zowel het kasteel als de tuinen worden opgeknapt. Rondom het klooster wordt een kloostertuin aangelegd. De Oude Molenbeek is inmiddels niet meer dan een sloot.

2011

Recent zijn de school en de gymzaal tegenover het kasteel gesloopt en verhuist naar het nieuwe MFC ten noorden van de oude kern. De gemeente Bergen wil woningbouw ontwikkelen op deze vrijgekomen locatie van de school en gymzaal. Enerzijds om de verhuizing te financieren en anderzijds om de ruimtelijke kwaliteit van de locatie en de aansluiting tussen kasteel Well en het historische dorp te verbeteren. Daarnaast is dit een mogelijke zoeklocatie voor starterswoningen.



3 Beleid

3.1 Inleiding

Gemeenten zijn niet geheel vrij in het voeren van hun eigen beleid. Rijk en provincies geven met het door hen gevoerde en vastgelegde beleid de kaders aan waarbinnen gemeenten kunnen opereren. Ook vanuit de Europese unie gelden relevante beleidskaders. Hierina worden in het kort de voornaamste zaken uit het voor het plangebied relevante Europese-, nationale- en provinciale beleid weergegeven, aangevuld met het van toepassing zijnde beleid van de gemeente Bergen.

3.2 Europees beleid

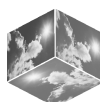
3.2.1 Europese Kaderrichtlijn Water

Met ingang van december 2000 is de Europese Kaderrichtlijn Water van kracht geworden. In het kader van de Kaderrichtlijn worden kwaliteitseisen gesteld, gericht op het beschermen en verbeteren van de aquatische ecosystemen (verplichting per stroomgebied). Deze richtlijn stelt als norm dat oppervlaktewateren binnen 15 jaar na inwerkingtreding moeten voldoen aan een 'goede ecologische' toestand (GET). Voor kunstmatige wateren, zoals de meeste stadswateren, geldt dat de oppervlaktewateren minimaal moeten voldoen aan een 'goed ecologisch potentieel' (GEP). Inmiddels zijn de GEP-normen per stroomgebied uitgewerkt. Voor natuurlijke wateren moet worden voldaan aan het 'maximaal ecologisch potentieel' (MEP).

Met een 'goede toestand' wordt bedoeld dat het oppervlaktewater en het grondwater geen of weinig schadelijke stoffen bevatten en het oppervlaktewater een gezonde leefomgeving vormt voor plant en dier. Voor grondwater geldt tenslotte dat we de voorraden niet uit mogen putten.

Ten behoeve van het opstellen van maatregelenpakketten wordt voor oppervlaktewateren een status vastgesteld. De status van waterlichamen wordt bepaald door te toetsen of de hydromorfologische toestand in 2015 een belemmering vormt voor het behalen van de goede ecologische toestand (GET) van de biologische kwaliteitselementen die voor de KRW relevant zijn. Bij beken en rivieren houdt dit in dat de hydromorfologische ingrepen uit het verleden onomkeerbaar zouden moeten zijn en dat het teniet doen van deze ingrepen tot significant negatieve effecten op de gebruiksfuncties zouden leiden.

De meeste waterlichamen in ons land kennen een of meer mensgerichte gebruiksfuncties en krijgen daardoor de status 'sterk veranderd'. Voor deze categorie is het bereiken van de maximaal ecologische (natuurlijke) toestand in de toekomst onhaalbaar en wordt daarom gestreefd naar een 'goed ecologisch potentieel'. Op dit moment wordt gewerkt aan de het opstellen van de KRW – maatregelen. In de decembernota- KRW worden de maatregelen samengevoegd en gepresenteerd. Maatregelen zullen met name plaatsvinden in de stroomgebieden van beken en rivieren. De KRW heeft ook zijn doorwerking op stedelijk gebied, aangezien de KRW voorwaarden stelt aan de kwaliteit en frequentie van overstor-



ten op het oppervlaktewater. Door afkoppelen van verharde oppervlakken wordt hieraan gehoor gegeven.

In het rijks-, provinciaal en gemeentelijk (water)beleid is de kaderrichtlijn op kleiner schaalniveau uitgewerkt.

3.3 Rijksbeleid

3.3.1 Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte

Op 13 maart 2012 is de Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte (SVIR) vastgesteld. Deze nieuwe structuurvisie vervangt onder andere de Nota Ruimte en de Nota Mobiliteit.

De Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte (SVIR) speelt in op de volgende ontwikkelingen en uitdagingen:

- de veranderende behoefte aan wonen en werken;
- de mobiliteit van personen;
- economische positie tussen de tien meest concurrerende landen vasthouden voor-
namelijk in de sectoren logistiek, water, hightech, creatieve industrie, chemie en
voedsel en tuinbouw;
- de bijzondere waarden (compacte steden omringd door open en natuurrijk landelijk
gebied, cultuurhistorie en natuur) koesteren en versterken;
- waterveiligheid en beschikbaarheid van voldoende zoetwater in verband met de kli-
maatverandering en stedelijke ontwikkeling;
- aandeel duurzame energiebronnen als wind, zon, biomassa en bodemenergie moet
worden vergroot;
- deregulering.

Om goed op deze ontwikkelingen en eisen in te spelen is een beleid nodig dat toekomstbestendig is en de gebruiker ruimte geeft. Dit vraagt een grondige actualisatie van de bestaande beleidsnota's voor ruimte en mobiliteit. De structuurvisie voorziet hierin door overheden, burgers en bedrijven de ruimte te geven om oplossingen te creëren. Het Rijk gaat zich meer richten op het versterken van de internationale positie van Nederland en het behartigen van belangen voor Nederland als geheel. Het Rijk ziet verder toe op de deregulering waarmee jaarlijks vele miljoenen euro's kunnen worden bespaard.

De provincies en gemeenten zullen afspraken maken over verstedelijking, groene ruimte en landschap. Gemeenten krijgen ruimte voor kleinschalige natuurlijke groei en voor het bouwen van huizen die aansluiten bij de woonwensen van mensen. Het Rijk verbindt ruimtelijke ontwikkeling en mobiliteit en zet de gebruikers centraal. Het zijn bewoners, ondernemers, reizigers en verladers die Nederland sterk maken. Provincies en gemeenten krijgen de ruimte zelf maatwerk te leveren. Zo werkt het Rijk aan een concurrerend, bereikbaar, leefbaar en veilig Nederland.



Hiertoe zijn voor de middellange termijn (2028) drie doelen gesteld:

- Het vergroten van de concurrentiekracht van Nederland door het versterken van de ruimtelijk-economische structuur van Nederland;
- Het verbeteren en ruimtelijk zekerstellen van de bereikbaarheid waarbij de gebruiker voorop staat;
- Het waarborgen van een leefbare en veilige omgeving waarin unieke natuurlijke en cultuurhistorische waarden behouden zijn.

Het Rijk benoemt 13 nationale belangen; hiervoor is het Rijk verantwoordelijk en wil het resultaten boeken. Deze belangen zijn gelijkwaardig aan elkaar en beïnvloeden elkaar onderling. In de SVIR is een eerste integrale afweging gemaakt van deze belangen. Dit heeft als gevolg dat het Rijk in gebieden of projecten een gebieds- of projectspecifieke afweging zal maken. Indien nodig maakt het Rijk duidelijk welke nationale belangen voorgaan.

De 13 nationale belangen waarvan de nationale belangen om juridische borging vragen zijn neergelegd in het Barro (zie paragraaf 3.3.2). Voor onderhavig plangebied geldt onder andere het nationaal belang 'Ruimte voor waterveiligheid, een duurzame zoetwatervoorziening en kaders voor klimaatbestendige stedelijke (her)ontwikkeling' (9.).

Onderhavig bestemmingsplan voorziet in de realisatie van 8 woningen aan de dorpsrand van Well. Het betreft een, op rijksniveau gezien, kleinschalige ontwikkeling. Naats het hierboven genoemd belang voorziet de SVIR niet in andere onderwerpen die op het plangebied van toepassing zijn.

3.3.2 Besluit algemene regels ruimtelijke ordening

De SVIR (zie paragraaf 3.1.1) bepaalt welke kaderstellende uitspraken zodanig zijn geformuleerd dat deze bedoeld zijn om beperkingen te stellen aan de ruimtelijke besluitvormingsmogelijkheden op lokaal niveau. Het Besluit algemene regels ruimtelijke ordening (Barro) bevestigt in juridische zin die kaderstellende uitspraken. In titel 2.4 van het Barro is de ruimtelijke doorwerking van de Beleidslijn grote rivieren geregeld. (zie ook paragraaf 3.3.5). De onderliggende artikelen stellen algemene eisen aan de inhoud van nieuwe bestemmingsplannen die betrekking hebben op gronden gelegen in het rivierbed met als doel te voorkomen dat omgevingsvergunningen worden verleend voor afwijking van een bestemmingsplan ten behoeve van werkzaamheden die in het kader van het Waterbesluit niet of slechts onder bepaalde voorwaarden zijn toegestaan. Onderhavig bestemmingsplan voldoet aan die algemene eisen die gelden vanuit het Barro en de Beleidslijn grote rivieren.

3.3.3 Nota Belvedere

Met de cultuurhistorische (landschaps)waarden moet bij de opstelling en uitvoering van ruimtelijke plannen rekening worden gehouden. Dit geldt in het bijzonder voor de historisch-landschappelijke vlakken met hoge en zeer hoge waarde. In beginsel zijn in deze vlakken alleen ruimtelijke ingrepen toelaatbaar die gericht zijn op de voortzetting of het



herstel van de historische functie en die leiden tot behoud of versterking van de cultuurhistorische (landschaps)waarden.

De genoemde vlakken zijn, samen met andere gebieden, opgenomen in de Belvederegebieden binnen de provincie Limburg. Het betreft hier gebieden met een hoge concentratie van cultuurhistorische waarden. Deze gebieden zijn aangegeven in de 'Nota Belvedere' uit 1999. Voor de Belvederegebieden is in de nota een actief cultuurhistorisch ruimtelijk beleid geformuleerd, gericht op de instandhouding van de cultuurhistorische identiteit en de daarvoor bepalende cultuurhistorische kwaliteiten.

Het plangebied is gelegen binnen het Belvederegebied Maasvallei. Het voornemen beïnvloedt de cultuurhistorische bebouwingsstructuur in de omgeving niet negatief. Met het planvoornemen is aansluiting gezocht bij de cultuurhistorische en landschappelijke waarden in de omgeving zoals kasteel Well en de historische kern Well. De ontwikkeling is op deze waarden afgestemd qua schaal, inrichting, bebouwing en uitstraling. De relatie tussen het kasteel en de historische kern wordt door het planvoornemen juist versterkt. Voorts wordt ook geen historisch wegenpatroon verstoord.

3.3.3 Natura 2000

Natura 2000 is een Europees netwerk van natuurgebieden met als doel het ontwikkelen en in stand houden van soorten en ecosystemen die belangrijk zijn voor Europa. Deze gebieden zijn aangewezen op basis van de Natuurbeschermingswet en de Vogel- en Habitatrichtlijnen. Het beleid houdt echter niet bij de landsgrenzen op, dieren en planten trekken zich immers niets aan van landsgrenzen.

Er zijn drie thema's die centraal staan bij Natura 2000, te weten beleven, gebruiken en beschermen.

Beleven houdt in dat er ruimte wordt gecreëerd voor recreatie. Recreatie en natuurontwikkeling in dezelfde omgeving betekent echter wel dat er goede afspraken gemaakt moeten worden.

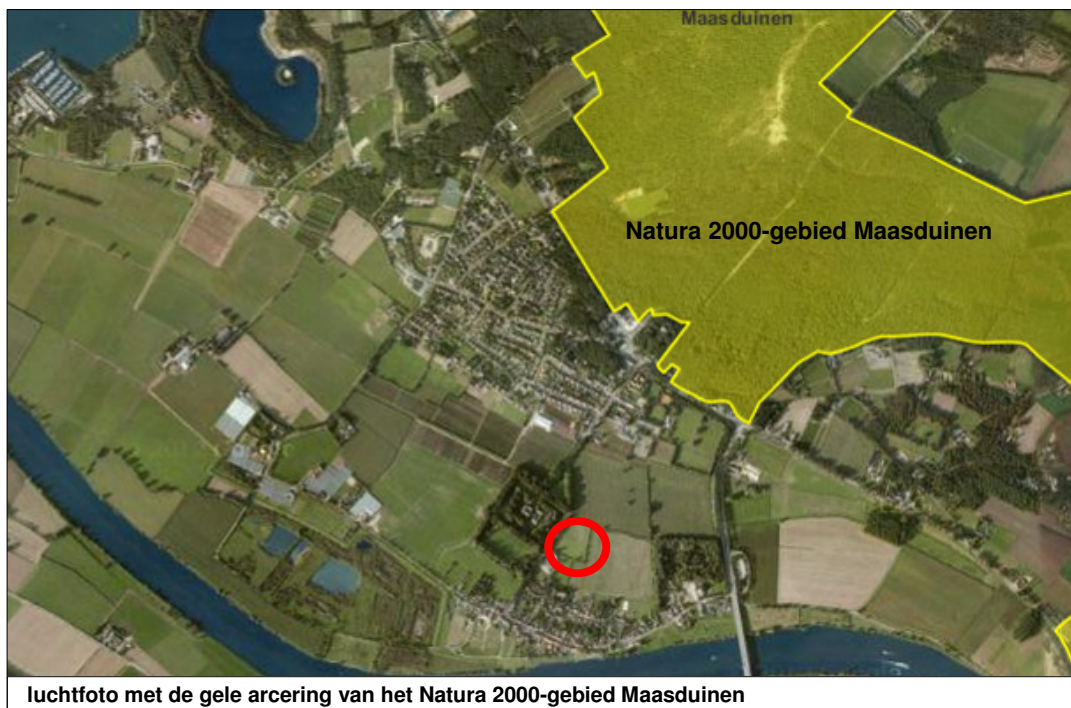
Met *gebruiken* wordt bedoeld dat de natuur naast haar schoonheid ook economisch functioneel is. Wonen, werken en recreëren in een mooie omgeving is het streven, waarbij economie en ecologie met elkaar in balans dienen te zijn.

Beschermen wil zeggen het duurzaam beschermen van flora en fauna.

Het ideaalbeeld wordt bereikt wanneer de drie thema's in combinatie met elkaar zonder problemen van toepassing kunnen zijn op natuurgebieden.

Het ministerie van Landbouw Natuur en Visserij neemt hierin het voortouw, door Natura 2000-gebieden aan te wijzen. Bij het aanwijzen van een gebied wordt op basis van enkel ecologische argumenten bepaald welke natuurwaarden op welke locatie geholpen moeten worden en welke doelstellingen daarbij behaald moeten worden.





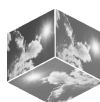
Voor ieder definitief aangewezen natuurgebied dient een beheersplan opgesteld te worden met een looptijd van zes jaar. Een dergelijk beheersplan wordt opgesteld in goed overleg met eigenaren, beheerders en betrokken overheden (met name gemeenten, waterschappen en provincies). Het plan geeft weer wat er moet gebeuren om de gestelde doelen te bereiken en wie daarvoor verantwoordelijk is. Natura 2000 komt terug op bepalingen in de Natuurbeschermingswet. Gemeenten zijn derhalve verplicht om beheersplannen ten aanzien van Natura 2000-gebieden door te laten werken in het betreffende bestemmingsplan, indien een dergelijk gebied (gedeeltelijk) binnen het plangebied valt.

Het plangebied zelf is gelegen buiten het Natura 2000-gebied Maasduinen en heeft dan ook geen gevolgen voor dit Natura 2000-gebied gezien de afstand, de tussenliggende bebouwing en de Rijksweg.

3.3.4 Waterwet

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

Wat betreft de oppervlaktewaterlichamen geeft het Waterbesluit een grondslag om de grenzen hiervan in de Waterregeling vast te leggen en een grondslag voor de grenzen van de gebieden die zijn vrijgesteld van de vergunningplicht voor het gebruik van waterstaatswerken. Op het aspect water wordt in paragraaf 5.10 (de waterparagraaf) nader ingegaan.



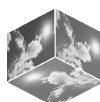
De rivierkundige voorwaarden die gelden bij het ontplooiën van activiteiten binnen het rivierbed:

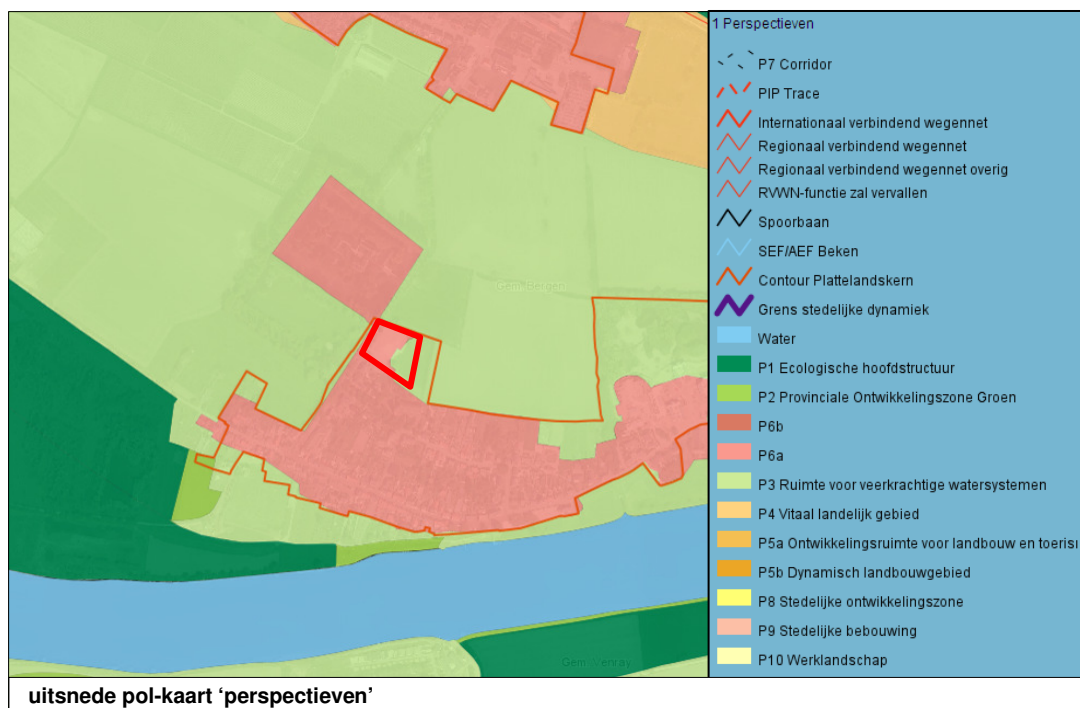
- het veilig functioneren van het waterstaatswerk moet gewaarborgd blijven;
- er mogen geen feitelijke belemmeringen zijn ten aanzien van de vergroting van de afvoercapaciteit;
- de uitvoer van de activiteit moet zodanig gesitueerd zijn dat de afname van de bergingscapaciteit of de waterstandsverhoging van de rivier beperkt blijft.

Naast het bergend en stroomvoerend regime is nog een soort gebied te onderscheiden binnen het rivierbed, namelijk de zogenaamde artikel 2a-gebieden (verwijzend naar het voormalige artikel 2a van de Wet Beheer rijkswaterstaatswerken). Wanneer binnen dergelijke gebieden activiteiten plaats gaan vinden, is hiervoor geen vergunning vereist op basis van de Waterwet. Dit omdat deze gebieden feitelijk geen rol spelen bij het realiseren van de doelstellingen van de Beleidslijn.

Het planvoornemen is gelegen binnen het bergend regime van de rivier de Maas. In hoofdstuk 4 wordt nader ingegaan op de waterbergende functie van een gedeelte van het plangebied en de gevolgen van het planvoornemen daarop. Daarbij wordt aangegeven dat onderhavig planvoornemen voorziet in de handhaving van het waterbergend vermogen en zelfs voorziet in een (beperkte) toename van dit bergend vermogen. Het waterbergend regime is in onderhavig bestemmingsplan vertaald middels de dubbelbestemming 'Waterstaat – Waterbergend rivierbed'. Daarmee wordt voldaan aan de beleidslijn. In het kader van de Waterwet dient in verband met de gedeeltelijke ligging binnen het bergend regime, een vergunning aangevraagd te worden bij Rijkswaterstaat. Dit wordt tevens geborgd binnen de regels van de dubbelbestemming 'Waterstaat – Waterbergend rivierbed'.

Bouwen in het rivierbed van de rivier de Maas geschiedt op eigen risico. Het rijk is niet aansprakelijk voor eventuele schade.





3.4 Provinciaal beleid

3.4.1 Provinciaal Omgevingsplan Limburg 'Ruimte voor Limburg' (POL 2006)

Het POL is een plan op hoofdlijnen door de Provincie Limburg ontwikkeld. Het bevat de provinciale visie op de ontwikkeling van de kwaliteitsregio Limburg en beschrijft voor die onderwerpen waar de Provincie een duidelijke rol heeft de ambities (uitdagingen, lange termijn doelstellingen), de context (ontwikkelingen, Europees en nationaal beleid en regelgeving) en de hoofdlijnen van de aanpak. Voor deze aanvraag is het belangrijk om te weten welk beleid van toepassing is op deze locatie.

Perspectieven

In het POL wordt gebruik gemaakt van een negental perspectieven. Het plangebied is gedeeltelijk gelegen binnen perspectief 6a 'Plattelandskern Noord- en Midden Limburg' en gedeeltelijk in perspectief 3 'Ruimte voor veerkrachtige watersystemen'.

Met perspectief P6 worden plattelandskernen aangegeven. Deze plattelandskernen zijn veelal kleinschalig en de grotere steden en kernen hebben dan ook vaak een verzorgende functie ten opzichte van de plattelandskernen. Om de vitaliteit van deze kernen te behouden dient er ruimte te komen voor nieuwe ontwikkelingen en mogelijkheden. Hierbij gaat het om ruimte voor de opvang van de lokale woningbehoefte, ruimte voor lokaal en deels regionaal georiënteerde bedrijvigheid, het in stand houden van winkels en publieksvoorzieningen en het goed bereikbaar houden van kernen ten aanzien van het openbaar vervoer.

Het is belangrijk om bovenstaande punten op een dergelijke manier te benaderen dat de oplossingsrichting overeenkomt met de aard van de streek. Dat wil zeggen: er dient een



terughoudend groeibeleid geformuleerd te worden, zodat grootschalige economische activiteiten in principe uitgesloten worden. Uitleglocaties zijn enkel mogelijk aansluitend aan de stedelijke contouren. Dit beleid komt voort uit het nationale Bundelingsbeleid (conform de voormalige Nota Ruimte), de (verwachte) krimpende bevolkingsomvang, de belangen van landbouw en toerisme en de aanwezige omgevingskwaliteiten in het landelijk gebied. De bescherming van de belangen en kwaliteiten van het landelijk gebied komt voort uit het voormalige Contourenbeleid van de provincie Limburg (POL-aanvulling Contourenbeleid).

Concreet betekent dit voor Noord- en Midden-Limburg dat de mogelijkheden voor uitleglocaties toelaatbaar zijn, indien deze zich bevinden buiten, maar direct grenzend aan de contour. Conform het Limburgs Kwaliteitsmenu zal bij dergelijke ontwikkelingen bepaald worden welke kwaliteitsbijdrage geleverd dient te worden aan de omgeving en waar eventueel compenserende maatregelen getroffen dienen te worden. Bovendien dient hierbij ingezet te worden op bovenplanse verevening gericht op de herstructurering van de bestaande woningvoorraad en aanwezige werklocaties. Ontwikkelingen gericht op transformatieprojecten en functiewijzigingen tot werklocatie of woongebied buiten de (verbale) contour kunnen conflicteren met provinciale belangen. Indien dergelijke initiatieven zich voordoen zou de provincie Limburg deze graag voor advies voorgelegd krijgen.

Het plangebied is dus gedeeltelijk binnen perspectief 6a gelegen. Het gebied is echter wel in zijn totaliteit gelegen binnen de contour. Binnen deze contour is ruimte voor de opvang van lokale woningbehoefte mogelijk zoals het onderhavige planvoornemen beoogd.

Een klein gedeelte van het plangebied is gelegen binnen perspectief 3 'Ruimte voor veerkrachtige watersystemen'. Dit perspectief heeft betrekking op de meer open delen van beekdalen, winterbed van de Maas en steilere hellingen, voorzover deze geen deel uitmaken van P1 (EHS) of P2 (POG). De betreffende gebieden hebben een relatief open karakter en zijn ingericht voor gebruik door vooral grondgebonden landbouw. Lokaal komt ook niet-grondgebonden landbouw voor. Met name langs waterplassen, maar ook verspreid over het gebied P3 zijn veel toeristisch voorzieningen aanwezig. De ontwikkeling van deze functies in deze gebieden is mogelijk mits dit aansluit op het bieden van ruimte aan een voldoende veerkrachtig watersysteem voor de opvang van hoge waterafvoeren, het bestrijden van watertekort en verdroging en het voorkomen van erosie, en gepaard gaat met een goede landschappelijke inpassing en "compensatie" van verloren gaande omgevingskwaliteiten. Het plangebied is echter gelegen binnen de contour van (oud) Well waar ontwikkelingen mogelijk zijn zonder de noodzaak tot compensatie.

In het Maasdal is de Beleidslijn Grote Rivieren (zie paragraaf 3.3.5) een belangrijk regulerend instrument. Deze beleidslijn doet geen concessies aan het belang van veiligheid en maakt onderscheid in een stroomvoerend en waterbergend regime. In het bergend deel van het rivierbed en in bepaalde situaties ook in het stroomvoerend rivierbed zijn er ook voor niet-watergebonden activiteiten ontwikkelingen mogelijk.





Tot de limitatieve reeks van riviergebonden activiteiten behoren ondermeer de realisatie van natuur, bestaande steenfabrieken, winning van delfstoffen en overslagfaciliteiten. Ook voor functieveranderingen binnen bestaande gebouwen of voor activiteiten die met rivierverruiming per saldo meer ruimte voor de rivier opleveren is toestemming mogelijk.

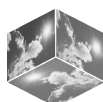
Binnen de grenzen stedelijk dynamiek en/of de contour van een kern zijn de onbebouwde delen van het rivierbed van de Maas, de beekdalen en laagtes als P3 aangegeven. Hier wordt, binnen de eerder genoemde randvoorwaarden, ook een versterking van het groene karakter voorgestaan, waarbij extra bebouwing aan de orde kan zijn. Het kan hier ondermeer gaan om (nieuwe) buitenplaatsen en landgoederen (zie ook Limburgs Kwaliteitsmenu). De provincie verwacht van gemeenten dat deze initiatieven voor nieuwe bebouwing en infrastructuur om advies zullen voorleggen. Onderhavig planvoornemen zal dan ook aan de provincie Limburg worden voorgelegd.

Blauwe waarden

Ook conform de kaart met 'Blauwe waarden' is het plangebied gedeeltelijk gelegen binnen het 'veerkrachtig watersysteem van de Maas' (zie afbeelding hierboven). Onderhavig planvoornemen voorziet in de handhaving van het waterbergend vermogen ter plaatse van dit watersysteem en voorziet zelfs in een (beperkte) toename van het bergend vermogen. Daarmee wordt voldaan aan de beleidslijn.

3.4.2 POL-aanvulling Verstedelijking, gebiedsontwikkeling en kwaliteitsverbetering

De POL-aanvulling Verstedelijking, gebiedsontwikkeling en kwaliteitsverbetering (2009) is in het leven geroepen om enkele belangrijke aanpassingen in het POL door te voeren met betrekking tot de verstedelijking in Limburg. Het belangrijkste speerpunt hierbij is de rol van de provincie en de mate waarin ze sturing kan geven bij ontwikkelingen in het kader van verstedelijking. Doordat de provincie met diverse maatschappelijke ontwikkelingen te maken krijgt, zoals bevolkingskrimp, wil de provincie Limburg meer regie hebben over met name plannen met betrekking tot woningvoorraadontwikkeling en ontwikkeling van werklocaties. Daarnaast wil ze een selectieve provinciale sturing op gebiedsontwikkelingen en verstedelijkingsprocessen, een samenhang tussen nieuwbouw en uitleglocaties met revita-



lisering/herstructurering en meer ruimte voor clusters van bebouwing in landelijk gebied, door middel van het 'nee, tenzij' principe.

Voor wat betreft de woningvoorraad zal op langere termijn rekening gehouden moeten worden met een verwachte bevolkingskrimp, die zich in Zuid-Limburg al heeft ingezet. Noord- en Midden-Limburg zal in de nabije toekomst gaan volgen. Derhalve wordt met name ingezet op de ontwikkeling en transformatie van de bestaande woningvoorraad, waarbij kwaliteit centraal staat. Transformatie of herstructurering in samenhang met vraag-gestuurd bouwen kan zorgen voor een balans in de voorraad en de effecten van krimp.

In het bundelingsbeleid van de provincie Limburg wordt onderscheid gemaakt tussen plattelandskernen in Noord- en Midden-Limburg en plattelandskernen in Zuid-Limburg. In Noord- en Midden-Limburg zijn de mogelijkheden voor uitleglocaties wat ruimer dan in Zuid-Limburg, indien deze zich bevinden buiten, maar direct grenzend aan de contour (zoals vastgesteld in de Contourenatlas Noord- en Midden-Limburg, 2010). Voor nieuwe op zichzelf staande clusters van bebouwing buiten de contour geldt een 'nee, tenzij'-regime. Binnen de provincie zijn ook een aantal Rijksbufferzones opgenomen. Binnen deze buffers geldt het 'nee, tenzij'-principe voor ontwikkelingen buiten de contouren.

Over nieuwe activiteiten in het landelijk gebied, wordt in de POL-aanvulling aangegeven dat deze zoveel mogelijk geconcentreerd dienen te worden binnen de bestaande bebouwing van plattelandskernen. De plattelandskernen zijn daartoe voorzien van contouren. Onderhavig planvoornemen voorziet in beperkte woningbouw binnen de contour van (oud) Well door de herstructurering van het plangebied. Daarmee wordt voldaan aan de POL-aanvulling. Het Limburgs Kwaliteitsmenu is niet van toepassing.

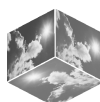
3.4.3 (POL-aanvulling) Provinciaal Waterplan 2010-2015

Het Provinciaal Waterplan 2010-2015 is een aanvulling op het POL2006, met als doel een herijking en uitwerking van het waterbeleid uit het POL2006, op basis van de vernieuwde Europese en nationale kaders (de Europese Kaderrichtlijn Water (KRW), het Nationaal Bestuursakkoord Water (NBW) en de integrale Waterwet). Het waterplan heeft een looptijd van zes jaar, parallel aan de looptijd van het Stroomgebiedbeheerplan Maas.

Het Provinciaal Waterplan kan worden gezien als een regionaal waterplan, zoals omschreven in de Waterwet en een op zichzelf staande structuurvisie op grond van de nieuwe Wet ruimtelijke ordening. Het plan bevat specifieke ambities en beleidsregels gericht op de doorwerking en uitvoering van waterbeleid.

Het waterbeleid in het Provinciaal Waterplan omvat de strategische hoofdlijnen voor het provinciale waterhuishoudkundig beleid. Het provinciale waterbeleid bevat de volgende strategische doelen:

- herstel sponswerking: het voorkomen van wateroverlast en watertekort in het regionale watersysteem, anticiperend op veranderende klimatologische omstandigheden;



- herstel van de natte natuur: het bereiken van ecologisch gezonde watersystemen en grondwaterafhankelijke natuur;
- schoon water: het bereiken van een goede chemische kwaliteit voor water en sediment;
- een duurzame watervoorziening: het beschermen van water voor menselijke consumptie, zodanig dat voldoende water van de vereiste kwaliteit via eenvoudige zuiveringstechnieken beschikbaar is;
- een veilige Maas: het streven naar een acceptabel risico voor overstromingen in het rivierbed van de Maas.

In de loop der tijd zijn de watersystemen in Limburg, net als elders in West-Europa, steeds verder gereguleerd ten behoeve van economische ontwikkelingen en bebouwing. Daardoor is de natuurlijke veerkracht van het watersysteem, het vermogen om piekbelasting op te vangen en periodes van droogte te doorstaan, grotendeels verdwenen. Dit heeft onder meer geleid tot een groter overstromingsrisico van de Maas en de beekdalen, regelmatig terugkerende wateroverlast en erosie, watertekort, gebrekkig ecologisch functioneren en hardnekkige milieuproblemen (zoals emissies en verdroging), met negatieve gevolgen voor mens, natuur en economie. Naar verwachting zal de druk op de watersystemen in de toekomst toenemen door verdere verstedelijking en intensiever ruimtegebruik. Bovendien zal de klimaatverandering tot meer extreme neerslagpatronen leiden, waardoor ook de piekbelasting van onze watersystemen zal toenemen.

Het huidige watersysteem heeft onvoldoende ruimte en veerkracht om extreme omstandigheden op te kunnen vangen, hetgeen door de geschetste toekomstige ontwikkelingen steeds problematischer wordt. Door middel van het Provinciaal Waterplan wordt gewerkt aan een belangrijke verbetering van het Limburgse vestigingsklimaat waarbij tegelijkertijd de regionale identiteit wordt versterkt. Tot die identiteit behoren de verschillende karakteristieke beken, beekdalen en (grond)waterafhankelijke natuurgebieden die Limburg rijk is en die een belangrijke drager zijn van het Limburgs landschap, de biodiversiteit en toeristisch-recreatieve waarden. Schoon, aantrekkelijk en natuurlijk water waarin veilig gezwommen en gerecreëerd kan worden, is bevorderlijk voor de ontwikkeling van natuur en biodiversiteit (Natura 2000), voor welzijn en volksgezondheid, en een belangrijke economische randvoorwaarde en stimulans voor toeristisch-recreatieve ontwikkelingen.

Er wordt ingezet op behoud en herstel van ecologisch gezonde en veerkrachtige watersystemen, die tevens functioneren als natuurlijke klimaatbuffers: ecologisch gezond functionerende watersystemen die in staat zijn om het variërende aanbod en de wisselende kwaliteit van water op een natuurlijke manier op te vangen. Dit wordt bereikt door de aan de watersystemen gebonden functies meer in balans te brengen met variaties in de beschikbaarheid en kwaliteit van water. Verder wordt deze vernieuwing in het waterbeheer gestalte gegeven door onder andere een (grensoverschrijdende) stroomgebiedbenadering, een integrale en brongerichte aanpak, het meer ruimte geven aan natuurlijke processen in de watersystemen, het in acht nemen van het solidariteitsprincipe (niet afwentelen) en het vooraf betrekken van water bij ruimtelijke ontwikkelingen en afwegingen.



Het planvoornemen heeft een beperkte positieve invloed op het waterbergend vermogen van de Maas. Het planvoornemen voorziet echter ook in extra verhard oppervlak wat invloed heeft op het watersysteem ter plaatse. In hoofdstuk 4 is een waterparagraaf opgenomen die hier nader op ingaat.

3.4.4 Provinciale woonvisie 2011-2015

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

Een belangrijke aanleiding om het woonbeleid te actualiseren vormen de demografische ontwikkelingen in de Provincie. Onder andere hierdoor ontstaat noodzaak tot herstructurering en een andere kwalitatieve samenstelling van de woningvoorraad. Uit de demografische ontwikkelingen komen belangrijke opgaven voort gericht op het veranderen van het aanbod aan woonruimte, voorzieningen en de inrichting van de woon- en leefomgeving.

Lange termijn visie

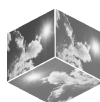
De Provincie is ervan overtuigd dat een omslag van een aanbodgerichte naar een vraaggerichte woningmarkt noodzakelijk is. Het gaat er om een goed functionerende woningmarkt en leefomgeving te scheppen en in stand te houden, waarin alle betrokkenen in hun behoeften kunnen voorzien, en waarin dat ook voor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

Korte termijn visie

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

Regio Noord- en Midden Limburg

In de regio Noord- en Middel Limburg heeft het inwonertal zijn piek bereikt en gaat regionaal afnemen van ca. 280.000 inwoners in 2010, naar ca. 275.000 in 2030. Na 2030 komt de krimp in een versnelling. Anticiperend op de afnemende bevolkingsomvang en wijzigende samenstelling van huishoudens, mede door de vergrijzing dient de nog resterende groei maximaal te worden ingezet op een tijdige aanpassing van de samenstelling van de woningvoorraad. Voor de regio Midden-Limburg wordt er van uit gegaan dat tussen 2010 en 2030 de woningvoorraad nog met circa 8000 woningen zal toenemen. Binnen de stadsregio's dienen de nieuwe activiteiten zoveel mogelijk geconcentreerd te worden in de bestaande stedelijke bebouwing.



Bij plattelandskernen zijn nog mogelijkheden voor uitleglocaties buiten, maar wel aangrenzend aan de contour. Ook hier blijft overigens de voorkeur bestaan voor inbreiding. De nog te realiseren nieuwe locaties in/bij dorpen buiten de stadsregio's komen ook in dienst te staan van de transformatieopgave van de plattelandskernen. Voor nieuwe op zichzelf staande clusters van bebouwing buiten de contour geldt een 'nee, tenzij'-benadering. Door de ligging in Noord-Limburg bestaan in en aansluitend aan Well nog mogelijkheden voor de uitbreiding van de woningvoorraad.

Het planvoornemen voorziet in een woningbouwontwikkeling binnen de contour en voorziet daarmee in een inbreiding doormiddel van de herstructurering van een in het verleden bebouwde locatie. Er worden maximaal 8 woningen gerealiseerd gericht op diverse doelgroepen waaronder starters. Dit sluit aan bij de woonvisie van de provincie Limburg.

3.5 Regionaal beleid

3.5.1 Regionale woonvisie

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

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

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

De komende decennia staan drie kernvraagstukken centraal:

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

De regio gaat een periode tegemoet met fundamentele veranderingen in bevolkingsaantal en bevolkingssamenstelling. Dat is een uitdaging die vraagt om het aanboren van creativiteit, niet in het minst op het gebied van de woon- en leefmilieus in onze regio. Uiteraard staat daarbij de lokale bevolking voorop. Om de beoogde kwalitatieve versterkingen te bereiken is daarop echter ook een aanvulling noodzakelijk. Een aanvulling die moet aanslui-



ten bij de sterke kanten en de kansen in onze regio. Een integratie van het wonen met andere sectoren, zoals landbouw, recreatie en zorg, is daarbij een belangrijk uitgangspunt.

2. Een verschuiving in woonmilieus

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

3. Veroudering van de bevolking

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

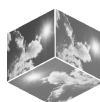
Hier bovenop komt nog het vraagstuk van het verwachte gebrek aan voldoende handen aan het bed. De veroudering leidt tot een substantiële daling van de beroepsbevolking en dat kan de arbeidsvoorziening in met name de zorgsector sterk beïnvloeden. Alleen al daarom is het belangrijk om aantrekkelijk te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

Voor wat betreft het kwantitatieve woningbouwprogramma is per kern de lokale woningbouwbehoefte onderzocht. Voor Well (oud en nieuw Well) blijkt in de periode 2008-2015 nog een behoefte te bestaan aan 15 huurwoningen en 25 koopwoningen (verschillende prijsklassen). Het planvoornemen voorziet in de realisatie van 8 koopwoningen waaronder 3 starterswoningen en voorziet daarmee in een aangetoond behoefte.

3.5.2 Strategische regiovisie Bergen, Gennep, Mook en Middelaar

De kop van Limburg verkeert in velerlei opzichten in de luwte. Geklemd tussen de Maas en de Duitse grens kent het gebied weinig economische dynamiek. Er is genoeg potentie maar de economische pijlers zijn nu te zwak om op termijn te groeien. Demografisch bevindt deze regio zich eveneens in de luwte. De krimp waarmee Zuid en Midden-Limburg al mee kampen is hier nog niet ingezet, maar loert wel om de hoek. Jonge mensen trekken weg, mede omdat er voor hen te weinig toekomstmogelijkheden zijn.

Met de strategische regiovisie willen de gemeente Bergen, Gennep en Mook en Middelaar de regio beter tot haar recht laten komen en een bestendig perspectief voor het geheel garanderen. Zo zijn er een aantal kwaliteiten binnen de regio die versterkt kunnen worden. Om een kwaliteitssprong te kunnen maken is 'Wonen' één van de vier dragende functies waarop in de hoofdprogramma's wordt ingezet. Vanwege de ligging onder de rook van Arnhem/Nijmegen en Venlo wordt er steeds vaker een beroep gedaan op de regio. Men werkt in de steden, en woont bewust vanwege het goede leefklimaat in de regio. Het



groeiend aantal forenzen en de vergrijzing vereisen een andere kijk op wonen. Omdat het aloude model van huisje-boompje-beestje niet meer afdoende werkt, moet slimmer en innovatiever met woningbouw worden omgegaan. Dat impliceert dat andere woonmilieus aangeboden moeten worden - namelijk exclusief en gebiedskarakteristiek - en dat je zorgvuldig bekijkt wat je voor de ouder wordende bevolking met het oog op de toekomstige zorg nodig hebt.

De in de regiovisie genoemde 'excellente woonmilieus' hebben voornamelijk betrekking op grootschaligere uitbreidingslocaties. Voor een enkele woning wordt hier niet aan gerefereerd. Voor de kernen wordt met betrekking tot de woningbouw vooral gestreefd naar inbreidingslocaties (verdichten en functieverandering) in combinatie met de versterking van de ruimtelijke kwaliteit. Het plangebied betreft een inbreidingslocatie in de kern van Well, welke zal worden ingevuld met maximaal 8 woningen in een exclusief woonmilieu. Dit betreft een vorm van verdichten. Het planvoornemen voorziet dus bovenal in de verdichting van de bebouwde kom van Well. Door deze verdichting wordt de ruimtelijke kwaliteit van de kern versterkt. Er wordt namelijk een brug geslagen tussen kasteel Well en de historische kern van Well. Het planvoornemen voldoet dan ook aan het beleid uit de regiovisie.

3.6 Gemeentelijk beleid

3.6.1 Structuurvisie+ 'Bouwen aan de toekomst'

In de Structuurvisie+ 'Bouwen aan de toekomst' (vastgesteld 14 februari 2006) streeft de gemeente Bergen naar behoud en ontwikkeling van de ruimtelijke-, economische- en sociale kwaliteit van de gemeente Bergen. Het hoofddoel daarbij is om de leefbaarheid voor de Bergenaren, de bewoners van de regio en bezoekers van elders een impuls te geven en om natuur, landschap, cultuurhistorie en veiligheid verder te ontwikkelen, zodat een duurzaam gebied voor wonen, werken en recreëren het resultaat is. Gestreefd wordt naar behoud én naar ontwikkeling van de ruimtelijke-, economische- en sociale kwaliteit van deze gemeente. Momenteel wordt de structuurvisie nog geactualiseerd om te kunnen voldoen aan de meest actuele wettelijke eisen (Wro, SVBP2008, Wabo).

Het planvoornemen voorziet in de realisatie van maximaal 8 woningen in een exclusief woonmilieu. Het planvoornemen draagt bij aan de leefbaarheid van Well en voorziet in een zowel ruimtelijke als landschappelijke kwaliteitsverbetering. Hiermee past het voornemen binnen en levert het een bijdrage aan het door de gemeente Bergen nagestreefde beleid, als beschreven in de structuurvisie.





4 Planvoornemen

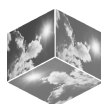
4.1 Inleiding

Ten behoeve van de ontwikkeling van de Dorpsrandlocatie Well is een ruimtelijke onderbouwing en een beeldkwaliteitsplan opgesteld. Het betreffende document is opgenomen in bijlage 1 bij deze toelichting en vormt de basis van dit hoofdstuk.

4.2 Bestaande parels

Rondom Well zijn diverse parels aanwezig met een landschappelijke of cultuurhistorische betekenis, zoals Kasteel Well, het voormalige klooster, het MFC en de begraafplaats en de historische begraafplaats aan de kade van Well. Deze parels liggen als onafhankelijke elementen in de omgeving en zijn daardoor eerder een onderdeel van het landschap, dan van de dorp.

Tegelijkertijd zien we dat de leesbaarheid van het landschap en het dorp aangetast is door de recente bebouwing die is georiënteerd op de Kasteellaan. De verdere aantasting van het landschap moet bij de huidige opgave worden voorkomen. Voorkomen moet worden dat het dorp langs de Kasteellaan uitbreidt en langzamerhand dichtslibt tot aan het kasteel en wellicht zelfs tot nieuw Well. Ook moet voorkomen worden dat er tegenover het kasteel een mini-vinexbuurtje komt te liggen, die de lineaire ontstaansgeschiedenis van Well mogelijk vertroebelt en die relatie van de parels met het landschap verstoort.



4.3 Nieuwe parels

Als beschermheer van het dorp ligt het kasteel onafhankelijk in het veld. Tussen het kasteel en dorp is er een open ruimte ontstaan als gevolg van de sloop van de school en gymzaal. De nieuwe woningbouwlocatie dient dan ook beschouwd te worden als een nieuwe toevoeging aan het landschap en niet als uitbreiding van het dorp. Deze hedendaagse toevoeging kan een aanleiding zijn voor een ommetje tussen de verschillende parels en voorkomt tegelijkertijd onwenselijke vertroebeling van het open landschap tussen oud en nieuw Well.

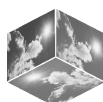
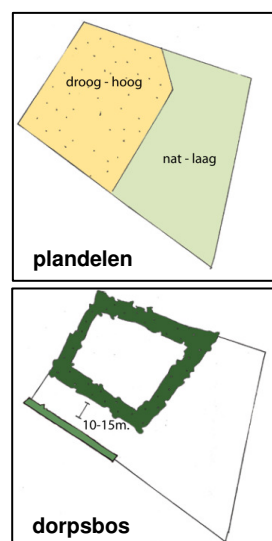
Dat betekent dat er in plaats van lintbebouwing een andere typologie wordt voorgesteld, een typologie die is geïnspireerd op een agrarische manier van wonen. Beoogd wordt een klein cluster woningen te realiseren in een dorpsbosje. Losjes gestrooid in het landschap vinden de woningen er hun vanzelfsprekende plek, alsof ze ondanks hun hedendaagse architectuur er altijd al hebben gestaan. De woningen bevinden zich niet direct aan de weg, maar echt in het veld. Hierdoor ontstaat een exclusief woonmilieu dat zich onderscheidt van andere woningen in Well.

Het beeld dat voor ogen wordt gehouden, toont zes à acht woningen losjes gelegen rondom een erf. De woningen variëren in grootte en richting, maar zijn allen georiënteerd op het landschap. Aan de buitenzijde wordt een geleidelijke overgang naar het landschap gecreëerd door middel van boerenhagen en een houtwal. Het lage gedeelte, dat tevens dienst doet als waterbergend gebied, wordt een bijzonder woonmilieu, dat aangepast is aan de natte omgeving. Kortom, de opzet van het plan sluit hiermee aan op de natuurlijke eigenschappen van de plek. De nieuwe woningcluster onderscheidt zich door een eigentijds handschrift, maar voegt zich naar het bestaande dorp door toepassing van vergelijkbare landschappelijke, stedenbouwkundige en architectonische ontwerpmiddelen.

4.3 Het concept

Het concept is te begrijpen als een opeenvolging van verschillende denkstappen. Het plangebied bestaat uit een droog en hoger gelegen gedeelte en een nat en lager gelegen plandeel met een waterbergende functie. Dit gegeven wordt gebruikt voor het maken van twee verschillende woonmilieus.

Het woningcluster wordt los van de weg gelegd, zodat het een logisch onderdeel wordt van het landschap. Een houtwal rondom het hoger gelegen plangebied onttrekt de woningen aan het zicht waardoor het nog meer wordt geïntegreerd in de landelijke omgeving. Er ontstaat een dorpsbosje, veeleer dan een dorpsuitbreiding.



Dankzij de vermomming als dorpsbos, is er binnenin alle ruimte om zo efficiënt mogelijk te ontsluiten en zo groot mogelijke kavels uit te geven. Op deze manier wordt op een zo klein mogelijk oppervlak, zo efficiënt mogelijk verkaveld.

Waar de houtwal zorgt voor een goede aanblik van buitenaf, zorgen hagen en bomen op de wederzijdse erfgrenzen voor onderlinge privacy en een landschappelijke woonomgeving. De bestaande solitaire bomen worden ingepast als huisboom en geven het gebied meteen een volwassen uitstraling.

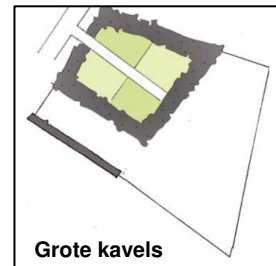
Op de kavels in het dorpsbos worden woningen (dorpsboswoningen) geplaatst, elk met hun eigen kwaliteit en oriëntatie. De woningen die het dichtst aan de Kasteellaan en erfontsluiting liggen, zijn in principe geschikt voor starterswoningen. Na de realisatie van de woningen op het hoger en droger gelegen gedeelte heeft de ontwikkeling in principe een afrondingsfase bereikt.

In een tweede fase liggen er mogelijkheden voor verdere ontwikkeling. Dit begint bij het stimuleren van natuurontwikkeling door het aanbrengen van een rabattenstructuur met verschillende gradiënten.

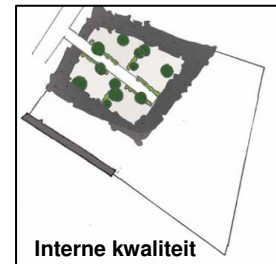
Door dergelijke ingrepen wordt recreatief medegebruik mogelijk. Ook is het denkbaar de grond geschikt te maken voor waterberging of -zuivering. Deze overgang refereert aan het agrarische landschap en de lage, natte ligging in het rivierenlandschap, met behoud van de waterbergende functie.

Het lager- en natter gebied biedt mogelijkheden voor nog een bijzonder woonmilieu. In dit waterbergend gebied kan gebouwd worden, mits het oppervlak aan waterbergend vermogen gecompenseerd wordt. Door

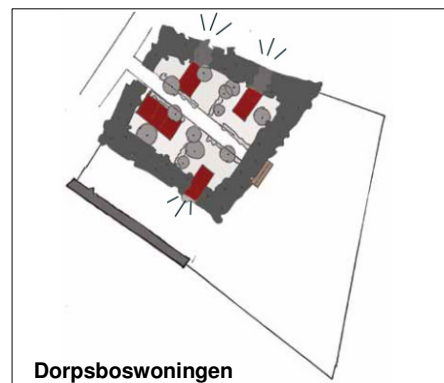
‘zwevende’ woningen zonder tuinen (terraswoningen) te maken en het oppervlak te compenseren blijft het waterbergend vermogen intact en ontstaat bovendien een specifiek woonmilieu dat past bij de natte context. Desalniettemin wordt de locatie van de terraswoningen in mindering gebracht op het waterbergend vermogen. Hiermee wordt meerwaarde worden door het toevoegen van een dergelijk woonmilieu dat nog niet bestaat in Well.



Grote kavels



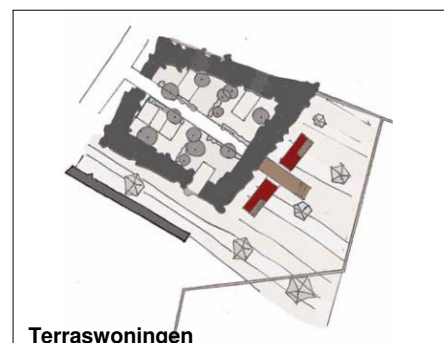
Interne kwaliteit



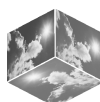
Dorpsboswoningen

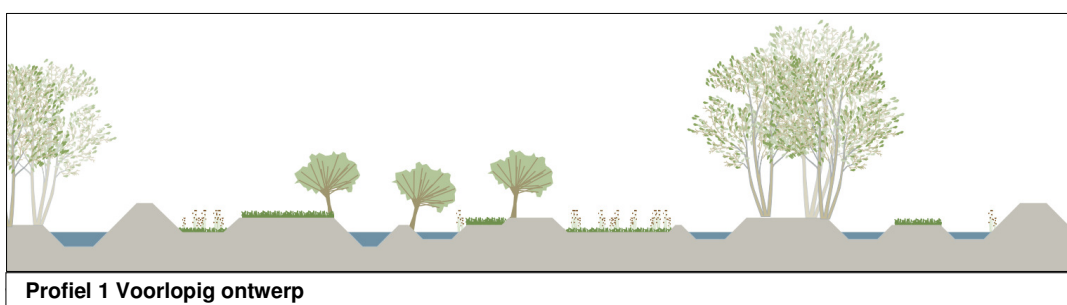


Natuur en recrea-



Terraswoningen



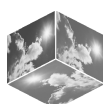


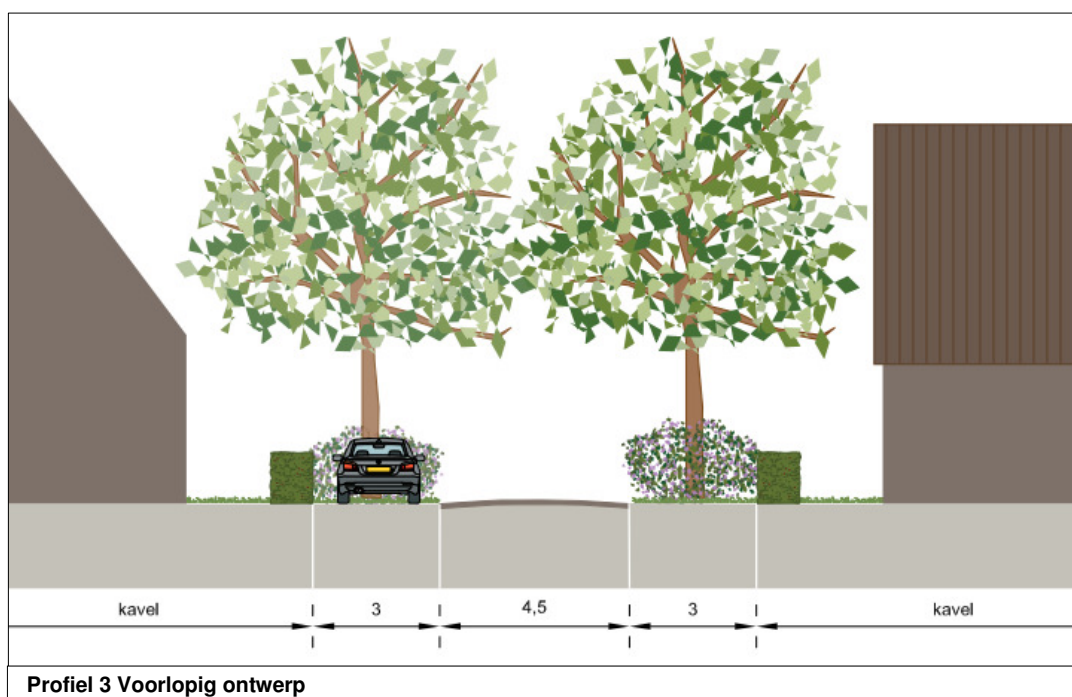
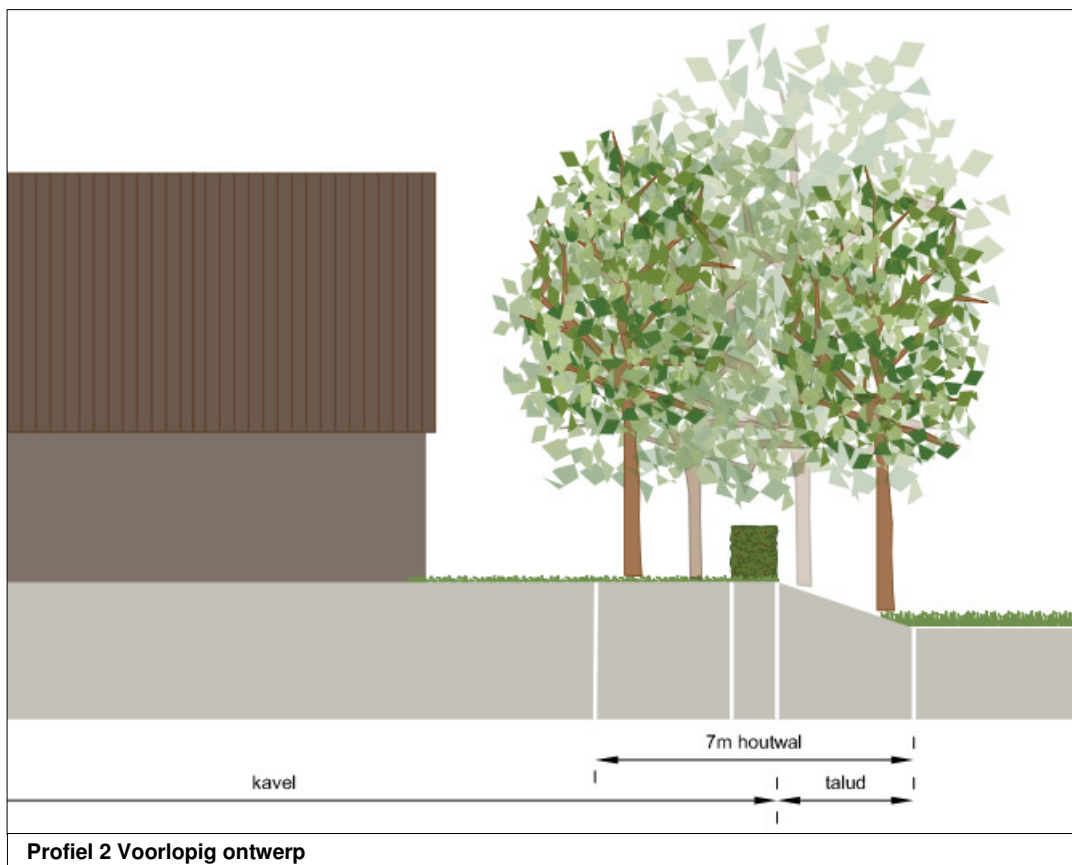
4.4 Ontwerp

Het lager gelegen gedeelte van het plangebied wordt geplooid, waardoor afwisselend hoge, lage, natte, droge, brede of smalle rabatten ontstaan, elk met hun eigen natuurlijke specifieke beplanting. De overgang van het dorpsbos naar het landschap wordt gevormd door een talud met een zeven meter brede houtwal, die voor de helft op eigen terrein staat. Een hulsthaag in het midden van de houtwal zorgt voor privacy en beschermt tegen indringers.

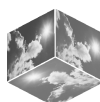
De ontsluiting wordt uitgevoerd als statige laan, begeleid door lindes. De lindes, hagen en rododendrons verbergen de woningen aan weerszijden van de laan, waardoor het lijkt alsof de woningen zich pas achterop het landgoed bevinden.

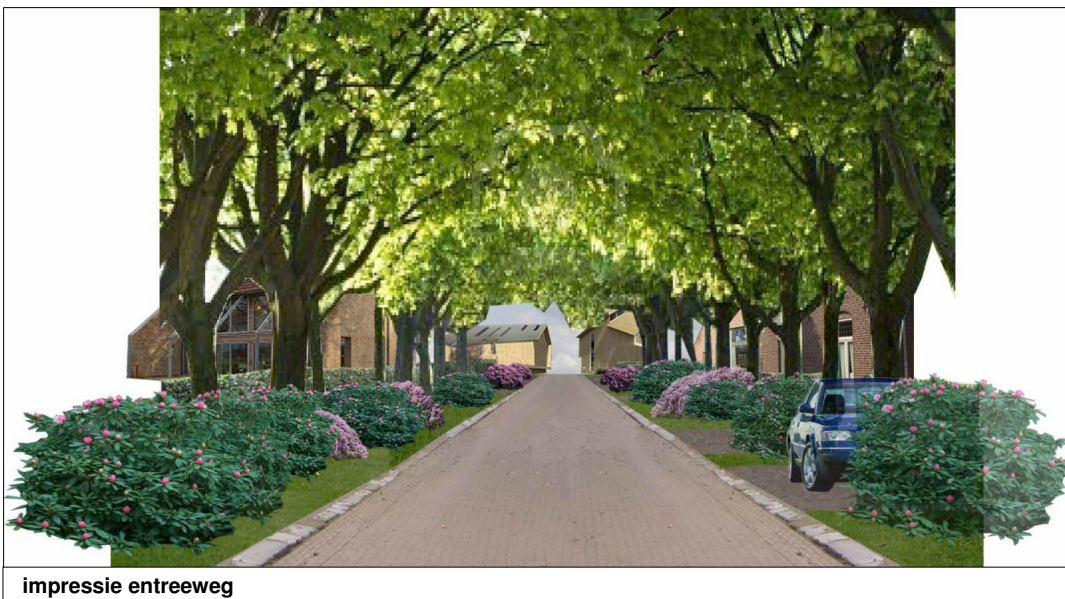
Het dorpsbos is optimaal verkaveld, met een hoog percentage uitgeefbaar gebied. In het waterbergend gebied is het uitgeven van kavels in principe mogelijk indien het waterbergend vermogen gecompenseerd wordt. Het waterbergend vermogen dat als gevolg van de realisatie van woningen binnen het waterbergend gebied zal afnemen, wordt gecompenseerd tot een hoogte van 16,10 NAP.





Het landschappelijke onderscheid tussen dorpsbos en rabattenstructuur leidt tot twee verschillende woonmilieus. In het dorpsbos komen woningen in een informele, landelijke setting. De woningen staan op grote kavels en hebben elk hun eigen oriëntatie.





Binnen het plan is gezocht naar de mogelijkheid voor starterswoningen. De woningen aan de westzijde zijn, vanwege hun ligging aan de straat en met (smalle) tuinen op het zuiden, het meest geschikt voor drie starterswoningen. Het aantal starterswoningen blijft beperkt tot drie stuks zodat de landelijke setting intact blijft en de parkeerdruk acceptabel blijft. In de rabattenstructuur worden terraswoningen voorgesteld, die zweven boven het maaiveld. Deze woningen hebben ruime terrassen in plaats van tuinen. Deze woningen vormen een bijzonder woonmilieu en zijn bij uitstek geschikt voor natuurliefhebbers, rustzoekers of mensen die vanwege hun drukke baan geen behoefte hebben aan een eigen tuin.

4.5 Beeldkwaliteit

Het hoge, droge gedeelte (de terp) krijgt het karakter van een landgoed, met een rand van forse bomen en een formele entreelaan. De bebouwing ligt verscholen achter de bomen.

De lage, natte gronden behouden hun waterbergend vermogen en worden uitgevoerd als rabattenstructuur met wisselende maaiveldhoogten, waterstanden en bijbehorende vegetatietypen. De woningen zweven boven het landschap.

De entreeuweg krijgt het karakter van een oprijlaan, met aan weerszijden lindes. De laan ontsluit de blik: de woningen in het dorpsbos worden aan het zicht onttrokken en het vizier richt zich op de terraswoningen, achter op het landgoed.

De rijbaan bestaat uit gebakken klinkers, met aan weerszijden verstevigde grasbermen en rododendrons. De inritten worden uitgevoerd in gebakken klinkers en zijn maximaal 3,5 meter breed. Op eigen terrein worden de opritten bij voorkeur onverhard of halfverhard uitgevoerd. Het laatste deel van de toegangsweg tot de terraswoningen wordt uitgevoerd als houten vlonder.





impressie vanuit de Kasteellaan in het noorden: zicht op het dorpsbos en het bijzondere woonmilieu

De terp wordt omzoomd door een houtwal van 7 meter breed. De bomen staan deels op eigen terrein en deels op het talud, dat collectief eigendom is. De houtwal krijgt de bestemming 'Natuur'. In deze zone mogen geen bouwvolumes of vergunningvrije en -plichtige bouwwerken gebouwd worden. Op plekken waar privacy gewenst is, staan de stammen zo dicht bij elkaar, dat de kronen in elkaar groeien. Waar uitzicht gewenst is, staan de bomen solitair.

De fysieke grens tussen de dorpsboswoningen wordt gevormd door een brede lage ligusterhaag, die voor aanvang van de bouw met voldoende maat wordt ingeplant. Eventuele poorten of hekwerken bij de oprit worden op elkaar afgestemd. Deze kunnen uitgroeien tot een herkenbaar motief.

De overgang van publiek naar privaat is een directe overgang tussen de dorpsboswoningen en het landschap. De terraswoningen bemiddelen tussen beide. De directe overgang tussen publiek en privaat is mogelijk, omdat de openbare rabattenstructuur enkel aan de randen toegankelijk is voor publiek en door de opgaande beplanting veel privacy biedt.

Voor elk kavel ter plaatse van de dorpsboswoningen is een specifiek bouwvlak aangemerkt. Dit bouwvlak is het zoekgebied voor zowel het hoofdvolume als de bijbehorende bijgebouwen en bouwwerken geen gebouw zijnde. Het bouwvlak bevindt zich 5 meter (3 meter aan de straatzijde voor de westelijke woningen) uit de kavelgrenzen die grenzen aan openbaar gebied en minimaal 3 meter tot de zijdelingse kavels.





Het zoekgebied voor de terraswoningen ligt minimaal 6 en maximaal 20 meter uit de kruin van de terp. De breedte van het zoekgebied reikt tot maximaal 20 meter uit het hart van de oprijlaan. Afwijkingen die leiden tot een verbetering zijn bespreekbaar en worden voorgesteld aan de stedenbouwkundige.

De dorpsboswoningen verschijnen als brede, lome volumes met een lage goothoogte en een dubbelhoge kap. Ze liggen schijnbaar terloops en vanzelfsprekend in het bos. Een lichte knik in het dak en de robuuste hoofdvorm herinneren aan de oude Tiendschuren in de omgeving.

De verschillende woningen zijn duidelijk familie van elkaar. De schijngevel aan de voorzijde van de Tiendschuur van Kasteel Well nodigt uit tot variatie op dit thema.

De vanzelfsprekendheid van de woningen in het dorpbos contrasteert met de fierheid van de terraswoningen. De opgave schuilt in het vormgeven van twee unieke woningtypen binnen 1 totaalvorm, zonder dat de woningen daarvoor gekoppeld hoeven zijn. Het vlonder en de daklijn zijn de bindende elementen. Het terras is onlosmakelijk onderdeel van de markante verschijningsvorm van het volume.

De bebouwing bestaat in hoofdzaak uit baksteen in gedekte bruintinten. De gevel heeft een robuuste uitstraling met duidelijke reliëfwerking. Dit vergt oog voor detail. Kozijnen zijn onopvallend van kleur. Daken worden uitgevoerd in grijze pannen of leien. Alle kleuren worden door de architecten onderling afgestemd.

De woningen bestaan hoofdzakelijk uit hout en/of riet, eventueel in combinatie met beton of stucwerk. Ramen worden uitgevoerd als beglaasde gevelvlakken en niet als individuele raamopeningen.





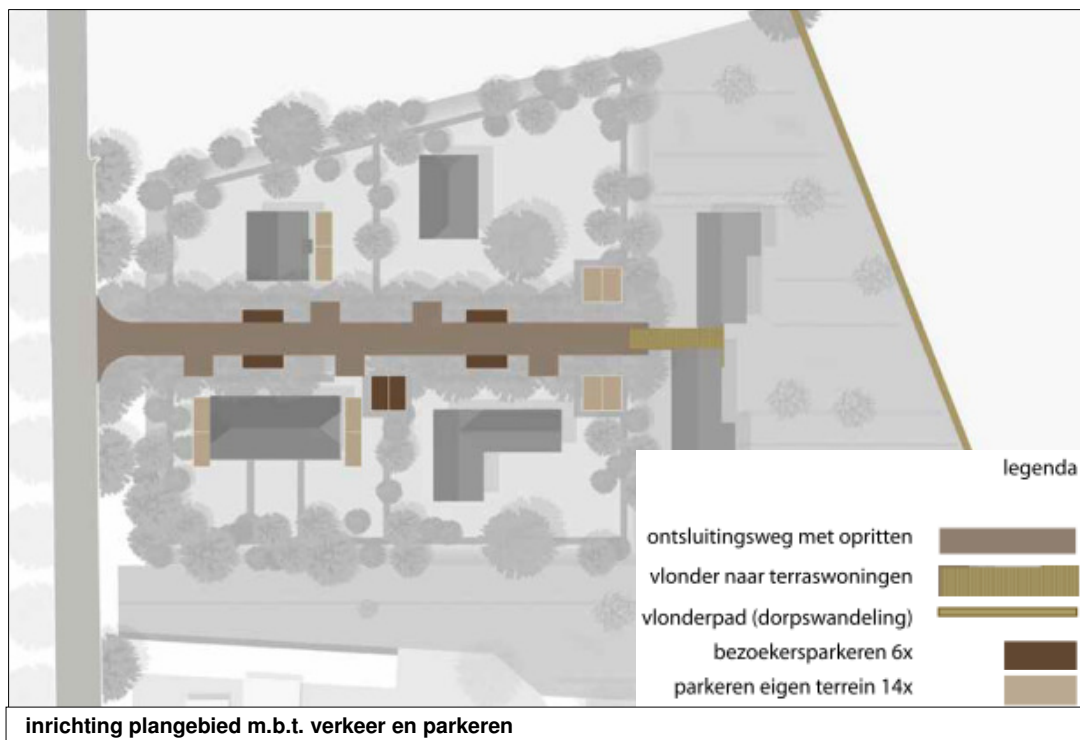
4.6 Landschappelijke inpassing

Het plan gaat uit van het handhaven van zoveel mogelijk vitale bomen. Op deze manier heeft het plan reeds in een vroeg stadium een groen en volwassen beeld. De twee beuken die op uitgeefbaar gebied komen te staan, zijn volop in ontwikkeling. Het is dan ook van belang om rekening te houden met de toekomstige ruimtebehoefte van deze bomen. Uitgangspunt is het handhaven van de bomen voor tenminste 15 á 20 jaar. In deze periode kan het overig groen tot ontwikkeling komen. Het bouwvlak wordt dan ook niet binnen de ruimtebehoefte van de beuken gesitueerd. In een nader stadium zullen nadere richtlijnen ontwikkeld worden ten aanzien van het behoud van de bomen. Afhankelijk van de ontwikkeling van de beuken en de schaduwvorming is eventuele kap op langere termijn een optie.

Een aantal bomen worden gekapt. Twee esdoorns worden gekapt om de essen in de houtwal meer groeiruimte te geven. De Cersisbomen worden gekapt om de lindes langs de Kasteellaan meer tot hun recht te laten komen. Daarnaast is dit geen gebiedseigen beplanting en hoort derhalve niet thuis in deze omgeving.

De entreelaan wordt aan twee zijden beplant met lindes. Rondom de kavels wordt een brede houtwal aangelegd, bestaande uit bosplantsoen met onder andere eiken, berken en robinia's.





Op de overgang van openbaar naar privé wordt, naar het voorbeeld van Kasteel Well, een hulsthaag aangebracht. De aan te planten haag komt op privé eigendom te staan en wordt onderhouden door de kaveleigenaars. De hagen tussen de kavels onderling zijn bij voorkeur eveneens hulsthagen. De gemeente zal vóór verkoop van de kavels in ieder geval de buitenste ring van de hulsthagen aanplanten, zodat deze zich zo spoedig mogelijk kunnen ontwikkelen tot een volwaardige haag. Langs de entreeweg worden plukken rododendrons geplant, die de laan een statig karakter geven. Daarbij onttrekken ze de bezoekersparkeerplaatsen in de berm aan het zicht.

De buitenruimte bij de woningen is een riante tuin. Een deel van de tuin bestaat uit een natuurlijke boszone. Bomen in deze zone komen niet in aanmerking voor een kapvergunning. Bestaande bomen zijn eveneens beschermd. Bovendien moet alle bebouwing en verharding buiten de huidige kroonprojectie blijven. Houd rekening met de uiteindelijke kroonprojectie van de beuken. De buitenruimte is een architectonische buitenruimte, een terras dat boven de rabattenstructuur zweeft.

Hier inplannen stuk over handhaven, kappen en planten nieuwe bomen. Bestaande bomen hebben geen bescherming met uitzondering van de twee grote beuken

4.7 Verkeer en parkeren

De ontsluitingsweg wordt uitgevoerd in gebakken klinkers. Parkeren gebeurt zoveel mogelijk op eigen terrein. Per kavel moet ruimte worden gereserveerd voor minimaal twee parkeerplaatsen, met uitzondering van de tussenwoning. De parkeerplaatsen van de terraswoningen worden vormgegeven als een berceau, die voortkomt uit de haag. In totaal zijn



er 20 parkeerplaatsen voor 8 woningen beschikbaar. Hiermee wordt voorzien in een parkeernorm van 2,5 parkeerplaatsen per woning.

Indien mogelijk en wenselijk, kan aan de rand van het rabattenbos een vlonderpad aangelegd worden, als onderdeel van een ommetje tussen de landschappelijke parels. Het toevoegen van een uitkijkpunt kan deze route extra aantrekkelijk maken, ook voor bezoekers van buitenaf.

Op elk kavel dient ruimte te worden gereserveerd voor 2 opstelplaatsen. Garages zijn onderdeel van het bouwvolume en van de architectonische totaalvorm. Losse garages zijn niet toegestaan. Bezoekersparkeren vindt op informele wijze plaats in de verstevigde grasbermen langs de weg. Rododendrons onttrekken de auto's aan het straatbeeld.

Voor de terraswoningen zijn 2x2 parkeerplaatsen gereserveerd aan het einde van de terp. De parkeerplaatsen worden overdekt en begroeid met hagen of klimplanten, vergelijkbaar met een berceau, zoals in de tuinen van Kasteel Well.



5 Sectorale aspecten

5.1 Algemeen

Milieubeleid wordt steeds meer geïncorporeerd in andere beleidsvelden. Verbreding van milieubeleid naar andere beleidsterreinen is dan ook een belangrijk uitgangspunt. Ook in de ruimtelijke planvorming is structureel aandacht voor milieudoelstellingen nodig. De milieudoelstellingen worden daartoe integraal en vanaf een zo vroeg mogelijk stadium in het planvormingsproces meegewogen. Een duurzame ontwikkeling van de gemeente is een belangrijk beleidsuitgangspunt dat zijn doorwerking heeft in meerdere beleidsterreinen.

5.2 Bodemkwaliteit

Uitgangspunt van een goede ruimtelijke ordening is dat de bodemkwaliteit geschikt is voor de beoogde bestemming en de daarin toegestane gebruiksvormen. Dit betekent dat het aspect bodemkwaliteit voor vrijwel alle nieuwe ontwikkelingen, die met ruimtelijke plannen mogelijk worden gemaakt, onderzocht moet worden.

Ter plaatse is een verkennend bodemonderzoek uitgevoerd ten behoeve van het planvoornemen (HMB B.V. juli 2011). Het verkennend bodemonderzoek is opgenomen als bijlage 2 bij deze toelichting.

Op basis van de resultaten van het uitgevoerde vooronderzoek is geconcludeerd dat de onderzoekslocatie verdacht is ten aanzien van bodemverontreiniging voor wat betreft de puinresten op het maaiveld ter plaatse van het voormalige jeugdhuis. Het overige terrein is onverdacht. Het verkennend bodemonderzoek is uitgevoerd conform de NEN 5740.

Geconcludeerd wordt dat de deelhypothese 'verdachte locatie' geen stand houdt. Geen van de onderzochte parameters is namelijk aangetoond in een gehalte boven de achtergrondwaarden.

Tevens kan geconcludeerd worden dat de deelhypothese 'onverdachte locatie' geen stand houdt. Enkele parameters zijn aangetoond in een gehalte waarbij in lichte mate sprake is van verontreiniging. Een aanvullend onderzoek met een gewijzigde hypothese wordt echter niet noodzakelijk geacht.

De vastgestelde milieuhygiënische bodemkwaliteit vormt geen belemmering voor het planvoornemen.

De onderzoeksresultaten geven dus geen aanleiding om nader bodemonderzoek te adviseren. Opgemerkt wordt dat het onderzoek niet is uitgevoerd conform de Regeling en het Besluit bodemkwaliteit. Bij afvoer van grond of verhardingsmaterialen van de locatie kan, ongeacht de resultaten van het verkennend bodemonderzoek, een aanvullende keuring van de af te voeren partij worden gevraagd en zijn mogelijke verwerkingskosten van toepassing.



5.3 Wet geluidhinder

Voor ruimtelijke ontwikkelingen die voorzien in nieuwe geluidsgevoelige functies geldt dat in het kader van de Wet geluidhinder (Wgh) een akoestisch onderzoek noodzakelijk is om aan te tonen, dat de geluidsbelasting voldoet aan de wettelijke voorkeursgrenswaarde, indien de ontwikkeling plaatsvindt binnen een zone rond een weg, spoorweg of gezoneerd industrieterrein.

Woningen zijn geluidgevoelige objecten in het kader van de Wgh. Aangetoond moet dan ook worden dat de geluidbelasting ter plaatse van de nieuwe woningen voldoet aan de wettelijke voorkeursgrenswaarde. Het plangebied is gelegen aan de Kasteellaan binnen de bebouwde kom van Well. Deze weg verbindt oud- en nieuw Well met elkaar. De weg kent een maximale snelheid van 30 km/uur. Dergelijke wegen zijn niet gezoneerd in het kader van de Wgh. Het is dan ook niet noodzakelijk om een akoestisch onderzoek uit te laten voeren. Wel moet aangetoond worden dat middels het planvoornemen kan worden voldaan aan een goede ruimtelijke ordening.

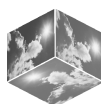
De afstand van de Kasteellaan tot de dichtstbijzijnde woning bedraagt minimaal 20 meter. In de nabijheid van het plangebied zijn woningen op kortere afstand tot de weg gelegen. Ter plaatse van deze woningen kan het binnenniveau ook gegarandeerd worden. Gelet op de afstand van de dichtstbijzijnde woning tot de weg, de lage verkeersintensiteit op de Kasteellaan en het gebruik van duurzame materialen (waaronder thermopane) kan gesteld worden dat ook ter plaatse van de nieuwe woningen voldaan kan worden aan de wettelijke voorkeursgrenswaarde.

5.4 Luchtkwaliteit

Sinds 15 november 2007 vormt het aspect luchtkwaliteit uit de Wet milieubeheer de basis voor de besluitvorming in het kader van de Wet ruimtelijke ordening. Op basis van deze Wet luchtkwaliteit gelden milieukwaliteitseisen voor de luchtkwaliteit. Deze kwaliteitseisen zijn middels grenswaarden vastgelegd voor de luchtverontreinigingscomponenten stikstofdioxide (NO₂), zwevende deeltjes (PM₁₀ of fijn stof), zwaveldioxide (SO₂), lood (Pb), benzeen (C₆H₆) en koolmonoxide (CO). De grenswaarden gelden overal in de buitenlucht.

De Wet Luchtkwaliteit maakt onderscheid tussen projecten die 'Niet in betekenende mate' (NIBM) en 'In betekenende mate' (IBM) bijdragen aan de uitstoot van luchtverontreinigende stoffen.

In de regeling NIBM is een lijst met categorieën van gevallen opgenomen die NIBM zijn. Voor projecten die de hoeveelheid fijn stof en stikstofdioxide in de lucht met maximaal 3% verhogen hoeven geen aanvullende maatregelen getroffen te worden. Het project draagt dan niet in betekende mate (NIBM) bij aan de luchtverontreiniging. De NIBM-grens voor woningbouwlocaties is als volgt bepaald: 3% criterium $\geq$ 1500 woningen (netto) bij minimaal één ontsluitingsweg, en $\geq$ 3000 woningen bij minimaal twee ontsluitingswegen met een gelijkmatige verkeersverdeling. Dit houdt in dat de ontwikkeling op basis van het besluit luchtkwaliteit niet in betekende mate bijdraagt aan aantasting van de luchtkwaliteit.



Onderhavig project behelst de realisatie van maximaal 8 woningen met 1 ontsluitingsweg. Dit betekent dat binnen het 3% criterium van de NIBM-grens gebleven wordt. Het project draagt dan ook 'niet in betekenende mate' (NIBM) bij aan de luchtverontreiniging.

5.5 Bedrijven en milieuzoneringen

Het planvoornemen voorziet in de realisatie van maximaal 8 woningen. Woningen zijn milieugevoelige objecten in het kader van de Wet milieubeheer. In of nabij het plangebied zijn geen bedrijven gelegen, waarvan de milieucategorie en indicatieve afstand conform de VNG-publicatie 'Bedrijven en milieuzonering' invloed op het planvoornemen uitoefenen.

Wel is in de nabijheid van het plangebied een kerk aanwezig. De grootst aan te houden afstand van deze kerk tot gevoelige objecten bedraagt 30 meter in verband met geluid. De woning die het dichtst bij de kerk is geprojecteerd kent een afstand van ruim 50 meter tot de kerk. De kerk vormt dan ook geen belemmering voor de planvorming.

In de directe nabijheid van het plangebied is wel een rioolvijzelgemaal aanwezig. Conform de VNG-publicatie geldt voor dergelijke gemalen een grootst aan te houden afstand van 30 meter in verband met geur. Het betreffende gemaal is echter luchtdicht uitgevoerd waardoor de geurafstand zonder meer tot 10 meter kan worden teruggebracht. Het gemaal is in eigendom van de gemeente.

De aan te houden afstand in verband met het aspect geluid is 10 meter. De grootst aan te houden afstand van het gemaal tot de nieuwe woningen is dan ook 10 meter. Het planvoornemen voldoet daarmee aan deze afstand.

Anderzijds is bekeken of het planvoornemen invloed heeft op milieugevoelige bestemmingen of de bedrijfsvoering van bedrijven in de omgeving. De kerk kan gezien worden als gevoelig object. Middels het planvoornemen worden echter geen activiteiten mogelijk gemaakt die van invloed kunnen zijn op dit gevoelige object. Omdat er zich in de nabijheid van het plangebied geen bedrijven bevinden, heeft het planvoornemen ook geen invloed op de bedrijfsvoering van bedrijven.

5.6 Externe veiligheid

5.6.1 Risicovolle inrichtingen en activiteiten

Bij de ruimtelijke planvorming moet rekening gehouden worden met het aspect externe veiligheid. De risico's voor de bevolking, die verbonden zijn aan gevaar veroorzakende activiteiten moeten in beeld worden gebracht. De volgende bronnen kunnen aan de orde zijn:

- inrichtingen;
- transportactiviteiten met gevaarlijke stoffen;
- vuurwerkopslagplaatsen;
- opslagplaatsen ontplofbare stoffen voor civiel gebruik.



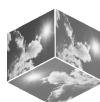
De risiconormen voor inrichtingen zijn vastgelegd in het Besluit externe veiligheid inrichtingen (Bevi). Het besluit verplicht gemeenten en provincies bij het verlenen van milieuvergunningen en het maken van bestemmingsplannen rekening te houden met bepaalde eisen ten aanzien van het plaatsgebonden risico en het groepsrisico. In de Regeling externe veiligheid inrichtingen (Revi) zijn voorts regels opgenomen betreffende de veiligheidsafstanden en berekening van het plaatsgebonden risico en het groepsrisico. In de nabijheid van het plangebied zijn geen risicovolle inrichtingen gelegen.

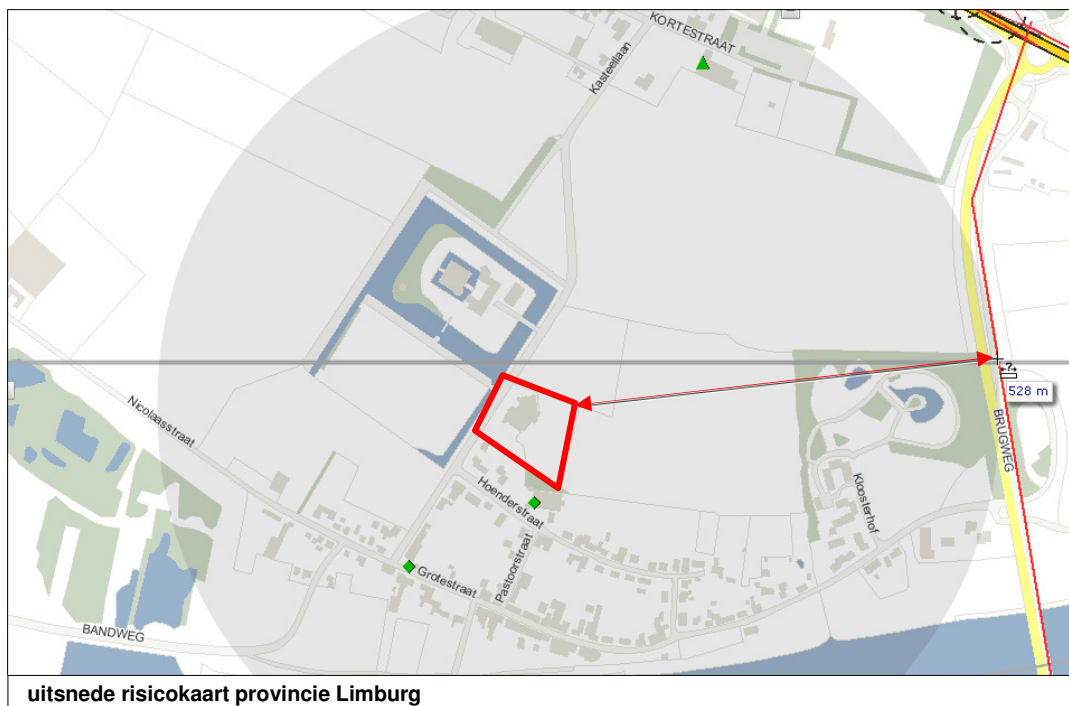
De normen voor het risico dat burgers mogen lopen als gevolg van een ongeval met transport van gevaarlijke stoffen zijn vastgelegd in de Circulaire Risiconormering vervoer gevaarlijke stoffen (CRVGS). Op basis van deze nota geldt het Basisnet Vervoer voor zowel wegen, spoorlijnen als vaarwegen. Hiermee moet voorkomen worden dat zich externe veiligheidsknelpunten zullen gaan voordoen langs spoor- en waterwegen en het hoofdwegenet. In of nabij het plangebied komt het vervoer van gevaarlijke stoffen over de weg niet voor. Op een afstand van ruim 500 meter komt het vervoer van gevaarlijke stoffen wel voor over de Brugweg. Gezien de afstand tot deze weg vormt dit echter geen belemmering voor het planvoornemen.

Het transport van gevaarlijke stoffen middels buisleidingen is gebaseerd op het Besluit externe veiligheid buisleidingen (Bevb). Dit besluit verplicht gemeenten en provincies om buisleidingen op te nemen in het bestemmingsplan, inclusief een belemmerende zone. Het Bevb gaat niet uit van bebouwings-, veiligheids- of toetsingsafstanden, maar van grenswaarden voor plaatsgebonden risico en een verantwoordingsplicht voor groepsrisico. Hiermee is het vergelijkbaar met het Bevi. In of nabij het plangebied worden geen gevaarlijke stoffen middels buisleidingen getransporteerd.

De opslag van ontplofbare stoffen voor civiel gebruik is gereguleerd in de circulaire opslag ontplofbare stoffen voor civiel gebruik. Hierin worden veiligheidsafstanden gegeven ten opzichte van inrichtingen waar dergelijke stoffen opgeslagen worden. De gemeente is verplicht deze afstanden binnen het bestemmingsplan aan te houden. Dit geldt ook voor veiligheidsafstanden ten behoeve van de opslag van vuurwerk, welke in het Vuurwerkbesluit zijn vastgelegd. In of nabij het plangebied komt de opslag van ontplofbare stoffen niet voor.

Zoals hierboven al aangegeven wordt, is er sprake van een plaatsgebonden- en een groepsrisiconorm die bepalen wat de maximale kans op dodelijke slachtoffers mag zijn in geval van een incident. Deze normen hebben het karakter van grenswaarden (zijnde het maximaal toelaatbaar risico) en richtwaarden in het milieubeleid. De normen gelden bij het verlenen van milieuvergunningen en het vaststellen van ruimtelijke plannen. Voor ontwikkelingen die plaatsvinden binnen het invloedsgebied van de risicovolle activiteit geldt een verantwoordingsplicht ten aanzien van het groepsrisico. Deze verantwoordingsplicht geldt ongeacht of normen worden overschreden.





Uitgangspunt voor het beleid is dat burgers voor de veiligheid in hun woonomgeving mogen rekenen op een minimum beschermingsniveau (plaatsgebonden risico): er mogen zich dus geen kwetsbare bestemmingen bevinden binnen de zone van het maximaal toelaatbaar risico. De kans op een groot ongeluk met veel slachtoffers (groepsrisico) moet expliciet worden afgewogen en verantwoord.

Zoals hierboven al is aangegeven vindt onderhavige ontwikkeling niet plaats binnen invloedsgebieden van risicovolle activiteiten. Het aspect externe veiligheid vormt dan ook geen belemmering voor het planvoornemen.

5.6.2 Explosieven

In het kader van onderhavige woningbouwontwikkeling is door de gemeente Bergen een vooronderzoek uitgevoerd naar het risico op de aanwezigheid van explosieven. Het vooronderzoek explosieven is opgenomen in bijlage 3 bij deze toelichting. Op basis van het explosievenonderzoek kan geconcludeerd worden dat de dorpsrandlocatie geen militair doelwit is geweest tijdens WOII. Er zijn geen beschrijvingen van oorlogshandelingen in Well in de verslaglegging van operatie Veritable. Er zijn geen meldingen van bombardementsvluchten. Verreweg de meeste explosieven die na de oorlog zijn gevonden zijn niet gevonden in de nabijheid van de dorpsrandlocatie. De kans op aanwezigheid van explosieven op de dorpsrandlocatie is daarom laag. De kans dat uit een verder bureauonderzoek andere resultaten naar voren komen is klein. Er bestaat daarom geen basis voor het verrichten van verder bureauonderzoek.



5.7 Kabels en leidingen

Binnen het plangebied en in de directe omgeving daarvan zijn enkele kabels en leidingen gelegen waarmee rekening moet worden gehouden tijdens de graafwerkzaamheden. Dit is geconcludeerd op basis van de uitgevoerde KLIC-melding. Bij het beoordelen van het definitieve bouwplan zullen de gegevens uit de KLIC-melding worden getoetst. Deze kabels en leidingen behoeven verder geen planologisch-, juridische bescherming.

Verder zijn op dit punt geen belemmeringen voor het planvoornemen te verwachten.

5.8 Flora en fauna

5.8.1 Inleiding

De soortbeschermingsregeling uit de Europese Vogel- en Habitatrichtlijn is geïmplementeerd in de Flora- en faunawet. In verband met de uitvoerbaarheid van bestemmingsplannen dient rekening te worden gehouden met soortbescherming en dan met name de aanwezigheid van beschermde soorten in het plangebied. In bestemmingsplannen mogen geen mogelijkheden worden geboden voor ruimtelijke ontwikkelingen waarvan op voorhand redelijkerwijs kan worden ingezien dat in het kader van de Flora- en faunawet geen ontheffing zal worden verleend.

Daarnaast dient rekening gehouden te worden met gebiedsbescherming. Deze bescherming geschiedt op basis van de Natuurbeschermingswet 1998. Sinds 2005 zijn hierin ook alle Vogel- en Habitatrichtlijn-gebieden opgenomen als Natura 2000-gebieden. In paragraaf 3.3.3 is reeds uitgebreid ingegaan op de gevolgen van de ligging van het plangebied nabij Natura 2000-gebied Maasduinen.

In het kader van het planvoornemen is een veldverkenning uitgevoerd (A. Arts en W. Bemmels, 5 september 2011). De resultaten van deze veldverkenning worden hieronder beschreven.

5.8.2 Beschrijving van het terrein en begroeiing

Het zuidelijk deel van het terrein is laag gelegen en heeft een begroeiing van grofbladig in de hoogte groeiend weide gras. Het noordelijk deel langs de Kasteellaan is opgehoogd en was bebouwd. Ten tijde van de veldverkenning was de bodem in dit gebied zandig met kiezel en braakliggend. Er groeiden algemeen voorkomende akkeronkruiden (klaver, boterbloem, paardenbloem, tandzaad, ganzenvoet, akkerviool, brandnetel, wilde peen, canadese fijnstraal etc.). Tussen het hoge en lage deel ligt een glooiende helling waarop fijnbladige (gazon)gras met veel duizenblad groeit. De erfgrens aan de zuidkant bestaat uit een uitgegroeide beukenhaag. De oostelijke erfgrens bestaat uit een gemengde haag met vruchtdragende struiken (vlier, meidoorn, bramen, rozenbottel, hop, etc.). Langs de Kasteellaan staan wat kleinere bomen die wegvallen bij de laanbomen langs de weg.



5.8.3 Leefgebied voor dieren

Er zijn in het terrein (graaf)sporen van konijnen aangetroffen. Er zijn geen holen van konijnen of andere dieren aangetroffen. In de beukenhaag zijn geen verlaten nesten van vogels aangetroffen. De hagen rondom het terrein kunnen dienen als foerageergebied en bieden schuilgelegenheid voor dieren in het algemeen. De hagen kunnen daarnaast dienen als verbindingslijn en oriëntatiemiddel voor vleermuizen.

5.8.4 Bijzondere planten

Bijzondere te beschermen planten zijn niet aangetroffen. Wel staan op het terrein twee grote beuken en in de oostelijke heg een grote esdoorn.

5.8.5 Omgeving

Ten zuiden en oosten van het terrein liggen laaggelegen landbouwgronden waar de perceelsscheiding voor een deel ook bestaat uit heggen. Ten noorden aan de overkant van de weg ligt Kasteel Well met een grachtenstelsel dat omgeven wordt door monumentale bomen. Ten Westen ligt de bebouwde kom van Oud Well.

5.8.6 Conclusie

Het belang van het perceel voor de natuur in de omgeving is niet groot. Door ernaar te streven om de houtwallen en de solitair groeiende bomen te behouden en eventueel deze elementen robuster te maken en in te passen in het plan, kan de natuurwaarde van het perceel worden vergroot. Er is geen aanleiding om een ontheffing vanwege de natuurbeschermingswetgeving aan te vragen. Bij de planvorming is hiermee rekening gehouden.

5.8.7 Advies

Op basis van deze veldverkenning adviseren we om de hagen te behouden. In het geval van verwijdering/kap om wat voor reden ook dienen de hagen te worden vervangen door vergelijkbare hagen. Hiermee blijft de functie van verbindingslijn of oriëntatiemiddel behouden. In november tot maart zijn vleermuizen in winterslaap en maken tijdelijk geen gebruik van de vliegroute. De kap dient plaats te vinden in de periode oktober en maart en de nieuwe hagen dienen voor april weer aangeplant te worden. De minimale hoogten van de nieuw aan te planten haag dient 1 meter te zijn.

5.9 Archeologie en cultuurhistorie

5.9.1 Inleiding

Bij de opstelling en de uitvoering van ruimtelijke plannen moet rekening gehouden worden met bekende archeologische waarden. Volgens de Indicatieve Kaart Archeologische Waarden (IKAW) heeft de locatie een middelhoge kans op het aantreffen van archeologische waarden.

Het verzoek dient verder getoetst te worden aan de gemeentelijke archeologische verwachtingskaart. Conform dat beleid ligt het plangebied in een zone waarvoor een hoge archeologische verwachting geldt voor vindplaatsen van jager- verzamelaars en een middelhoge archeologische verwachting voor vindplaatsen van landbouwers.



Ter plaatse heeft dan ook een archeologisch vooronderzoek in de vorm van een bureau-onderzoek en een verkennend veldonderzoek plaatsgevonden (RAAP archeologisch adviesbureau, maart 2012). Het archeologische vooronderzoek is opgenomen in bijlage 4 bij deze toelichting. De conclusies van dit onderzoek worden hieronder weergegeven.

5.9.2 Conclusies

1. Hoe ziet de geo(morfo)logische en/of bodemkundige opbouw van het plangebied eruit?

In het zuidelijke deel van het plangebied liggen zandige oeverafzettingen, terwijl in het noordelijke deel een oude Maasgeul opgevuld met klei ligt. Met name in het zuidelijke deel heeft bodemvorming (verbruining) plaatsgevonden. In het westelijke deel is een ophoging met een dikte van 1,1 tot 1,4 m aanwezig.

2. Welke gegevens met betrekking tot archeologische waarden in het plangebied zijn reeds bekend?

Binnen het plangebied staan geen vindplaatsen geregistreerd. Ongeveer 25 m ten zuiden van het plangebied ligt een vroeg-middeleeuws grafveld en zijn vondsten uit de Late IJzer-tijd en Romeinse tijd gedaan.

3. Wat was het historisch landgebruik van het plangebied en wat is het landgebruik nu en wat is de invloed daarvan op de (verwachte) archeologie en (bodem)gaafheid?

Het plangebied is van oudsher in gebruik als akker. Vanaf circa 1900 is het gebied in gebruik genomen als grasland. Pas in de jaren 70 van de 20e eeuw is een ophoging in het westelijke deel langs de Kasteellaan aangebracht, waarop bebouwing heeft plaatsgevonden. Deze is inmiddels gesloopt. Dit heeft echter niet tot verstoringen geleid. Nu ligt het plangebied braak.

4. Wat is de gespecificeerde verwachting (alsmede de verwachte conservering en gaafheid) ten aanzien van nog onbekende archeologische waarden in het gebied?

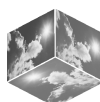
De archeologische verwachting voor het zuidelijke deel van het plangebied is hoog. Eventuele vindplaatsen zijn hier relatief gaaf, al heeft de verbruining er mogelijk toe geleid dat eventuele grondsporen niet of moeilijk leesbaar zijn. Aan het noordelijke deel is naar aanleiding van het veldonderzoek uiteindelijk een lage archeologische verwachting toegekend.

5. Is de bodemopbouw in (delen van) het plangebied zodanig intact dat eventueel archeologisch vervolgonderzoek zinvol is?

De bodemopbouw is intact. Eventuele vindplaatsen zullen relatief gaaf zijn, al kunnen als gevolg van verbruining grondsporen moeilijk of geheel niet zichtbaar zijn.

6. Wat is de invloed van de toekomstige inrichting op eventuele archeologische resten?

Bij de nieuwbouw in het zuidelijke deel van het plangebied worden eventueel aanwezige archeologische resten verstoord. Waar een ophoging ligt, hangt dit van een eventuele onderkeldering af.





5.9.3 Aanbevelingen

Uit het onderzoek blijkt dat in het noordelijke deel van het plangebied geen archeologische resten verwacht worden. Hier hoeft geen vervolgonderzoek plaats te vinden.

In het zuidelijke deel kunnen vindplaatsen uit de periode Mesolithicum t/m Middeleeuwen voorkomen. Hier worden drie woningen gebouwd: twee terraswoningen in het niet-opgehoogde deel en een (reguliere) woning in het opgehoogde deel. De bouw van de terraswoningen kan tot een verstoring van eventuele vindplaatsen leiden. Buiten de bouw van de woningen vinden in het niet opgehoogde deel geen bodemingrepen plaats. Geadviseerd wordt ter plekke van de terraswoningen een waarderend onderzoek (in de vorm van proefsleuven) voorafgaand aan de werkzaamheden uit te voeren. Een waarderend onderzoek dient uitgevoerd te worden conform een vooraf opgesteld Programma van Eisen (PvE). Het PvE dient te zijn goedgekeurd door de bevoegde overheid.

Aan het overige deel van plangebied waar nog archeologische resten verwacht worden, dient een dubbelbestemming 'waarde-archeologie' toegekend te worden. Deze valt uiteen in twee delen:



- in het opgehoogde deel met een hoge archeologische verwachting dient bij bodemingrepen dieper dan 1,1 m -Mv archeologisch onderzoek plaats te vinden. Indien de woning in dit deel niet onderkelderd wordt en een normale funderingsdiepte van 0,8 m -Mv heeft, dan hoeft hier op dit moment geen nader archeologisch onderzoek plaats te vinden. Het is op dit moment echter nog niet duidelijk of deze woning onderkelderd wordt. Indien voor de terraswoningen een proefsleuvenonderzoek wordt uitgevoerd, kan het uit het oogpunt van kostenbesparing wenselijk zijn om ook voor de woning met een hoge archeologische verwachting een proefsleuf te graven in plaats van met een dubbelbestemming te werken. Indien voor de waterberging geen bodemingrepen dieper dan de ophoging plaatsvinden, hoeft hiervoor eveneens geen nader onderzoek plaats te vinden.
- in het deel dat niet is opgehoogd, dient archeologisch onderzoek te worden uitgevoerd bij bodemingrepen dieper dan 0,4 m -Mv (dikte van de bouwvoor).

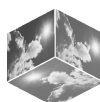
5.9.4 Proefsleuvenonderzoek

Naar aanleiding van het vooronderzoek is een Programma van Eisen opgesteld voor het vervolgonderzoek in de vorm van proefsleuven. Conform het programma van Eisen is een waarderend proefsleuvenonderzoek uitgevoerd (RAAP archeologisch adviesbureau, oktober 2012). De rapportage van het proefsleuvenonderzoek is iegenomen in bijlage 5 bij deze toelichting. De resultaten van het onderzoek zijn hieronder samengevat.

Het plangebied ligt op een Maasterras, gevormd aan het begin van het Holocene, toen de Maas zich in de oudere afzettingen insneed. De afzettingen die in het plangebied aan het oppervlak liggen zijn rivierkleigronden die in het Holocene door de Maas zijn afgezet. Het plangebied ligt in het centrum van Well en is in het verleden in gebruik geweest als akkerland en weiland. Binnen een straal van 500m liggen enkele vindplaatsen, waaronder een grafveld uit de Vroege Middeleeuwen. Op basis van een verkennend booronderzoek is geconcludeerd dat in het zuidelijke deel vindplaatsen uit de periode Mesolithicum t/m Middeleeuwen kunnen voorkomen. Het noordelijke deel was zodanig verstoord dat geen archeologische resten meer verwacht werden.

Door middel van twee proefsleuven is het zuidoostelijke deel van het plangebied onderzocht op het voorkomen van behoudenswaardige archeologische resten. Tijdens de aanleg van de sleuven zijn enkele scherven aardewerk aangetroffen uit de Middeleeuwen en Nieuwe tijd. Deze vondsten zijn te interpreteren als losse vondsten, aangezien er geen archeologische grondsporen zijn gevonden.

Op basis van het uitgevoerde onderzoek stelt RAAP Archeologisch Advies dat er geen sprake is van een behoudenswaardige vindplaats zodat het gehele plangebied voor ontwikkeling kan worden vrijgegeven.





impressie plangebied met waterbergend rivierbed

5.10 Waterparagraaf

5.10.1 Watertoets

In het kader van de watertoets heeft uitvoerig overleg met het waterschap Peel en Maasvallei en Rijkswaterstaat plaats gevonden. In onderhavig bestemmingsplan zijn de belangen van beide instanties zorgvuldig verwerkt.

5.10.2 Waterwet/Nationaal waterplan

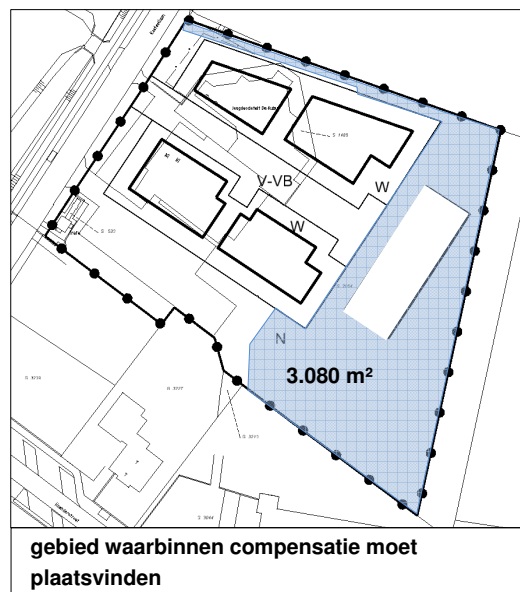
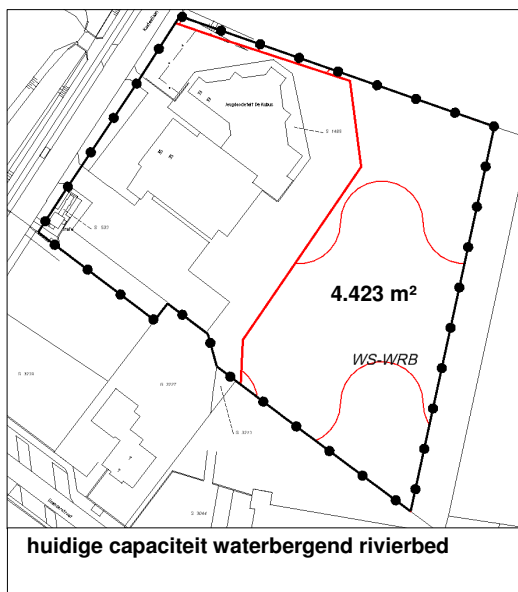
Op 22 december 2009 is de Waterwet in werking getreden. Een achttal wetten is samengevoegd tot één wet, de Waterwet. De Waterwet regelt het beheer van oppervlaktewater en grondwater, en verbetert ook de samenhang tussen waterbeleid en ruimtelijke ordening. Daarnaast levert de Waterwet een flinke bijdrage aan kabinetsdoelstellingen zoals vermindering van regels, vergunningstelsels en administratieve lasten. Een belangrijk gevolg van de Waterwet is dat de huidige vergunningstelsels uit de afzonderlijke waterbeheerwetten worden gebundeld. Dit resulteert in één vergunning, de Watervergunning.

Het Nationaal waterplan is opgesteld in de vorm van een structuurvisie. Het doel van deze structuurvisie is het zodanig omgaan met de waterhuishouding dat ook latere generaties veilig en welvarend van de ruimte gebruik kunnen maken. Bescherming tegen droogte en wateroverlast, maar ook het zorgen voor een goede waterkwaliteit zijn hierbij van groot belang. Door bij ruimtelijke ontwikkelingen rekening te houden met waterhuishoudkundige eisen op korte en lange termijn kan een duurzaam en klimaatbestendig watersysteem bereikt worden.

5.10.3 Belangen Rijkswaterstaat

Door Rijkswaterstaat wordt aangegeven dat de locatie gelegen is binnen het waterbergend winterbed van de Maas. Dit houdt in dat het bergend vermogen bij eventuele ontwikkelingen zoals in onderhavig geval gewaarborgd moet worden door middel van compensatie ter plaatse of elders binnen het waterbergend winterbed.





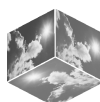
In de huidige situatie is binnen het plangebied 4.423 m² beschikbaar voor waterberging. Door herschikking van het talud (afgraven zuidzijde en uitbreiden oostzijde) komt het grondlichaam los te liggen van het dorp. Per saldo neemt het oppervlak aan waterbergend vermogen af met ongeveer 1.343 m² tot circa 3.080 m². De gemeente heeft de hoogten in het plangebied laten inmeten. De hoogte van het gebied varieert van 14,50 meter in het westen tot 14,91 meter in het midden en naar het oosten aflopend tot 13,73 meter boven N.A.P.. Op basis van deze inmeting heeft de gemeente, in overleg met Rijkswaterstaat, geoordeeld dat er voldoende mogelijkheden bestaan om te voldoen aan de compensatieplicht. Voor iedere m³ die verloren gaat zal een m³ gecompenseerd moeten worden (m³ voor m³).

De beoogde rabattenstructuur zal zodanig worden ingericht dat er in de nieuwe situatie evenveel m³ waterbergend vermogen binnen het plangebied aanwezig is als in de huidige bestaande situatie. Zodoende wordt het totale waterbergend vermogen ten minste in stand gehouden. Daarmee wordt voldaan aan het beleid ter plaatse van het waterbergend winterbed van de Maas.

Ondanks dat het waterbergend vermogen gecompenseerd wordt geschiedt het bouwen in het rivierbed op eigen risico. Het rijk is niet aansprakelijk voor eventuele schade.

5.10.4 Waterschap Peel en Maasvallei

Het Integraal Waterbeheersplan 'Orde in water' van Waterschap Peel en Maasvallei (IWBP) beschrijft de uitwerking van het provinciale (oppervlakte)waterbeleid door het waterschap, zoals is vastgelegd in het POL2006. Het plan is richtinggevend voor het te voeren beleid en beheer van het waterschap. Het waterbeheer wordt in al zijn samenhangen bekeken met als belangrijke uitgangspunten de watersysteembenadering en de waterketenbenadering. Bij de integrale afwegingen zijn een viertal leidende principes: veiligheid, duurzaamheid, water als medeordenend principe en niet afwentelen op anderen. In de af-



weging gelden een drietal toetsingscriteria: doelrealisatie, kosteneffectiviteit en maatschappelijk draagvlak.

Extra inspanningen worden geleverd op het realiseren van duurzaam stedelijk waterbeheer waaronder het nadrukkelijk beïnvloeden van de ruimtelijke ordening vanuit waterhuishoudkundige principes in samenwerking met de gemeenten. Ook het samenwerken in de waterketen met de gemeenten en de verdere sanering van schadelijke rioolwateroverstorten staat hoog op de agenda. Bij nieuwbouwlocaties wordt gestreefd naar 100% afkoppeling van het afkoppelbaar verhard oppervlak van het riool.

Op waterstaatswerken en watergangen (waterlopen) is verder de Keur van het waterschap Peel en Maasvallei van toepassing. In de Keur worden enkele handelingen in het watersysteem beperkt, waaronder het lozen van water in het watersysteem en het realiseren van werken c.q. bebouwing binnen de keurzones van een waterstaatswerk of watergang.

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

Grondwater en bodemopbouw

Op de bodemkaart van Nederland wordt de grondwaterstand weergegeven in zeven klassen, de zogenaamde grondwatertrappen. Deze geven een globale aanduiding van het niveau van fluctuatie van het grondwater aan. Het plangebied valt binnen grondwatertrappen V en VII. Dit betekent dat de gemiddelde hoogste grondwater stand respectievelijk minder dan 40 cm en meer dan 80 cm beneden maaiveld bedraagt. De gemiddelde laagste grondwaterstand beneden maaiveld bedraagt respectievelijk meer dan 120 cm en meer dan 160 cm. De grond ter plaatse bestaat voornamelijk uit kalkloze ooivaaggronden.

Oppervlaktewater

Binnen het plangebied is geen oppervlakte water aanwezig. Zoals eerder aangegeven is het plangebied wel gelegen binnen het bergend winterbed van de rivier de Maas.

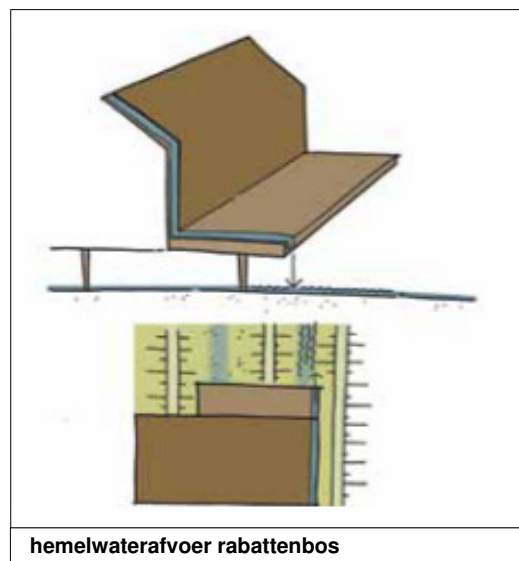
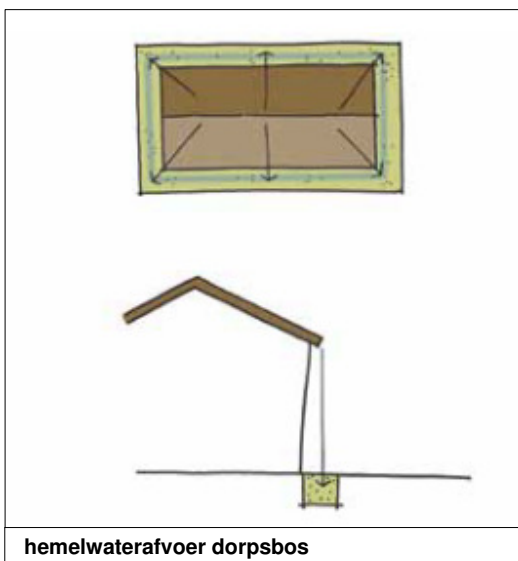
5.10.5 Waterbeleid gemeente Bergen

Het beleid voor hemelwater afkomstig van nieuwbouw in Bergen is als volgt: hemelwater afkomstig van daken en verhardingen dient conform de watertoets op particulier terrein in de bodem te worden geïnfiltreerd of –als niet mogelijk- worden gebufferd en vertraagd worden afgevoerd naar een hemelwaterriool of oppervlaktewater.

Belangrijke uitgangspunten hierbij zijn:

- er moeten maatregelen worden getroffen om vervuiling van hemelwater te voorkomen (geen toepassing van uitlogende bouwmaterialen);
- afvoer en infiltratie gebeurt bij voorkeur bovengronds;





- als mogelijk worden de voorzieningen op particulier terrein gedimensioneerd op de verwerking van een bui van $T=2$ en met een berging van 20 mm;
- de voorzieningen binnen het hele plangebied worden gedimensioneerd op een bui van $T=10$ met een berging van 35 mm;
- de risico's van een bui $T=100$ moeten in beeld worden gebracht en als nodig dienen er aanvullende maatregelen worden getroffen;
- als het echt niet mogelijk is om de volledige voorzieningen binnen het plangebied te realiseren, kan het college van Burgemeester en Wethouders hier ontheffing voor verlenen, wel dient er dan door de initiatiefnemer worden meebetaald aan compenserende voorzieningen buiten het plangebied.

Voor situaties waarbij (via de infiltratievoorziening) direct of indirect wordt afgevoerd naar oppervlaktewater gelden naast de gemeentelijke uitgangspunten ook de op dat moment geldende eisen en uitgangspunten van waterschap Peel en Maasvallei. In onderhavig geval is dit echter niet van toepassing.

Bij nieuwbouwplannen zal binnen de gemeente worden gekeken naar de mogelijkheden voor het creëren van extra afkoppel/infiltratiecapaciteit binnen de nieuwbouwplannen voor afkoppeling van de aangrenzende bestaande gebieden. Als hiervoor mogelijkheden aanwezig zijn, dan zullen deze mogelijkheden meegenomen worden bij de verdere planontwikkelingen op (toekomstig) openbaar gebied.

Het hemelwater van de daken van de woningen in het Dorpsbos wordt op de eigen kavel geïnfiltreerd via een infiltratiekoffer of wordt opgevangen in een regenton. Het hemelwater dat neerkomt op de verharding wordt aan weerszijden in de bermen geïnfiltreerd.

Hemelwater van de daken van de woningen in het Rabattenbos wordt zichtbaar afgevoerd naar de rabattenstructuur. Het ontwerp van de goot in het dak en het terras zijn onderdeel van de architectuuropgave. Het hemelwater passeert de vlonder door de openingen tussen de houten delen.



Het hemelwatersysteem wordt hiermee zodanig ingericht dat er geen wateroverlast voor derden optreedt in geval van een bui met kans op herhaling van 1x per 100 jaar (84 mm neerslag in 48 uur).

Tot slot worden er geen uitlogende bouwmaterialen gebruikt en wordt het gebruik van chemische bestrijdingsmiddelen en strooizout tot een minimum beperkt.

5.10.6 Riolering

De nieuwe woningen zullen worden voorzien van een gescheiden rioolstelsel en worden aangesloten op het aanwezige rioolstelsel in de Kasteellaan. Het vuil water zal worden afgevoerd naar de regionale rioolwaterzuiveringsinstallatie.

5.11 Beoordeling milieueffectrapportage

Een milieueffectrapportage (m.e.r.) is verplicht voor besluiten van de overheid over initiatieven van particulieren of marktpartijen, zoals bij de bouw van woonwijken de aanleg van auto(snel)wegen, spoorwegen, vliegvelden, pijpleidingen voor gas of olie en (stuw)dammen.

Een m.e.r. kan ook verplicht zijn voor plannen van de overheid, zoals een bestemmingsplan. Ingevolge het Besluit milieueffectrapportage (verder: Besluit m.e.r.) wordt getoetst of het bestemmingsplan voorziet in, of een kader vormt voor, activiteiten die (mogelijk) belangrijke nadelige gevolgen kunnen hebben voor het milieu. Hiervoor zijn in de bijlage bij het Besluit m.e.r. lijsten opgenomen waarin activiteiten zijn aangewezen die belangrijke nadelige gevolgen kunnen hebben voor het milieu (lijst C) of ten aanzien waarvan het bevoegd gezag moet beoordelen of zij belangrijke nadelige gevolgen voor het milieu kunnen hebben (lijst D). In de lijsten zijn (indicatieve) drempelwaarden opgenomen.

Onderhavig bestemmingsplan voorziet in een woningbouwontwikkeling. Woningbouwontwikkelingen zijn opgenomen op de D-lijst van het Besluit m.e.r., nummer 11.2. In geval van woningbouw is een (indicatieve) drempelwaarde opgenomen van >2000 woningen. Dit bestemmingsplan voorziet in de ontwikkeling van maximaal 8 woningen. Een dergelijke woningbouwontwikkeling ligt met 8 woningen ver beneden de genoemde drempelwaarde. Ook gezien de in deze toelichting beschreven sectorale aspecten in dit hoofdstuk wordt geconcludeerd dat er geen sprake is van significante effecten, die een m.e.r.- (beoordelings)plicht noodzakelijk maken.



6 Juridische opzet

6.1 Algemeen

Op basis van de Wet ruimtelijke ordening, bepaalt een drietal zaken de opzet en inrichting van de planregels, te weten:

- de digitale raadpleegbaarheid;
- de Standaard Vergelijkbare BestemmingsPlannen 2012 (SVBP 2012);
- de Woningwet.

Bij het opstellen van de inhoud van de regels is zoveel mogelijk aangesloten bij de vigerende bestemmingsplannen in de gemeente Bergen rekening houdend met de SVBP en de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht (Wabo).

De structuur van het plan is zodanig dat de verbeelding de primaire informatie geeft over waar en hoe gebouwd mag worden. Bij het raadplegen van het bestemmingsplan dient dan ook eerst naar de verbeelding gekeken te worden. Vervolgens kan in de regels teruggelezen worden welk gebruik en welke bouwmogelijkheden zijn toegestaan.

6.2 De verbeelding

Op de verbeelding zijn aangegeven:

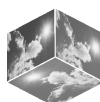
- de grens van het plangebied;
- de bestemmingen van de in het plangebied gelegen gronden en de dubbelbestemmingen;
- de aanduidingen bij de bestemmingen;
- de bouwvlakken.

Het bouwvlak geeft de begrenzing weer waarbinnen gebouwen opgericht mogen worden. In het bouwvlak mogen gebouwen en bijgebouwen opgericht worden, overeenkomstig de aanduidingen 'vrijstaand' en 'specifieke bouwaanduiding - terraswoning'.

6.3 De regels

De regels zijn conform de SVBP 2012 als volgt opgebouwd:

- inleidende regels;
- bestemmingsregels;
- algemene regels;
- overgangs- en slotregels.



7 Haalbaarheid

7.1 Economische haalbaarheid

De aanleiding tot de vervaardiging van dit bestemmingsplan voor deze ontwikkeling ligt bij de eigenaar van de betreffende gronden, de gemeente Bergen. Het financiële risico van deze ontwikkeling wordt dan ook geheel gedragen door de gemeente. Gezien het feit dat de gemeente eigenaar is van alle gronden binnen het plangebied, het financiële risico van de planontwikkeling door de gemeente wordt gedragen en het plangebied door de gemeente zelf wordt ontwikkeld, wordt geen exploitatieplan vastgesteld.

Uit het systeem van de wet (artikel 6.12, eerste en vierde lid, van de Wet ruimtelijke ordening) volgt dat alle ruimtelijke plannen exploitatieplichtig zijn. Op deze verplichting bestaan echter diverse uitzonderingen. Deze worden genoemd in het tweede lid van artikel 6.12 en in artikel 6.2.1a van het Besluit ruimtelijke ordening. Een van de uitzonderingen doet zich voor wanneer het verhaal van kosten over de in het plan begrepen gronden anderszins is verzekerd. Omdat de gemeente eigenaar is van alle gronden binnen het exploitatiegebied, is het verhaal van kosten anderszins verzekerd. De gemeente neemt namelijk alle kosten voor zijn rekening.

Omdat het gelet op de eigendomspositie van de gemeente ook niet noodzakelijk is om eisen en regels te stellen en een fasering voor te schrijven, is het vaststellen van een exploitatieplan niet verplicht. Er is evenmin aanleiding voor het onverplicht vaststellen van een exploitatieplan.

De investeringskosten voor de grondexploitatie bestaan onder meer uit: planontwikkelingskosten (advieskosten, honoraria etc.), kosten bouw- en woonrijp maken en verkoopkosten. Tevens zijn bedragen gereserveerd voor planschade en onvoorziene kosten. De opbrengsten worden behaald door de verkoop van bouw kavels. Op de bouw kavels worden door particuliere opdrachtgevers, corporaties, projectontwikkelaars etc. in eigen beheer woningen ontworpen en gebouwd.

De ontwikkeling en realisatie van het plan laat een gering positief resultaat zien. De financieel-economische haalbaarheid van het plan is hiermee in voldoende mate aangetoond.

7.2 Maatschappelijke haalbaarheid

Het planvoornemen voorziet in de realisatie van maximaal 8 woningen binnen een exclusief woonmilieu. In onderhavige toelichting is aangetoond dat het planvoornemen voorziet in een ruimtelijke- en landschappelijke kwaliteitswinst. Bovendien is aangetoond dat er binnen de kern Well behoefte bestaat aan nieuwe woningen. Gezien de kwaliteitsverbetering mag aangenomen worden dat tegen het planvoornemen geen overwegende bezwaren bestaan. Het bestemmingsplan wordt echter wel conform de gebruikelijke procedure gedurende zes weken ter inzage gelegd. Gedurende deze termijn kan een ieder reageren op het planvoornemen en zijn of haar zienswijzen indienen.



7.3 Conclusie

Het planvoornemen zal gezien het bovenstaande niet leiden tot overwegende planologische bezwaren. De bestemmingswijziging betekent, na een afweging van de verschillende belangen, een aanvaardbare invulling van de plangebied.



8 Procedure

8.1 De te volgen procedure

Het bestemmingsplan doorloopt als ontwerp respectievelijk vastgesteld en onherroepelijk bestemmingsplan de volgende procedure, te weten:

- a. Voorbereiding:
Vooroverleg met diensten van rijk en provincie
- b. Ontwerp:
1^e ter inzage legging (ontwerp bestemmingsplan)
- c. Vaststelling:
Vaststelling door de Raad
2^e ter inzage legging (vastgesteld bestemmingsplan)
- d. Beroep:
(Gedeeltelijk) onherroepelijk bestemmingsplan
Reactieve aanwijzing
Beroep bij Raad van State

In het kader van deze procedure is het voor eenieder mogelijk zijn/haar zienswijze (bij de gemeenteraad) kenbaar te maken. In publicaties met betrekking tot de diverse stappen die het plan moet doorlopen wordt daarvan steeds melding gemaakt. Wanneer beroep wordt ingesteld, beslist uiteindelijk in hoogste instantie de Afdeling bestuursrechtspraak van de Raad van State over het bestemmingsplan.

8.2 Watertoets

Teneinde te voldoen aan de watertoets is onderhavig planvoornemen ingediend bij het Watertoetsloket. Aangezien de locatie is gelegen in het rivierbed van de Maas hebben zowel het waterschap als Rijkswaterstaat een wateradvies gegeven.

Rijkswaterstaat heeft bij brief d.d. 28 juni 2012 gereageerd op het planvoornemen. De opmerkingen van Rijkswaterstaat zijn verwerkt in onderhavig bestemmingsplan. Na de aanpassing is het bestemmingsplan nogmaals voorgelegd aan Rijkswaterstaat. In een reactie per brief d.d. 13 december 2013 heeft Rijkswaterstaat nog verzocht enkele opmerkingen te verwerken. De betreffende opmerkingen/aanvullingen zijn verwerkt in onderhavig bestemmingsplan. Daarmee zijn de belangen van Rijkswaterstaat geborgd.

Waterschap Peel en Maasvallei heeft bij brief d.d. 2 juli 2012 op het planvoornemen gereageerd in de vorm van een wateradvies. De door het waterschap gemaakt opmerkingen zijn verwerkt in onderhavig bestemmingsplan.



8.3 Vaststelling

Het ontwerpbestemmingsplan heeft van 3 juli 2014, gedurende zes weken, dat wil zeggen tot en met 13 augustus 2014 ter inzage gelegen. Gedurende deze periode zijn er geen zienswijzen tegen het plan ingediend. Wel wordt het bestemmingsplan naar aanleiding van ambtshalve opmerkingen van Rijkswaterstaat gewijzigd vastgesteld. De wijzigingen hebben betrekking op:

- het nationaal belang van de grote rivieren;
- de aansprakelijkheid van bouwen in het rivierbed van de Maas, dat dit op eigen risico is en het rijk niet aansprakelijk is voor eventuele schade;
- de dubbelbestemming 'Waterstaat – Waterbergend rivierbed' met betrekking tot de omgevingsvergunning voor het uitvoeren van een werk, geen bouwwerk zijde, of van werkzaamheden (artikel 6.3.1 en 6.3.2).

Het bestemmingsplan is ten opzichte van het ontwerp dan ook gewijzigd vastgesteld in de raadsvergadering van 21 oktober 2014.



