

# Bestemmingsplan "Vakantiepark Leukermeer"

Gemeente Bergen



# Bestemmingsplan "Vakantiepark Leukermeer"

Gemeente Bergen

|                               |                                                                                                                                      |
|-------------------------------|--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| IDN nummer:                   | NL.IMRO.0893.BP12025MPWEL-VA01                                                                                                       |
| Rapportnummer:                | 211x05052                                                                                                                            |
| Datum:                        | 18 december 2012                                                                                                                     |
| Contactpersoon opdrachtgever: | De heer A. van Sprakelaar, Arcus Zuid Projectontwik-<br>keling, de heer M. van Wiefferen, Vakantiepark<br>Leukermeer                 |
| Projectteam BRO:              | De heren F. Janssen en P. van de Ligt                                                                                                |
| Trefwoorden:                  | Bestemmingsplan, overzichtelijk, toeristisch-recreatief<br>initiatief, Leukermeer                                                    |
| Bron foto kaft:               | Vakantiepark Leukermeer                                                                                                              |
| Beknopte inhoud:              | Bestemmingsplan ten behoeve van de planologische<br>regeling voor het gehele en uit te breiden vakantie-<br>park Leukermeer te Well. |

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

| Inhoudsopgave                           | pagina    |
|-----------------------------------------|-----------|
| <b>1. INLEIDING</b>                     | <b>3</b>  |
| <b>2. HUIDIGE SITUATIE</b>              | <b>7</b>  |
| 2.1 Gebiedsbeschrijving                 | 7         |
| 2.2 Geldend planologisch kader          | 9         |
| <b>3. BEOOGDE SITUATIE</b>              | <b>19</b> |
| 3.1 Structuurvisie Maaspark Well        | 19        |
| 3.2 Planbeschrijving                    | 22        |
| 3.3 Conclusie                           | 31        |
| <b>4. BELEIDSASPECTEN</b>               | <b>33</b> |
| 4.1 Rijksbeleid                         | 33        |
| 4.2 Provinciaal beleid                  | 37        |
| 4.3 Gemeentelijk beleid                 | 42        |
| <b>5. ONDERZOEKSASPECTEN</b>            | <b>45</b> |
| 5.1 Economische uitvoerbaarheid         | 45        |
| 5.2 Milieuaspecten                      | 46        |
| 5.2.1 Bodem                             | 46        |
| 5.2.2 Wegverkeerslawaaï                 | 47        |
| 5.2.3 Luchtkwaliteit                    | 49        |
| 5.2.4 Externe veiligheid                | 51        |
| 5.2.5 Milieuzonering                    | 54        |
| 5.2.6 Licht                             | 56        |
| 5.3 Archeologie                         | 56        |
| 5.4 Natuur                              | 58        |
| 5.5 Kabels, leidingen en infrastructuur | 58        |
| 5.6 Verkeer                             | 59        |
| 5.7 Duurzaamheid                        | 62        |
| 5.8 Water                               | 62        |
| <b>6. JURIDISCHE VORMGEVING</b>         | <b>67</b> |
| 6.1 Planstukken                         | 67        |

|                                           |               |
|-------------------------------------------|---------------|
| 6.2 Toelichting op de analoge verbeelding | 67            |
| 6.3 Toelichting op de planregels          | 68            |
| 6.3.1 Inleidende regels                   | 68            |
| 6.3.2 Bestemmingsregels                   | 68            |
| 6.3.3 Algemene regels                     | 71            |
| 6.3.4 Overgangs- en slotregels            | 71            |
| <br><b>7. INSPRAAK EN OVERLEG</b>         | <br><b>73</b> |
| 7.1 Vooroverlegreacties                   | 73            |
| 7.2 Zienswijzen                           | 73            |
| <br><b>8. PROCEDURE</b>                   | <br><b>75</b> |

## **BIJLAGE**

Bijlage 1: Oplegnotitie flora & fauna

Separate bijlage:

1. Aeres Milieu bv, Verkennend bodemonderzoek Vossenheuvel 4 te Well, 29 november 2011, projectnummer: AM11300

# 1. INLEIDING

Tussen Aijen en Well bevindt zich het gebied 't Leuken met daarin grote plassen. Een van die plassen, het Leukermeer, is een tot recreatieplas omgevormde zandwinning welke in directe relatie staat met de Maas. Rond het Leukermeer zijn diverse recreatieve voorzieningen gesitueerd voor verblijfs-, dag- en watersportrecreatie. Echter ook bosbouw, landbouw en natuur zijn plaatselijk aanwezig. Tevens is het gebied aangewezen voor hoogwaterbescherming, grondstoffenwinning en natuurontwikkeling. De diverse ontwikkelingen die op stapel staan in en rondom 't Leuken en de aanwezige belangen die daarmee behartigd worden, zijn vormgegeven in de Structuurvisie Maaspark Well<sup>1</sup>.



Afbeelding 1. Ligging en omgeving 't Leuken

Een van de thema's uit deze structuurvisie is een verdere recreatieve ontwikkeling van het noordwestelijke deel van het Leukermeer, ter plaatse van het gelijknamige vakantiepark Leukermeer. Het vakantiepark heeft plannen om het bestaande vakan-

<sup>1</sup> SAB, Structuurvisie Maaspark Well, maart 2012, projectnummer: 90363

tiepark op te waarderen en uit te breiden naar een modern vakantiepark. Deze plannen passen in de totale gebiedsontwikkeling, zoals vastgelegd in de structuurvisie.

In 2009 is, in de vorm van een artikel 19, lid 1 WRO procedure<sup>2</sup>, vrijstelling verleend voor een aantal uitbreidingen en functiewijzigingen bij het vakantiepark. Thans staan er echter een aantal nieuwe ontwikkelingen op stapel, welke (deels) niet passen binnen het geldende bestemmingsplan “Leuken-Seurenheide 1994” en voornoemde verleende artikel 19-vrijstelling.

De gemeente Bergen wil haar toeristisch-recreatieve positie sterk verbeteren. Ondanks de strijdigheid met het geldende bestemmingsplan en de verleende artikel 19-vrijstelling wil de gemeente daarom medewerking verlenen aan de genoemde recreatieve ontwikkeling van het vakantiepark.



Afbeelding 2. Indicatieve begrenzing plangebied vakantiepark Leukermeer

<sup>2</sup> Grontmij, Ruimtelijke onderbouwing Uitbreiding vakantiepark Leukermeer, 22 februari 2007, vrijstelling verleend op 28 april 2009

Om de ontwikkelingen (opnieuw) juridisch-planologisch te verankeren is onderhavig bestemmingsplan opgesteld. In dit bestemmingsplan is het gehele grondgebied van het vakantiepark geregeld in één planologisch kader met de mogelijkheid de beoogde ontwikkelingen te realiseren. Niet alleen is er daarmee een overzichtelijk planologisch kader ontstaan, er is op deze wijze ook een maximale flexibiliteit aangebracht voor de toekomst. Onnodige procedures op basis van bijvoorbeeld gewenste kleine aanpassingen / ontwikkelingen worden daarmee voorkomen. Het biedt daarmee overigens ook voor de gemeente Bergen een overzichtelijk en eenduidig toetsingskader.

Het bestemmingsplan bestaat uit *de toelichting*, *de regels* en *de verbeelding*.

De *toelichting* heeft géén bindende juridische werking; de toelichting maakt juridisch ook geen onderdeel uit van het bestemmingsplan, maar heeft wel een belangrijke functie bij de weergave en onderbouwing van het project en ook bij de uitleg van bepaalde bestemmingen en regels.

De *regels* bevatten het juridisch instrumentarium voor het regelen van het gebruik van de gronden, bepalingen omtrent de toegelaten bebouwing en regelingen betreffende het gebruik van aanwezige en / of op te richten bouwwerken.

De *verbeelding* heeft een ondersteunende rol voor toepassing van de regels alsmede de functie van visualisering van de bestemmingen. Op de verbeelding worden de bestemmingen weergegeven, met daarbij de harde randvoorwaarden. De verbeelding vormt samen met de regels het juridisch bindende deel van het bestemmingsplan.

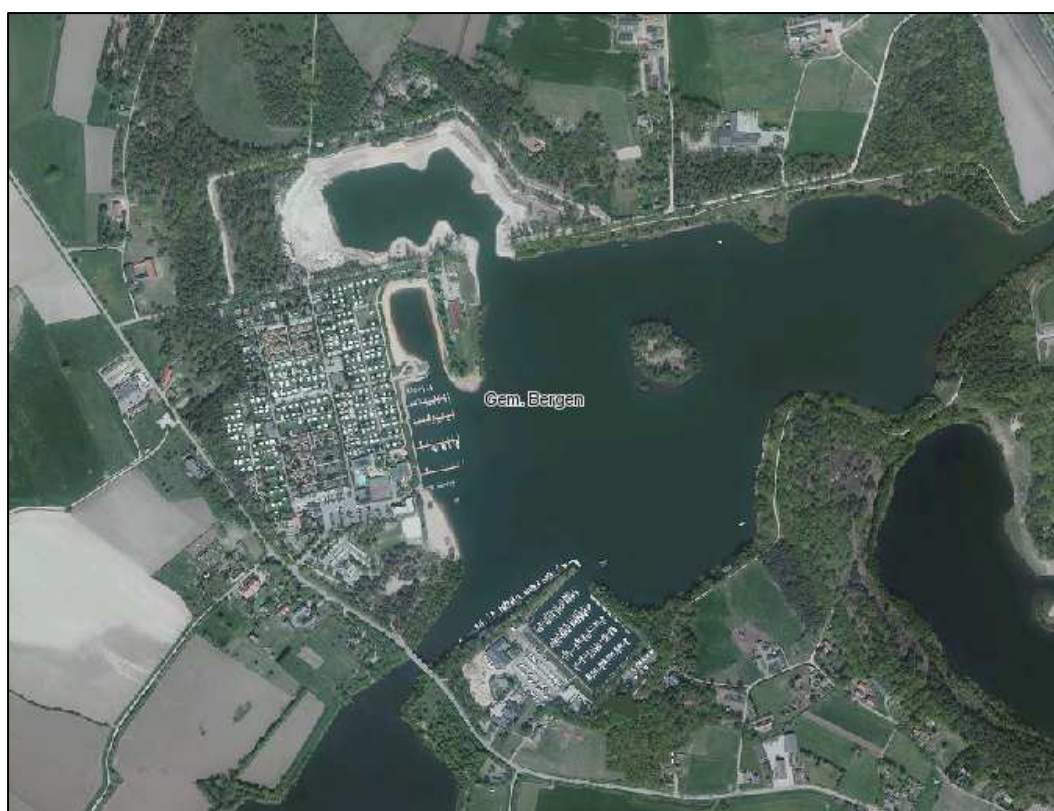
De toelichting is als volgt opgebouwd: In hoofdstuk 2 en 3 komen de bestaande en de toekomstige situatie aan bod. In hoofdstuk 4 wordt het beleidskader beschreven. In hoofdstuk 5 worden de resultaten van het onderzoek, dat ten behoeve van het uitvoeren van de ontwikkelingen verricht is, belicht. Tenslotte komen in de hoofdstukken 6, 7 en 8 de planstukken, overleg en procedure aan de orde.



## 2. HUIDIGE SITUATIE

### 2.1 Gebiedsbeschrijving

Vakantiepark Leukermeer bevindt zich tussen de maasdorpen Aijen en Well. Gelegen aan recreatieplas het Leukermeer, de Maas en Nationaal Park De Maasduinen is het vakantiepark uitgegroeid tot een van de belangrijkste recreatieve elementen van deze regio. Het vakantiepark bestaat uit een grote camping (340 campingplaatsen / 150 chalets) met uitgebreide centrale voorzieningen, een watersportherberg en 170 ligplaatsen voor boten.



Afbeelding 2. Luchtfoto vakantiepark Leukermeer en omgeving

Het gebied in wijder verband kenmerkt zich van west naar oost door drie land-  
schapstypen met een oplopende hoogteligging.

De eerste zone wordt gevormd door de Maas en het aanliggende rivierdal. Direct langs de Maas ligt het laagste terras dat door een terrasrand wordt gescheiden van een iets hoger gelegen rivierterras, waarin de Voorhaven is gelegen.

De recreatieplas het Leukermeer en het omliggend gebied is gelegen op het mid-  
denterras. Lokaal zijn hier in het verleden rivierduinen tot ontwikkeling gekomen.

De derde landschapszone ligt ten oosten van de provinciale weg N271 en bestaat voor een belangrijk deel uit rivierduinen. Dit gebied behoort tot het Nationaal Park De Maasduinen.

Verspreid over het plangebied komen belangrijke aardkundige waarden voor. De hoger gelegen gronden in de uiterwaarden zijn van oudsher als bouwland in gebruik. De lagere en nattere gronden waren in gebruik als grasland met de kenmerkende Maasheggen op de perceelsscheidingen. Op het middenterras komen enkele oude kampongginningen voor. Daarnaast komt ook jong cultuurland voor, in de vorm van heide-ontginningen. Een deel van de hogere gronden in het plangebied is echter niet ontgonnen en is bos of heide gebleven.



Afbeelding 3. Recreatieplas 't Leuken



Afbeelding 4. Jachthaven van het vakantiepark

Het Leukermeer is door zandwinning ontstaan en staat in directe verbinding met de Maas. In de jaren '60 is in het plangebied gestart met de winning van delfstoffen. In de uiterwaarden is het toegangskanaal met de Voorhaven het resultaat van deze activiteiten. De recreatieplas het Leukermeer (45 ha) en het dagstrand zijn in de jaren '80 opgeleverd. Daarna is de winning gecontinueerd op de Bergerheide. Het toegangskanaal met de voormalige sluis en het Reijndersmeer (130 ha) zijn zo ontstaan. De delfstoffenwinning is inmiddels daar ook gestopt.

Rond het Leukermeer vindt de nodige recreatieve bedrijvigheid plaats. Naast vakantiepark Leukermeer bevinden zich er ook een jachthaven met werf, een manege, een dag-strand en diverse andere kleine recreatieve voorzieningen. In de bossen ten noorden van het vakantiepark bevond zich voorheen restaurant de Vossenheuvel. Dit pand staat inmiddels leeg.

Het plangebied ligt globaal gezien tussen de N271 en Vossenheuvel in het oosten en de Kampweg in het westen. Het gebied is voor een groot deel in recreatief gebruik, maar er is ook landbouw, bosbouw en natuur. Aan de Halve Maanseweg en Vossenheuvel bevinden zich tevens enkele burgerwoningen. Inmiddels is de winning van

delfstoffen in het gebied tussen de Halve Maanseweg en Vossenheuvel afgerond, waardoor ter plaatse een uitbreiding van het Leukermeer is ontstaan van circa 7 ha.



Afbeelding 5. Uitbreiding Leukermeer



Afbeelding 6. Impressie camping



Afbeelding 7. Woning aan Vossenheuvel



Afbeelding 8. Westelijke zijde plangebied

## 2.2 Geldend planologisch kader

### Geldend bestemmingsplan

Het plangebied is gelegen in het bestemmingsplan “Leuken-Seurenheide 1994” dat vastgesteld is op 6 september 1994 en gedeeltelijk goedgekeurd is op 4 april 1995.

Alle maatregelen ten aanzien van het gebruik van gronden en opstellen en het op-richten van bouwwerken binnen het plangebied van het geldende bestemmingsplan moeten gericht zijn op de volgende doeleinden:

- a. de instandhouding en ontwikkeling van het gebied Leuken-Seurenheide als een duurzaam en kwalitatief hoogwaardig toeristisch-recreatief concentratiepunt met een bovenregionale functie ten behoeve van rustige watersport, verblijfsrecreatie en dagrecreatie;

- b. het behoud en versterking van de ruimtelijke en functionele karakteristiek, zoals die met name tot uitdrukking komt in de hoofdzonering van de verschillende recreatieve functies en concentratiepunten, de landschapsecologische structuur alsmede de verkeersstructuur.

Het vakantiepark is voorzien van vier hoofdbestemmingen: 'Verblijfsrecreatiegebied', 'Watersportgebied', 'Natuurgebied' en 'Verkeersdoeleinden'. Een klein deel aan de rand van het plangebied is voorzien van de hoofdbestemming 'Agrarisch gebied met landschappelijke en / of natuurlijke waarde'.



Afbeelding 9. Uitsnede plankaart geldend bestemmingsplan

### Verblijfsrecreatiegebied

De camping, de gronden ten zuiden en ten westen van de camping, de gronden ten noorden van de Halve Maanseweg en de gronden ten noorden van de Vossenheuvel (bekend als restaurant Vossenheuvel) zijn in het geldende bestemmingsplan aangegeven als 'Verblijfsrecreatiegebied' met daarinbinnen de specifieke bestemmingen 'Kampeerbedrijf', 'Zomerhuisjes (nader uit te werken)' en 'Horecadoeleinden'.

De als zodanig aangewezen gronden zijn bestemd voor:

1. verblijfsrecreatieve doeleinden en aanverwante dagrecreatieve doeleinden met name in verband met de hierbinnen specifiek bestemde kampeerverblijfsaccommodaties en horeca;

Alsmede voor de volgende doeleinden binnen de aangegeven differentiatievlakken:

2. voor het behoud, herstel en / of aanleg van bosgebied c.q. groenvoorzieningen alsmede de daaraan te onderkennen landschappelijke en dagrecreatieve waarden;
3. voor behoud en / of herstel van het aanwezige bijzonder reliëf alsmede de daaraan te onderkennen landschappelijke en geomorfologische waarde.

#### *Kampeurbedrijf*

De gronden van de huidige camping zijn specifiek bestemd als 'Kampeurbedrijf'. Deze gronden zijn bestemd voor verblijfsrecreatieve, dagrecreatieve en watersportdoeleinden ten behoeve van een kampeurbedrijf met maximaal 450 standplaatsen met bijbehorende handels-, horeca- en bedrijfsdoeleinden, parkeervoorzieningen en woondoeleinden ten behoeve van de bedrijfsdoeleinden. Ten gevolge van uitbreiding van de huidige camping middels grondverwerving en optimalisatie van het gebruik zijn er op dit moment feitelijk 490 standplaatsen, welke door de gemeente gedoogd worden.

Bedrijfsgebouwen, zoals een receptiegebouw, restaurant, sanitaire voorzieningen, kampwinkel en dergelijke moeten aan de volgende maten voldoen:

- a. 65% van de gebouwen moeten binnen het bebouwingsvlak worden gebouwd;
- b. de gezamenlijke oppervlakte bedraagt niet meer dan 3.000 m<sup>2</sup>;
- c. de oppervlakte van één gebouw mag niet meer bedragen dan 1.000 m<sup>2</sup>, de oppervlakte van de overige gebouwen mag niet meer dan 500 m<sup>2</sup> per gebouw bedragen;
- d. goothoogte bedraagt niet meer dan 4,5 meter;
- e. bouwhoogte bedraagt niet meer dan 7,5 meter.

#### *Zomerhuisjes (nader uit te werken)*

Het gebied tussen Halve Maansegweg en Vossenheuvel is specifiek bestemd tot 'Zomerhuisjes (nader uit te werken)'. Aan deze specifieke bestemming is goedkeuring onthouden omdat het bestemmingsplan niet voorzag in de noodzakelijke compensatie in het kader van de vroegere beleidslijn Ruimte voor de Rivier (nu: beleidslijn Grote rivieren), met andere woorden, vanwege het ontbreken van een Wbr-vergunning op dat moment. De hoofdbestemming 'Verblijfsrecreatiegebied' is wel goedgekeurd.

### *Horecadoeleinden*

De gronden ten noorden van Vossenheuvel (ter plaatse van het voormalige restaurant de Vossenheuvel) zijn specifiek bestemd als 'Horecadoeleinden'. Deze gronden zijn bestemd voor bedrijfsdoeleinden ten behoeve van een horecabedrijf met bijbehorende parkeervoorziening, alsmede ten behoeve van een midgetgolfbaan.

Bedrijfsgebouwen moeten aan de volgende maten voldoen:

- a. de gezamenlijke oppervlakte bedraagt niet meer dan 1.000 m<sup>2</sup>;
- b. de oppervlakte van één gebouw mag niet meer bedragen dan 750 m<sup>2</sup>, de oppervlakte van de overige gebouwen mag niet meer dan 100 m<sup>2</sup> per gebouw bedragen;
- c. goothoogte bedraagt niet meer dan 4,5 meter;
- d. bouwhoogte bedraagt niet meer dan 7,5 meter.

Er mag binnen deze specifieke bestemming één bedrijfswoning worden gebouwd, hetzij als eenheid met een bedrijfsgebouw, hetzij als vrijstaande woning. Voor een vrijstaande woning dienen de volgende maten te worden aangehouden:

- a. inhoud: niet meer dan 650 m<sup>3</sup>;
- b. goothoogte: niet meer dan 4,5 m;
- c. bouwhoogte: niet meer dan 7,5 m.

### Watersportgebied

De gronden ten oosten van de camping, de landtong Bergerheide en de gronden ten zuiden van de Halve Maanseweg zijn aangewezen als 'Watersportgebied' met daarbinnen de specifieke bestemming 'Watersportherberg'.

De als zodanig aangewezen gronden zijn bestemd voor:

1. rustige watersport en aanverwante dagrecreatieve doeleinden, met name in verband met de hierbinnen specifiek bestemde watersportaccommodaties;

Alsmede voor de volgende doeleinden binnen de aangegeven differentiatievlakken:

2. voor het behoud, herstel en / of inrichting van de oevers met specifieke functies of waarden;
3. voor het behoud, herstel en / of aanleg van bosgebied c.q. groenvoorzieningen alsmede de daaraan te onderkennen landschappelijke waarde en dagrecreatief (mede)gebruik daarvan;
4. voor behoud van het aanwezige bijzondere reliëf alsmede de daaraan te onderkennen landschappelijke en geomorfologische waarde;
5. voor verkeersdoeleinden;
6. voor parkeerdoeleinden;
7. als vaarroute voor het vrachtverkeer;
8. voor waterhuishoudkundige doeleinden.

### *Watersportherberg*

De gronden van de landtong en rondom de Halve Maanseweg zijn specifiek bestemd als 'Watersportherberg'. Deze gronden zijn bestemd voor dagrecreatieve, verblijfsrecreatieve en watersportdoeleinden, in verband met de exploitatie van een watersportschool en horecabedrijf annex kamphuis alsmede een surfstrand met bijbehorende handels- en bedrijfsdoeleinden, parkeervoorzieningen, woondoeleinden ten behoeve van deze bedrijfsdoeleinden, alsmede het tijdelijk op kleine schaal kamperen (maximaal 10 kampeermiddelen).

Bedrijfsgebouwen moeten aan de volgende maten voldoen:

1. de gezamenlijke oppervlakte bedraagt niet meer dan 1.500 m<sup>2</sup>;
2. de oppervlakte van één gebouw mag niet meer bedragen dan 1.000 m<sup>2</sup>, de oppervlakte van de overige gebouwen mag niet meer dan 300 m<sup>2</sup> per gebouw bedragen;
3. goothoogte bedraagt niet meer dan 4,5 meter;
4. bouwhoogte bedraagt niet meer dan 7,5 meter.

### Natuurgebied

Het gebied ten zuidoosten van de camping omvat het bosgebied Kapelhof. Deze gronden zijn aangewezen als 'Natuurgebied'. Deze gronden zijn bestemd voor de volgende doeleinden:

1. behoud, herstel en ontwikkeling van de aanwezige, natuurlijke, ecologische, geomorfologische en landschappelijke waarden;
2. extensief dagrecreatief medegebruik;
3. behoud, herstel en / of aanleg van bosgebied c.q. groenvoorzieningen;
4. voor behoud en / of herstel van het aanwezige bijzonder reliëf alsmede de daaraan te onderkennen landschappelijke en geomorfologische waarde.

### Verkeersdoeleinden

De aanwezige wegen zijn aangewezen als 'Verkeersdoeleinden'. Deze gronden zijn bestemd voor de volgende doeleinden:

1. lokale verbindingswegen (klasse I), voor overwegend plaatselijk verkeer en de ontsluiting van aanliggende bebouwing;
2. ontsluitingswegen (klasse II), voor het verkeer met name van en naar de recreatievoorzieningen en de ontsluiting van de aanliggende bebouwing;

Daarbij behorende, niet nader aangeduide, verkeersvoorzieningen en bermen alsmede groen- en / of recreatieve voorzieningen.

De Kampweg betreft een weg van klasse I. De Halve Maanseweg en Vossenheuvel betreffen wegen van klasse II.

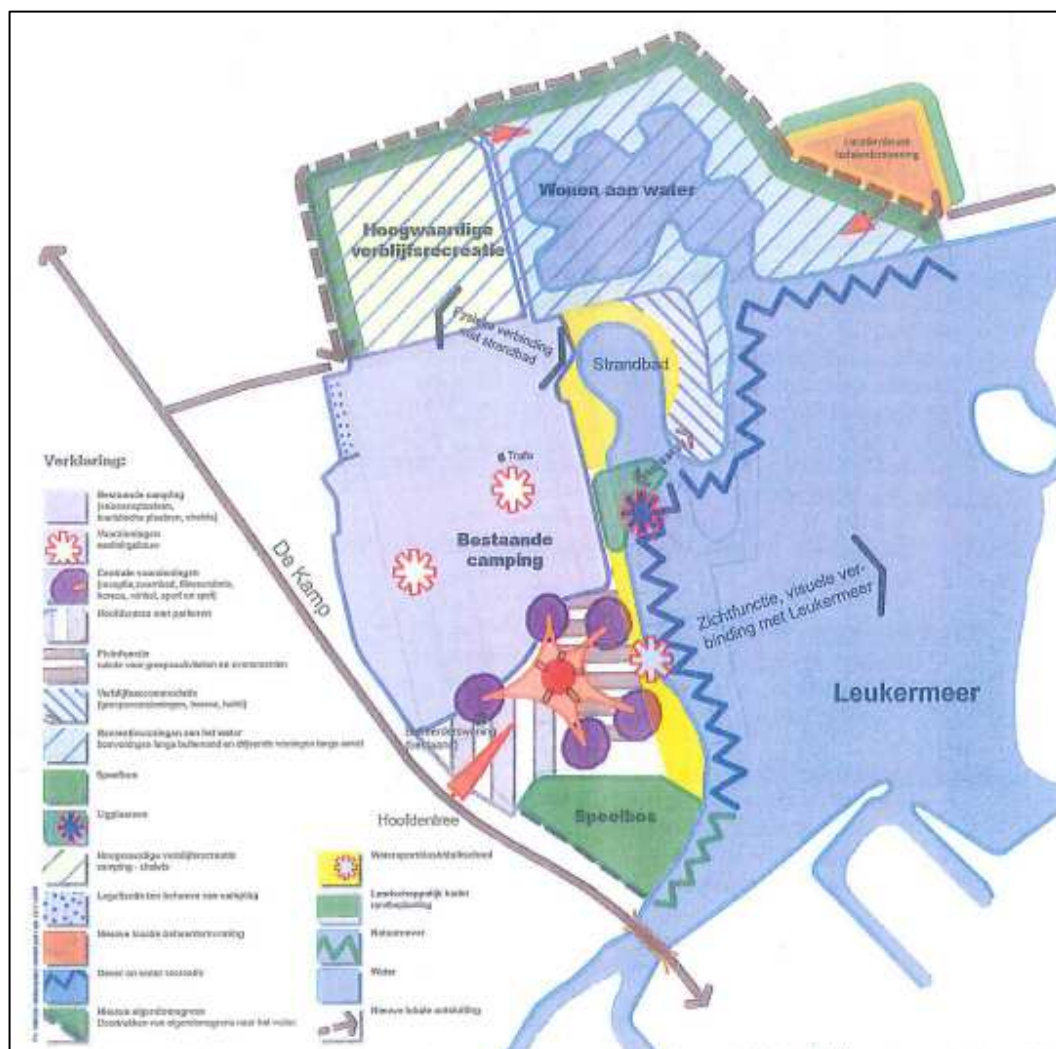
### Agrarisch gebied met landschappelijke en / of natuurlijke waarde

Het (bos)gebied ten oosten van de Vossenheuvel is aangewezen als 'Agrarisch gebied met landschappelijke en / of natuurlijke waarde'. Deze gronden zijn bestemd voor:

1. duurzaam agrarisch gebruik;
2. behoud en / of herstel van de aanwezige, dan wel daaraan eigen natuurlijke, landschappelijke en cultuurhistorische waarden.

### **Artikel 19-vrijstelling**

In 2009 is, in de vorm van een artikel 19, lid 1 WRO-procedure, vrijstelling verleend voor een aantal uitbreidingen en functiewijzigingen op het grondgebied van vakantiepark Leukermeer. In het kader van deze vrijstelling is op 5 augustus 2010 door het Ministerie van Verkeer en Waterstaat een Wbr-vergunning verleend.



Afbeelding 10. Functiekaart t.b.v. vrijstelling

De zaken waarvoor vrijstelling is verleend zijn hierna per deelgebied beschreven.

#### Uitbreiding noordzijde met recreatiewoningen

Aan de noordzijde van het vakantiepark, in het gebied tussen Halve Maanseweg en Vossenheuvel, kan het gebied heringericht worden ten behoeve van de realisatie van water- en landgebonden recreatiewoningen. Daarbij zal het gebied middels grondstoffenwinning gemodelleerd worden tot een besloten binnenmeer. Langs en in het binnenmeer kunnen recreatiewoningen worden gesitueerd op schiereilanden aan en op het water en langs de randen van de plas. In totaal gaat het om 110 recreatiewoningen. De woningen mogen een maximaal oppervlakte hebben van 120 m<sup>2</sup> en een hoogte van maximaal 8 meter. De totale maximale bebouwbare oppervlakte in dit gebied is derhalve 13.200 m<sup>2</sup>.

Inmiddels is de zandwinning nagenoeg afgerond. Het aanwezige bosgebied is reeds gekapt en de contouren van de plas zijn zichtbaar geworden.



Afbeelding 11. Huidige zandwinning in plangebied



Afbeelding 12. Nieuw gemodelleerd strandbad

#### Uitbreiden camping

Tegenover de huidige camping, aan de noord- en overzijde van Halve Maanseweg, kan hoogwaardig verblijfsrecreatie (kampeerplaatsen, lodgehouses en chalets) worden gerealiseerd. De uitbreiding van de camping was met name ingegeven vanwege de sterke toename van de ruimtebehoefte per gast. De consument stelt ook meer eisen aan de voorzieningen. Op basis van de vrijstelling mogen 150 eenheden gerealiseerd worden. In dit gebied kunnen ook sanitaire voorzieningen, parkeerplaatsen en recreatieve voorzieningen (speeltuin, sport en spel, slechtweeraaccommodatie, etc.) gerealiseerd worden.

Voor de lodgehouses en chalets is een maximale oppervlakte vastgesteld van 90 m<sup>2</sup> vloeroppervlakte. De totale maximale bebouwbare oppervlakte in dit gebied is derhalve 13.500 m<sup>2</sup>.

### Beheerderswoning

Ten oosten van de Vossenheuvel kan een nieuwe beheerderswoning met bijgebouwen en opslagruimte gebouwd worden. De maximale oppervlakte bedraagt 150 m<sup>2</sup>. De maximale oppervlakte van de bijgebouwen bedragen samen 800 m<sup>2</sup>. Richting de omgeving zal deze beheerderswoning door een 10 m brede groensingel worden omzoomd. Op deze manier wordt de woning op een passende manier ingepast in de omgeving.

### Landtong Bergerheide

De huidige landtong Bergerheide mag opnieuw gemodelleerd worden. Dit heeft reeds plaatsgevonden. Een deel van de landtong is vergraven. De bestaande accommodatie (watersporthut) van twee verdiepingen kan vervangen worden door een longhouse / lodgehouse / hotel / onderkomen voor groepsaccommodaties. Tevens bestaat er de mogelijkheid diverse voorzieningen te realiseren, zoals een winkel, een horecagelegenheid, aanlegplaatsen en parkeerplaatsen.

Het bebouwingsoppervlak mag maximaal 30% van de landtong bedragen. De bouwhoogte van de nieuwe accommodatie bedraagt maximaal 12 meter.



Afbeelding 13. Nieuw parkeerterrein



Afbeelding 14. Natuurspeelterrein Kapelhof

### Huidige camping

De huidige camping biedt ruimte aan kampeerplaatsen in de vorm van seizoenplaatsen en toeristische plaatsen. Tevens zijn er chalets aanwezig. De camping biedt reeds diverse recreatieve voorzieningen. Aangezien de consument meer eisen stelt aan voorzieningen kunnen de toiletgebouwen worden uitgebreid met 50% en kan het bestaande parkeren worden uitgebreid.

Tot slot is de bestemming van een strook grond aan de westzijde van de camping aangepast. De strook grond is weliswaar voorzien van de hoofdbestemming 'Verblijfsrecreatiegebied' maar is nu ook van de uitgewerkte bestemming 'Kampeerbedrijf' voorzien.

### Centrale voorzieningen

De centrale voorzieningen op de camping kunnen uitgebreid en gemoderniseerd worden. Hier is al mee begonnen.

De centrale voorzieningen mogen maximaal 50% vergroot worden. De maximale bouwhoogte bedraagt 10,5 meter. Dit betekent dat de totale oppervlakte van de centrale voorzieningen uitgebreid mag worden naar een bebouwd oppervlak van 5.165 m<sup>2</sup>. Overigens biedt de Wbr-vergunning een uitbreidingsmogelijkheid tot een bebouwd oppervlak van 8.781 m<sup>2</sup>

In het Leukermeer biedt de vrijstelling de mogelijkheid voor de realisatie van 250 ligplaatsen voor de vakantiegasten van de camping met bijbehorende trailerhelling en parkeerplaatsen. Momenteel zijn er 170 ligplaatsen gerealiseerd. Tevens biedt de vrijstelling de mogelijkheid voor het realiseren van één ligplaats per recreatiewoning / chalet – lodge.

Aan de centrale voorzieningen mag worden toegevoegd; watersportkiosk en een duikschool aan het strand. Het aantal parkeerplaatsen mag worden uitgebreid.

Verder biedt de vrijstelling de ruimte tot het heroriënteren van de centrale voorzieningen en daarbij behorende voorzieningen zoals het buitenbad, de parkeerplaatsen, de toegang en de slagbomen.

### Speelbos

Het bosgebied Kapelhof was al jaren in gebruik als zandstrand, als parkeerterrein, als trapveld en als een natuurspeelterrein. Dit gebruik is middels de vrijstelling gelegaliseerd.



## 3. BEOOGDE SITUATIE

### 3.1 Structuurvisie Maaspark Well

De gemeente Bergen ontwikkelt sinds 1992 samen met andere partijen plannen voor een integrale gebiedsontwikkeling in Maaspark Well. Het gebied Maaspark Well omvat globaal het Maasdal tussen Well en Aijen en het aangrenzende recreatiegebied 't Leuken.

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

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

De gemeente Bergen en delfstoffenwinner Kampergeul BV hebben in overleg met de provincie, Rijkswaterstaat en het Waterschap Peel en Maasvallei de ambities voor het gebied gezamenlijk uitgewerkt tot een integraal plan voor Maaspark Well. Dit integrale plan is door de gemeente verwerkt in de Structuurvisie Maaspark Well. Tijdens de planvorming heeft regelmatig overleg plaatsgevonden met een klankbordgroep met vertegenwoordigers van lokale recreatieondernemers, van lokaal gevestigde agrariërs en van inwoners uit het gebied.

Een structuurvisie is het ruimtelijk plan waarin de hoofdlijnen van de toekomstige ontwikkeling van een gebied worden beschreven. De Structuurvisie Maaspark Well beschrijft de gebiedsontwikkeling voor de periode 2011-2030. De structuurvisie vormt het toetsingskader voor plannen die door de gemeente of particuliere initiatiefnemers worden opgesteld. Het gaat in de structuurvisie nadrukkelijk om de hoofdlijnen van de toekomstige ontwikkeling. De details worden uitgewerkt in juridisch bindende bestemmingsplannen en inrichtingsplannen. Centraal in de gebiedsontwikkeling staan de volgende doelen:

- het stimuleren van een economische en toeristisch-recreatieve ontwikkeling door een aantrekkelijk functioneel en ruimtelijk kader te scheppen voor een toename van dag- en verblijfsrecreatieve voorzieningen, waarbij zorgvuldig wordt ingespeeld op de karakteristieke eigenschappen van de omgeving;

- realiseren van een veilige afvoer van hoogwater in de Maas door het vergroten van de afvoercapaciteit ter hoogte van Maaspark Well;
- realisatie van nieuwe natuurwaarden die zorgvuldig zijn opgenomen in een regionale structuur;
- het waarborgen van een goed woon-, werk- en leefklimaat voor de inwoners;
- delfstoffenwinning.



Afbeelding 15. Visie op hoofdlijnen (plangebied rood omcirkeld)

Algemene inzet is het vergroten van de afvoercapaciteit van de Maas en het verruimen van de recreatieve mogelijkheden rondom 't Leuken waarbij tevens een versterking plaatsvindt van de landschappelijke en ruimtelijke kwaliteit.

In het Maasdal wordt een waterstandsverlaging van de Maas gerealiseerd door de realisatie van een hoogwatergeul. Tevens is het water het verbindende element tussen de verschillende deelgebieden in het plangebied. Langs het water (van Voorhaven tot aan het Reindersmeer) wordt een 'waterboulevard' en het 'rondje plas' ontwikkeld. De waterboulevard en het rondje plas leidt de bezoekers van sfeer naar sfeer, en van de ene recreatieve voorziening naar de volgende recreatieve voorziening.

De unieke variatie aan landschappelijke kwaliteiten en het water worden ingezet om in Maaspark Well een gevarieerd aanbod aan recreatieve mogelijkheden te bieden. In Maaspark Well worden drie schillen met verschillende recreatieve sferen onderscheiden. De eerste schil vormt het recreatieve hart van het Maaspark. Aansluitend op de bestaande intensieve recreatieve functies is ruimte voor uitbreiding en ontwikkeling van nieuwe recreatieve functies. De recreatieplas het Leukermeer en de huidige functies op haar oevers vormen het recreatieve concentratiepunt. De overige schillen worden gekenmerkt door een afnemende mate van recreatie.

Volgens de structuurkaart (zie afbeelding 14) is het plangebied dan ook aangeduid als een gebied waar versterking en ontwikkeling van intensieve recreatie aan de orde is. Het recreatieve concentratiegebied is gelegen rondom het Leukermeer. Het water vormt een dominant en markant landschappelijk gegeven, waarbij wordt ingezet op het versterken en verbeteren van de ruimtelijke kwaliteit van de oevers en de beleefbaarheid van het water vanaf die oevers. De overgangen tussen de recreatieruimten en de omgeving dienen zorgvuldig te worden vormgegeven en ingepast. Net als in de huidige situatie zal de bezoeker geen massaliteit ervaren, maar steeds opnieuw worden verrast door een voorziening die ergens in de overwegend beboste randen aanwezig blijkt te zijn. Ondanks de concentratie van recreatie blijft de ruimtelijke kwaliteit gegarandeerd. De huidige karakteristiek van de van oorsprong beboste omgeving van 't Leuken wordt hierbij optimaal benut.

De bestaande bosgebieden worden zo veel mogelijk opgenomen in de gewenste landschappelijke structuur. Daar waar bos- en / of natuurelementen verdwijnen, worden deze elders gecompenseerd.

De hoofdontsluiting voor het gehele gebied vindt plaats vanaf de huidige aansluiting met de N271 via de Vissert naar de Kampweg. Vakantiepark het Leukermeer wordt ontsloten via de Kampweg. De huidige entrees blijven gericht op de Kampweg. Het parkeren en mogelijke uitbreiding van het parkeren dient op eigen terrein te worden opgelost.

Voorlopig wordt uitvoer gegeven aan de volgende concrete projecten uit de structuurvisie:

#### Recreatie

- Realisatie bezoekerscentrum Nationaal Park De Maasduinen
- Uitbreiding vakantiepark Leukermeer

#### Water

- De realisatie van het vergunde ontwerp voor de hoogwatergeul Well-Aijen. De hoogwatergeul vindt haar oorsprong in het Tracébesluit Zandmaas

### Verkeer

- Het aantal motorvoertuigen op de N271, de belangrijkste verkeersader in het gebied, is de afgelopen jaren stabiel gebleven. Naar verwachting zal de verkeersintensiteit in het gebied en de N271 in de toekomst beperkt groeien

## 3.2 Planbeschrijving

Geheel in lijn met de Structuurvisie Maaspark Well en nagenoeg geheel passend in de verleende vrijstelling en Wbr-vergunning heeft vakantiepark Leukermeer plannen om het bestaande vakantiepark op te waarderen en uit te breiden naar een modern vakantiepark.



Afbeelding 16. Schetsontwerp voor het nieuwe deel van het vakantiepark

Als onderdeel van de totale gebiedsontwikkeling worden mogelijkheden geboden voor behoud en ontwikkeling van intensieve vormen van recreatie ter plaatse. Een groot deel van plannen van het vakantiepark worden reeds toegestaan door het geldend planologisch kader. Zo is de delfstoffenwinning ten noorden van de Halve Maanseweg nagenoeg afgerond. Zodra de delfstoffenwinning volledig is afgerond zal een plas ontstaan waarlangs recreatiewoningen worden ontwikkeld en gerealiseerd.

Het vakantiepark kan in een aantal deelgebieden worden verdeeld: het gebied rondom de entree aan de Kampweg met alle centrale voorzieningen, de huidige camping, het gebied waar de recreatiewoningen gerealiseerd dienen te worden en de landtong waar recreatiewoningen en / of recreatie-appartementen gerealiseerd dienen te worden. Daarnaast kunnen twee bedrijfswoningen binnen het vakantiepark gerealiseerd worden. Hieronder wordt per deelgebied beschreven wat de ontwikkelingen exact zijn.



Afbeelding 17. Verdeling vakantiepark in deelgebieden

Landelijk gezien wordt er tijdens een korte binnenlandse vakantie steeds meer overnacht in recreatieappartementen / hotels. Voor (korte en lange) binnenlandse vakanties blijken hoogwaardige bungalowparken met royale en luxe woningen in toenemende mate de belangrijkste verblijfsvorm te zijn. De populariteit van korte en lange kampeervakanties in eigen land is de afgelopen jaren afgenomen. Er is dus sprake van een toenemende vraag en behoefte aan recreatieappartementen en luxe recreatiewoningen.

#### *Centrale voorzieningen*

De centrale voorzieningen van het vakantiepark vragen om een grootschalige vernieuwing en opwaardering. De schaal van het centrum dient te passen bij het grootschalige vakantiepark. Ter plaatse wordt een duidelijke entree gecreëerd met daar-

bij alle voorzieningen die benodigd zijn voor het ultieme vakantiegevoel van de recreant. In navolgende tabel is de grootte van de verschillende centrumfuncties weergegeven, ten tijde van de vrijstelling. De oude supermarkt is inmiddels gesloopt en nieuwe gerealiseerd en heeft een oppervlakte van 800 m<sup>2</sup> gekregen.

| Gebouw          | Huidige situatie (m <sup>2</sup> ) |
|-----------------|------------------------------------|
| Supermarkt      | 611                                |
| Receptiegebouw  | 263                                |
| Restaurant      | 632                                |
| Recreatiegebouw | 561                                |
| Toiletgebouw    | 484                                |
| Toiletgebouw    | 308                                |
| Zwembad         | 584                                |
|                 | <b>3.443</b>                       |

Volgens de artikel 19-vrijstelling mag 50% van het begane grondoppervlak van de huidige centrale voorzieningen worden uitgebreid. Dit betekent dat maximaal 5.165 m<sup>2</sup> bebouwd oppervlak aan centrale voorzieningen is toegestaan op basis van het geldend planologisch kader. Dit is te beperkend voor de grootschalige plannen voor de centrale voorziening. Daarbij dient opgemerkt te worden dat de wbr-vergunning een totaal bebouwd oppervlak toestaat van 8.781 m<sup>2</sup>.

Het doel is dat een modern, aaneengesloten recreatief centrumgebied ontstaat met alle centrale voorzieningen bij elkaar. De centrale voorzieningen zijn niet alleen bestemd voor de verblijfsrecreanten van het vakantiepark, maar ook voor dagrecreanten en zo mogelijk ook zakelijk gebruik. In het kader van een jaarrond exploitatie dienen de centrale voorzieningen als slechtweervoorziening.

De beoogde functies die in de centrale voorzieningen worden gevestigd betreffen de volgende:

- Horeca (restaurant / snackbar / (grand)café / terras / discotheek);
- 250 ligplaatsen voor gasten camping en gasten Leukermeer (passanten);
- Detailhandel (o.a. supermarkt voor recreanten);
- Sport en spel (zowel binnen als buiten.);
- Dagrecreatie;
- Amusement / kansspelen (gokken);
- Zakelijk (vergaderen / congres / zalenverhuur);
- Dienstverlening t.b.v. het vakantiepark (receptie / kantoren / opslag / etc.);
- Zwembaden.



Afbeelding 18. Verdeling centrale voorzieningen met de weergave van het oude en nieuwe speelbos

### *Speelbos*

April 2012 heeft de gemeente ingestemd met een heroriëntatie van het speelbos. Een deel van het speelbos is / wordt ingericht als parkeren in het groen. Als compensatie wordt het speelbos uitgebreid naar het noorden, alwaar de mogelijkheden voor inrichting met sport en spelfaciliteiten wordt beperkt. Zie afbeelding 18. De totale oppervlakte van het speelbos wijzigt niet.

Het nieuwe speelbos zal worden ingericht als een avontuurlijke speeltuin ingepast in de bestaande terreinconfiguratie en het aanwezige groen. Als referentie wordt het speelbos bij het bezoekerscentrum aan het Reindersmeer genoemd, zie hiervoor de afbeelding op de navolgende pagina.

### *Camping*

De capaciteit van de huidige camping bedraagt 490 standplaatsen. Het aantal chalets op de camping bedraagt 150 stuks, het overige deel van de camping, 340 standplaatsen, is in gebruik als toerplaatsen, jaarplaatsen en seizoensplaatsen. Aan deze aantallen wijzigt in principe niets. De camping blijft in de huidige staat behouden.

Wel wordt de mogelijkheid geboden 2 standplaatsen in te ruilen voor één nieuw te bouwen recreatiewoning.



Afbeelding 19. Voorbeeld van een speelvoorziening in het speelbos

### *Recreatiewoningen*

Op basis van de artikel 19-vrijstelling zijn in dit gebied in totaal 110 recreatiewoningen en 150 lodgehouses / chalets toegestaan, gesitueerd aan de waterkant en op het land. De totale toegestane bebouwbare oppervlakte bedraagt 26.700 m<sup>2</sup>.



Afbeelding 20. Impressie recreatiewoningen aan nieuwe plas

In afwijking van het geldend planologisch kader zijn twee nieuwe ontwikkelingen aan de orde in dit deel. Het betreft het gebied ten westen van de nieuwe plas, waar door middel van de artikel 19-vrijstelling 150 lodgehouses / chalets zijn toegestaan.

In afwijking met de vrijstelling is het vakantiepark voornemens om de waterplas te vergroten tot in dit gebied. Aan de oevers van de plas worden waterrecreatiewoningen gerealiseerd (net zoals dit de bedoeling is in het oostelijk deel van de plas). In het resterende gebied worden landgebonden recreatiewoningen gebouwd.



Afbeelding 21. 10-persoons woning



Afbeelding 22. Paalwoning aan het water

De andere ontwikkeling die zich bevindt buiten het huidige vakantiepark, betreft het gebied rondom het voormalig restaurant de Vossenheuvel. Dit gebied geldt in planologisch opzicht als enige daadwerkelijke uitbreiding van het vakantiepark ten opzichte van de vrijstelling. In het vigerende bestemmingsplan is dit gebied al bestemd als 'Verblijfsrecreatiegebied' en voor een deel specifiek bestemd als 'Horeca-doeleinden'. In dit gebied is het toegestane bebouwbare oppervlakte circa 1.100 m<sup>2</sup>. Het bestaande restaurant wordt gesloopt. In het dit gebied zullen landgebonden recreatiewoningen worden opgericht.

In totaal worden in het gehele gebied (inclusief de Vossenheuvel) maximaal 170 recreatiewoningen gebouwd, in plaats van 260 eenheden. De maximale bebouwde oppervlakte zal 20.800 m<sup>2</sup> bedragen (vrijstelling laat 26.700 m<sup>2</sup> toe). Er worden verschillende soorten recreatiewoningen gerealiseerd, elk bestemd voor een eigen doelgroep (van gezin tot (grote) groepen). De recreatiewoningen verschillen daarvoor van elkaar in oppervlakte.



Afbeelding 23. Impressie water- en bosrecreatiewoningen aan nieuwe plas

In de volgende tabel is het maximale aantal recreatiewoningen opgenomen per soort recreatiewoning (verdeeld in bebouwde oppervlakte). Tevens is het aantal personen weergegeven die in de woning kunnen verblijven, alsook het aantal parkeerplaatsen per woning.

| Oppervlakte in m <sup>2</sup> (inclusief bijbehorende bouwwerken) | Maximale aantal | Aantal personen      | Aantal parkeerplaatsen |
|-------------------------------------------------------------------|-----------------|----------------------|------------------------|
| 80                                                                | 170             | 5-6 (gezin)          | 2                      |
| 100                                                               | 90              | 7-8 (gezin / groep)  | 2                      |
| 140                                                               | 50              | 9-10 (gezin / groep) | 3                      |
| 200                                                               | 20              | 14-16 (groep)        | 4                      |

Op bijgevoegde afbeeldingen zijn enkele impressies van de nieuwe recreatiewoningen weergegeven.

#### *Landtong*

Ook de herinrichting van de landtong, de aanleg van een tweede strandbad en de verplaatsing en realisatie van 170 ligplaatsen is afgerond, zoals toegestaan in de artikel 19-vrijstelling. De watersportherberg op de landtong is echter nog steeds aanwezig. Deze dient gesloopt te worden, waarna een recreatieappartementencomplex / hotel / lodgehouse / longhouse met appartementen en / of maximaal 40 recreatiewoningen worden opgericht.

In het recreatieappartementencomplex worden maximaal 75 appartementen gerealiseerd, verdeeld over 3 bouwlagen. Een vierde bouwlaag complementeert het architectonische beeld van het hotel. Net zoals bij de centrale voorzieningen kunnen in het complex verschillende ondergeschikte functies worden ondergebracht. Deze ondergeschikte functies zijn niet alleen bestemd voor de verblijfsrecreanten van het vakantiepark, maar ook voor dagrecreanten en zo mogelijk ook zakelijk gebruik.



Afbeelding 24. Impressie appartementencomplex op landtong

De beoogde ondergeschikte functies die in het recreatieappartementencomplex kunnen worden gevestigd betreffen de volgende:

- Horeca (restaurant / café / terras);

- Dagrecreatie;
- Zakelijk (vergaderen / congres / zalenverhuur);
- Uitbreiden ligplaatsen van 170 naar 250.

Op basis van de artikel 19-vrijstelling mag 30% van de oppervlakte van de landtong bebouwd worden. Dit betekent een oppervlakte van 4.500 m<sup>2</sup>. Het grondoppervlak van het recreatieappartementencomplex mag daarom niet meer bedragen dan 4.500 m<sup>2</sup>.

De mogelijkheid wordt geboden om ook op de landtong recreatiewoningen te bouwen. Dit kan zowel in plaats van het recreatieappartementencomplex, als samen met het appartementencomplex. Het bebouwde oppervlakte op de landtong mag echter niet meer bedragen dan 4.500 m<sup>2</sup>.

#### *Bedrijfswoningen*

Bij de entree van het vakantiepark bevindt zich een bedrijfswoning. De oppervlakte van deze woning bedraagt 171 m<sup>2</sup> en mag conform de artikel 19-vrijstelling met 50% worden uitgebreid.

Op de hoek van de Halve Maanseweg en Vossenheuvel bestaat op basis van de vrijstelling de mogelijkheid een tweede bedrijfswoning op te richten met een oppervlakte van 150 m<sup>2</sup> en een bijgebouw met een oppervlakte van 800 m<sup>2</sup>.

De mogelijkheid tot het oprichten van de tweede bedrijfswoning blijft behouden. Bij de nieuwe bedrijfswoning is de mogelijkheid geboden een bijgebouw van 800 m<sup>2</sup> op te richten.

Bij het voormalige restaurant bestaat op basis van het vigerende bestemmingsplan de mogelijkheid tot het oprichten van een bedrijfswoning. Het is niet gewenst een bedrijfswoning hier op te richten. Deze mogelijkheid wordt dan ook uit het onderhavig bestemmingsplan verwijderd.

#### *Goot- en bouwhoogten*

Voor wat betreft goot- en bouwhoogten is aansluiting gezocht bij de mogelijkheden uit het vigerend planologisch kader. In beperkte mate wordt hier van afgeweken teneinde de gewenste duurzame kwaliteit te kunnen realiseren. Met name wordt de mogelijkheid geboden de nieuwe recreatiewoningen en recreatieappartementen te voorzien van hoogteaccenten, passend in het gekozen thema.

### 3.3 Conclusie

De voorgenomen vernieuwing en kwaliteitsverbetering op het vakantiepark Leukermeer spelen een belangrijke rol bij de recreatieve kwaliteitsontwikkeling en het verbeteren van de waterbergende functie van het Maaspark Well. Dit zijn speerpunten voor dit gebied, vastgelegd in de Structuurvisie Maaspark Well. Er wordt met het plan tevens ingespeeld op de toenemende vraag naar recreatief verblijf op (luxe) bungalowparken en recreatieappartementen. Door in te spelen op een duurzame marktvraag neemt het aantal te realiseren eenheden en bebouwde oppervlakten in dit bestemmingsplan af ten opzichte van de mogelijkheden uit de vrijstelling / Wbr-vergunning. Kortom, het doel is met minder meer te bereiken. Het plan van vakantiepark Leukermeer is vernieuwend voor de Noord-Limburgse regio en Maaspark Well in het bijzonder en voldoet aan de recreatieve wensen van vandaag en morgen.

Om te voldoen aan de veranderende eisen van consumenten en om in te spelen op marktontwikkelingen is een flexibel bestemmingsplan noodzakelijk.



## 4. BELEIDSASPECTEN

In dit hoofdstuk wordt aandacht besteed aan het rijks-, provinciaal en gemeentelijk beleid. Het rijksbeleid zal worden besproken aan de hand van de overkoepelende Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte (ruimtelijk beleid) en de beleidslijn Grote rivieren. Voor het provinciaal beleid wordt gebruik gemaakt van het Provinciaal Omgevingsplan Limburg 2006, eveneens een overkoepelend ruimtelijk beleidsstuk. In het kader van het gemeentelijk beleid wordt ingegaan op de Structuurvisie+ en de (ontwerp) structuurvisie voor Maaspark Well.

### 4.1 Rijksbeleid

#### **Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte**

Op 13 maart 2012 is de Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte (SVIR) vastgesteld. In deze Structuurvisie staan de (rijks)plannen voor ruimte en mobiliteit. Overheden, burgers en bedrijven krijgen de ruimte om zelf oplossingen te creëren. Het rijk richt zich met name op het versterken van de internationale positie van Nederland en het behartigen van de nationale belangen.

De nieuwe Structuurvisie vervangt verschillende bestaande nota's, zoals de Nota Ruimte, de Nota Mobiliteit, de agenda Landschap en de agenda Vitaal platteland.

Het Rijk zet zich voor wat betreft het ruimtelijk- en mobiliteitsbeleid in voor een concurrerend, bereikbaar, leefbaar en veilig Nederland. In de Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte worden drie hoofddoelen genoemd om Nederland concurrerend, bereikbaar, leefbaar en veilig te houden voor de middellange termijn (2028):

- het vergroten van de concurrentiekracht van Nederland door het versterken van de ruimtelijk-economische structuur van Nederland;
- het verbeteren, in stand houden 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.

Voor de drie rijksdoelen worden de onderwerpen van nationaal belang benoemd, waarmee het Rijk aangeeft waarvoor het verantwoordelijk is en waarop het resultaten wil boeken.

De 13 nationale belangen zijn als volgt:

#### *Versterken van de ruimtelijk-economische structuur van Nederland*

- Een excellent en internationaal bereikbaar vestigingsklimaat in de stedelijke regio's met een concentratie van topsectoren.

- Ruimte voor het hoofdnetwerk voor (duurzame) energievoorziening en de energietransitie.
- Ruimte voor het hoofdnetwerk voor vervoer van (gevaarlijke) stoffen via buisleidingen.
- Efficiënt gebruik van de ondergrond.

*Verbeteren bereikbaarheid: Slim Investeren, Innoveren en Instandhouden*

- Een robuust hoofdnetwerk van weg, spoor en vaarwegen rondom en tussen de belangrijkste stedelijke regio's inclusief de achterlandverbindingen.
- Betere benutting van de capaciteit van het bestaande mobiliteitssysteem van weg, spoor en vaarwegen.
- Het instandhouden van de hoofdnetwerken van weg, spoor en vaarwegen om het functioneren van de netwerken te waarborgen.

*Waarborgen kwaliteit leefomgeving*

- Verbeteren van de milieukwaliteit (lucht, bodem, water), bescherming tegen geluidsoverlast en externe veiligheidsrisico's.
- Ruimte voor waterveiligheid, een duurzame zoetwatervoorziening en klimaatbestendige stedelijke (her)ontwikkeling.
- Ruimte voor behoud en versterking van (inter)nationale unieke cultuurhistorische en natuurlijke kwaliteiten.
- Ruimte voor een nationaal netwerk van natuur voor het overleven en ontwikkelen van flora- en faunasoorten.
- Ruimte voor militaire terreinen en activiteiten.
- Zorgvuldige afwegingen en transparante besluitvorming bij alle ruimtelijke plannen.

In het plangebied werkt maar één Rijksbelang direct door: ruimte voor waterveiligheid. Het hoofdwatersysteem van Nederland bestaat o.a. uit de grote rivieren, waarvan de Maas er één is. Het beheer van het hoofdwatersysteem is gericht op het meebewegen met natuurlijke processen waar het kan en bieden van weerstand waar het moet. Naast preventie als primaire pijler bij de bescherming tegen overstromingen, is het waterveiligheidsbeleid ook gericht op het beperken van de gevolgen van een overstroming door keuzes in de ruimtelijke ordening.

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

De directe Rijksbelangen worden in dit bestemmingsplan planologisch geborgd middels dubbelbestemmingen. Het beleid voor overstromingen is nader uitgewerkt in de Waterwet en Beleidslijn grote rivieren. De waterkering binnen het plangebied

is voorzien van de dubbelbestemming 'Waterstaat – Waterkering' en de beschermingszone is aangeduid als 'Vrijwaringszone – dijk'.

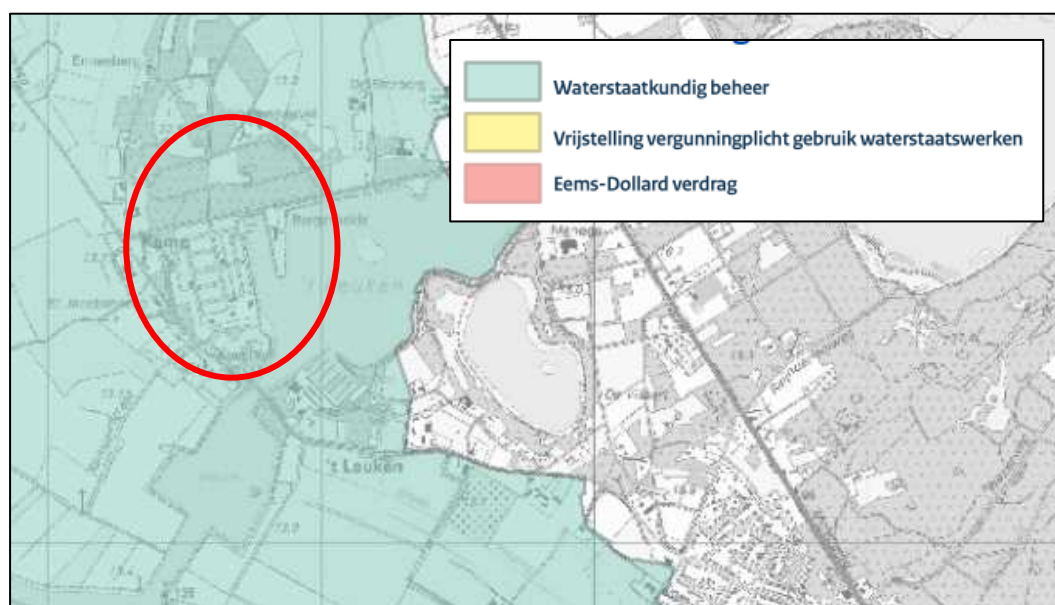
#### *AMvB Ruimte*

De AMvB Ruimte wordt in juridische termen aangeduid als Besluit algemene regels ruimtelijke ordening (Barro). Op 30 juni 2011 zijn alle ontwerpstukken van de AMvB als bijlage bij de SVIR gepubliceerd. Met uitzondering van enkele onderdelen is het Barro eind december 2011 in werking getreden. In de AMvB zijn de nationale belangen die juridische borging vereisen opgenomen. De AMvB Ruimte is gericht op doorwerking van de nationale belangen in gemeentelijke bestemmingsplannen.

De onderwerpen in het Barro betreffen:

- Project Mainportontwikkeling Rotterdam
- Kustfundamenten
- Grote rivieren
- Waddenzee en waddengebied
- Defensie (met uitzondering van radar).

Op dit bestemmingsplan is wederom uitsluitend de waterveiligheid in verband met de Maas van toepassing.



Afbeelding 25. Uitsnede kaart behorende bij de Waterregeling

#### **Waterwet**

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

het Waterbesluit. De Waterwet, het Waterbesluit en de Waterregeling zijn het resultaat van de in 2004 aangekondigde integratie van waterwetgeving.

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

Uit de kaarten behorende bij het Waterbesluit en de Waterregeling, blijkt dat het plangebied gelegen is binnen het deel van de Maas waarop het 'Waterstaatkundig beheer' van toepassing is.

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

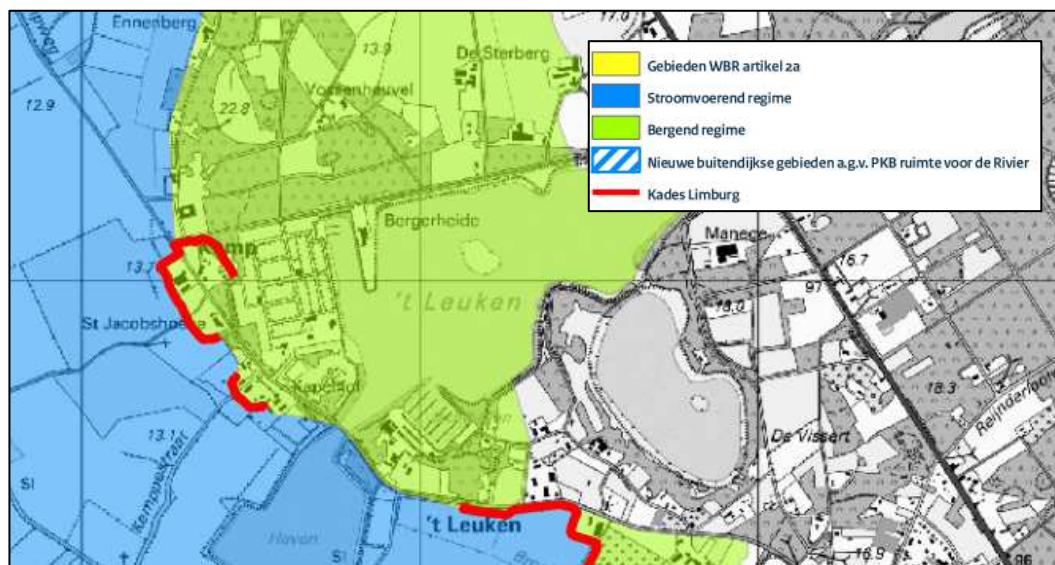
### **Beleidslijn Grote Rivieren**

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

Op 19 september 1997 werd de circulaire "Bouwen langs de Maas" vastgesteld door Provinciale Staten als provinciaal ruimtelijk beleid. Hierin werd vastgelegd hoe de ministeriële beleidslijn "Ruimte voor de rivier" (Staatscourant 12 mei 1997) in Limburg zijn doorwerking diende te krijgen, waarbij de bescherming van een deugdelijke stroomvoering en waterberging voorop stonden. Middels deze circulaire werd tevens invulling gegeven aan de afspraken die naar aanleiding van de beleidslijn "Ruimte voor de rivier" tussen Rijk, provincie en gemeente waren gemaakt.

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

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



Afbeelding 26. Uitsnede kaart beleidslijn 'Grote rivieren'

Het plangebied ligt binnen het bergend regime van de Maas.

Het bergend regime geldt voor delen van het rivierbed waar – in principe – alle activiteiten kunnen worden toegestaan, mits deze voldoen aan de gestelde rivierkundige voorwaarden ("Ja, mits"). Dit wordt in dit bestemmingsplan geborgd door de dubbelbestemming 'Waterstaat – Waterbergend rivierbed'.

Voor de ontwikkelingen in het kader van de artikel 19-vrijstelling op het vakantiepark heeft het Ministerie van Verkeer en Waterstaat op 5 augustus 2010 een Wbr-vergunning (nummer: 8500207121/2010-5589) verleend in het kader van de ontwikkelingen in het bergend regime. Ontwikkelingen in het plangebied dienen te voldoen aan het gestelde in deze Wbr-vergunning. Onderhavig bestemmingsplan biedt minder mogelijkheden voor wat betreft bebouwoppervlak (3.450 m<sup>2</sup> minder dan nu is toegestaan op basis van de planologische kaders). Dientengevolge zal de geboden mogelijkheid tot het behouden c.q. maken van (bouw)werken op grond van de Wbr-vergunning ruim passend zijn.

## 4.2 Provinciaal beleid

### Provinciaal Omgevingsplan Limburg 2006

Op 22 september 2006 is door Provinciale Staten van Limburg het Provinciaal Omgevingsplan Limburg 2006 (POL2006) vastgesteld. In 2008 is het POL2006 geactualiseerd aan de nieuwe ruimtelijke wetgeving. Het POL2006 is een streekplan, het provinciaal waterhuishoudingplan, het provinciaal milieubeleidsplan en bevat de hoofd-

lijnen van het provinciaal verkeer- en vervoersplan. Tevens vormt het POL2006 een economisch beleidskader op hoofdlijnen, voorzover het de fysieke elementen daarvan betreft, en een welzijnsplan op hoofdlijnen, voorzover het de fysieke aspecten van zorg, cultuur en sociale ontwikkeling betreft.

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

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

In Limburg is dat vertaald in de stadsregio's en de plattelandskernen. De stadsregio's vormen binnen Limburg de vertaling van de bundelingsgebieden zoals het Rijk die hanteert in de Nota Ruimte. Iedere stadsregio is voorzien van een zogenaamde grens stedelijke dynamiek. De plattelandskernen zijn voorzien van contouren.

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

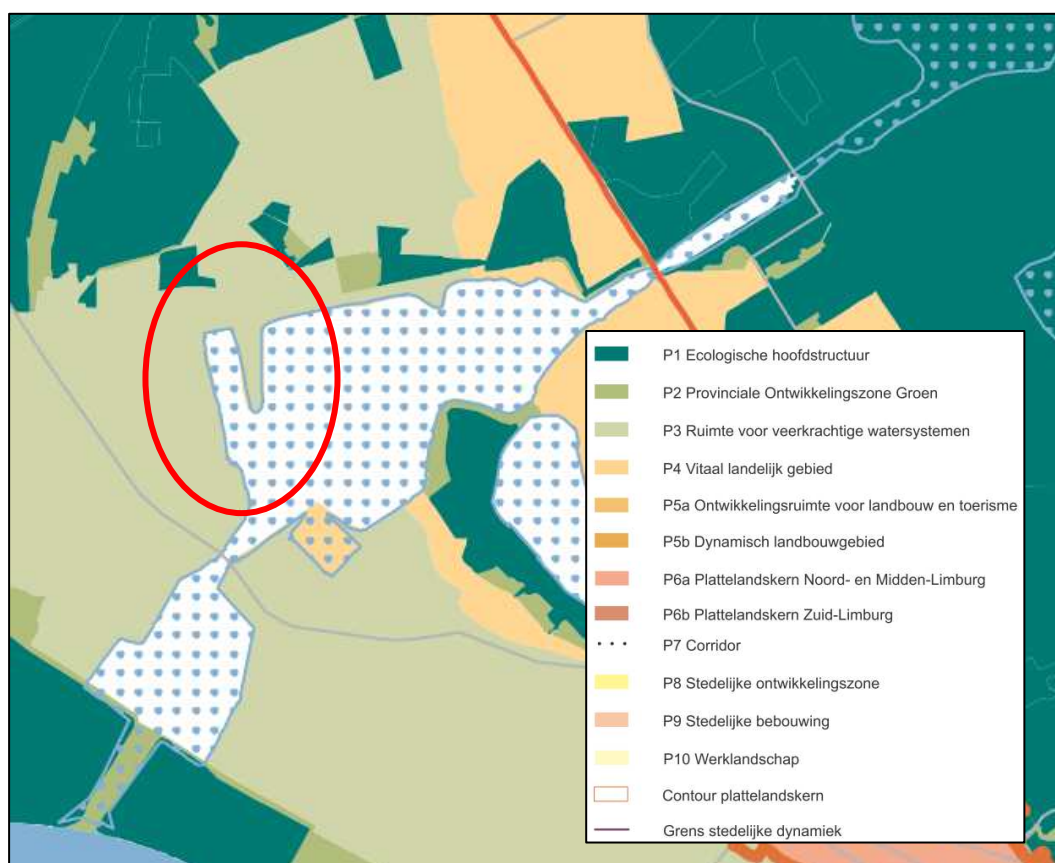
#### Beleidsregio's

In het POL2006 is sprake van een gebiedsgericht aanpak op meerdere niveaus. Naast een onderscheid tussen stedelijke en landelijke gebieden wordt een onderscheid gemaakt in 14 beleidsregio's. Voor elke regio is op basis van de gebiedskenmerken

en -waarden een ontwikkelingsvisie gegeven. Het plangebied is gelegen binnen de beleidsregio Maasvallei-Oost.

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

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



Afbeelding 27. Uitsnede POL-kaart 'Perspectieven'

Het open en natuurlijk karakter van de regio maakt deze aantrekkelijk als woon-, werk- en recreatiegebied. Uitdaging is de toeristische functie als economische drager verder uit te bouwen door in te spelen op de groeiende betekenis van de vrijetijds-

economie. Verbreding van de plattelandseconomie is eveneens van belang voor de verdere ontwikkeling van de regio.

### Perspectieven

Aan het grondgebied van de provincie Limburg worden in het POL2006 verschillende perspectieven toegekend. Deze perspectieven karakteriseren een bepaald type gebied en geven de gewenste ontwikkelingsrichting van dergelijke gebieden aan.

De gronden van het plangebied behoren grotendeels tot 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 EHS of POG. De betreffende gebieden hebben een relatief open karakter en zijn ingericht voor gebruik door vooral grondgebonden landbouw. Lokaal komt ook niet-grondgebonden landbouw voor. Met name langs waterplas-sen zijn veel toeristische voorzieningen aanwezig.

De ontwikkeling van functies in deze gebieden is mogelijk mits dit aansluit op het bieden van ruimte aan een voldoende veerkrachtig watersysteem voor de opvang van hoge waterafvoeren, het bestrijden van watertekort en verdroging en het voorkomen van erosie, en gepaard gaat met een goede landschappelijke inpassing. De veerkrachtige watersystemen vormen een belangrijke continuïteit in het landschap zowel visueel-ruimtelijk als cultuurhistorisch, en bieden een goed houvast voor investeringen in landschapsontwikkeling, in aanvulling op de perspectieven 1 en 2. Binnen de algemene randvoorwaarden zijn er nog steeds mogelijkheden voor ontwikkeling van vooral de grondgebonden landbouw en recreatie, alsmede goed gelegen niet-grondgebonden land- en tuinbouw. De verwevenheid van functies, kenmerkend voor deze gebieden, wordt zo behouden en versterkt.

### Toerisme

Toerisme is een belangrijke economische sector voor Limburg, van belang bovendien voor de kwaliteit en vitaliteit van het platteland en de instandhouding van cultureel erfgoed binnen Limburg. Die positie wil Limburg verder versterken, zodat de sector verder uit kan groeien tot vrijetijdseconomie. Daarvoor is nodig: vernieuwing, imago en ruimte. De vergrijzing wordt zeker voor deze sector als een ontwikkeling gezien die kansen biedt. Die kansen moeten benut worden. De provincie nodigt ondernemers uit om haalbare plannen te ontwikkelen die inspelen op de toenemende vraag naar kwaliteit van verblijfs- en dagrecreatieve voorzieningen (comfort, ruimte) en tegelijkertijd bijdragen aan verbetering van de omgevingskwaliteit, zoals het realiseren van nieuwe natuur, het oplossen van knelpunten binnen de ecologische hoofdstructuur (gebiedsgerichte saldobenadering) en landschapsbeheer.

### Conclusie

Het provinciaal beleid, zoals verwoord in het POL2006, voorziet in het verschaffen van mogelijkheden van recreatieve initiatieven in het buitengebied. Ontwikkeling van recreatie is ook één van de doelstellingen van perspectief 3, dit is echter alleen mogelijk wanneer ruimte voor het veerkrachtige watersysteem van de Maas wordt gerespecteerd. De ontwikkelingen van het vakantiepark passen geheel binnen deze voorwaarde (zie paragraaf 4.1).

De ontwikkeling van het vakantiepark is daarom conform provinciaal beleid, zoals gesteld in het POL2006.

### **POL-aanvulling Verstedelijking, gebiedsontwikkeling en kwaliteitsverbetering**

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

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

### **Limburgs Kwaliteitsmenu**

Op 12 januari 2010 hebben Gedeputeerde Staten de beleidsregel Limburgs Kwaliteitsmenu vastgesteld.

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

Het LKM richt zich op relatief kleinschalige ontwikkelingen vanuit het particulier initiatief en niet op gebiedsontwikkeling. Bij gebiedsontwikkeling gaat het namelijk niet om individuele bouwprojecten die individueel een kwaliteitsbijdrage moeten leveren, maar om een integraal plan waar de komst van nieuwe bebouwing zelf een onderdeel vormt van de kwaliteitsverbetering en waarbij het versterken van natuurlijke, landschappelijke, recreatieve, economische en sociale kwaliteiten reeds op gebiedsniveau is vormgegeven.

Het LKM kan een inspiratiebron vormen voor gebiedsontwikkeling, maar de regels zijn er niet op toegesneden en niet voor bedoeld. Bij de gebiedsontwikkeling zit de kwaliteitsverbetering namelijk ingebakken in het totaalplan.

Bij de gebiedsontwikkeling voor Maaspark Well komt dit tot uiting in het feit dat versterking van natuur- en landschapswaarden reeds in het plan is opgenomen. De kwaliteitsverbetering wordt voor een groot deel gefinancierd vanuit de opbrengsten uit de delfstoffenwinning. Aanvullend wordt een bijdrage gevraagd aan bouwprojecten die binnen het gebied worden gerealiseerd. De hoogte van deze bijdrage is uitgewerkt in de Nota Kostenverhaal Maaspark Well. De realisatie van recreatieve bedrijvigheid die wordt gerealiseerd om het exploitatietekort te dekken van de gehele ontwikkeling zijn vrijgesteld van een bijdrage voor natuur- en landschapselectementen.

Naast het feit dat de gewenste ontwikkelingen weergegeven in dit bestemmingsplan onderdeel uitmaken van de gebiedsontwikkeling Maaspark Well betreft het een consoliderend bestemmingsplan. Het voorliggende bestemmingsplan inclusief het gedeelte Vossenheuvel aan de noordzijde, waar slechts 15 recreatiewoningen geprojecteerd zijn, biedt minder bebouwingsmogelijkheden als het vigerende bestemmingsplan en de verleende vrijstelling. Er is sprake van een “meer met minder” situatie, de vraag naar exclusieve verblijfsrecreatie wordt daarmee beantwoord. In het totaal neemt de bebouwbare oppervlakte af met circa 3.450 m<sup>2</sup> (gebied recreatiewoningen van 28.800 naar 20.800 m<sup>2</sup> en centrale voorzieningen van 5.200 naar 8.750 m<sup>2</sup>). Het bestaande horecapand aan de Vossenheuvel wordt gesloopt. Bij de nieuwe invulling van de Vossenheuvel zal zo veel mogelijk aansluiting gezocht worden met het bestaande en omliggende landschap.

Gezien het bovengestelde is er geen sprake van compensatieplicht in het kader van het LKM en is er sprake van een verbeterde / voldoende landschappelijk inpassing.

## 4.3 Gemeentelijk beleid

### Structuurvisie+ Bouwen aan de toekomst

Op 14 februari 2006 is de Structuurvisie+ ‘Bouwen aan de toekomst’ vastgesteld. Het doel van de structuurvisie+ is het versterken van de leefbaarheid en vitaliteit van de gemeente Bergen. Dit wordt bereikt door:

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

Bij de ruimtelijke uitwerking van het genoemde hoofddoel is een aantal keuzes gemaakt. De hoofdkeuze is: het zoneren van het gebied uitgaande van de natuurlijk

aanwezige zonering. Er wordt vanuit gegaan van 4 zones in oostwestelijke richting, namelijk:

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Recreatie en toerisme is het speerpunt van het gemeentelijk beleid. Gemeente Bergen heeft het potentieel om uit te groeien tot een gebied met grote toeristische aantrekkingskracht. De hiervoor benodigde ingrediënten, zoals rust, natuur, ruimte en landelijk karakter, zijn ruimschoots aanwezig en spreken de beoogde doelgroepen (55+ers en gezinnen met jonge kinderen) erg aan. Ontwikkeling van het gebied rondom het Leukermeer is specifiek vastgelegd in een projectenveloppe.

Het accent voor dag- en verblijfsrecreatie ligt rond het Leukermeer, tussen Well en Aijen. Rijkswaterstaat is, om uitvoering te geven aan het tracébesluit, voornemens om hoogwatergeulen aan te leggen in de Maas. In een win-win situatie kan een gedeelte van de opbrengsten die te behalen zijn met de ontzanding, worden gebruikt om toeristisch-recreatieve infrastructuur te ontwikkelen ter plaatse. Het Leukermeer kan het watersportcentrum van Noord-Limburg worden. Daarnaast wordt het Leukermeer het toeristisch-recreatief concentratiegebied van de gemeente.

Naast de aanleg van de hoogwatergeulen en het vergroten van de voorhaven tot recreatiegebied, wordt er ter compensatie een areaal natte natuur aangelegd. Om uitvoering te geven aan al deze werkzaamheden wordt door de gemeente samengewerkt met provincie Limburg, Rijkswaterstaat en de ontzanders.

Met de structuurvisie+ is de totale gebiedsontwikkeling voor het eerst vastgelegd in gemeentelijk beleid. De doelen, zoals genoemd in de projectenveloppe, zijn nader uitgewerkt in de structuurvisie Maaspark Well. De ontwikkelingen van het vakantiepark passen daarom in de toen nog ruwe doelen van de structuurvisie+.

### **Structuurvisie Maaspark Well**

De Structuurvisie Maaspark Well is vastgesteld door de gemeenteraad van de gemeente Bergen op 13 maart 2012. De ontwikkeling van het vakantiepark is geheel in lijn met het gestelde in deze structuurvisie. Een uitgebreide beschrijving van en toetsing aan de structuurvisie is opgenomen in paragraaf 3.1.

## 5. ONDERZOEKSASPECTEN

Bij de toekenning van nieuwe bestemming(en) dient rekening gehouden te worden met (milieu-)aspecten vanuit de omgeving en op de omgeving. Het onderzoek naar de milieuaspecten bodem, geluid, lucht, externe veiligheid en milieuzonering voor het plangebied wordt in de navolgende paragrafen beschreven. Eveneens is gekeken naar de gevolgen van de gewenste ingrepen voor de aspecten archeologie, leidingen en infrastructuur, natuur en landschap, flora en fauna, waterhuishouding, verkeer en economische uitvoerbaarheid. De hieruit voortkomende bevindingen worden in onderstaande paragrafen toegelicht. Hiervoor zijn de onderzoeken welke in het kader van de artikel 19-procedure en die in het kader van de totale gebiedsontwikkeling zijn uitgevoerd gebruikt (uiteengezet in een plan MER<sup>3</sup>).

Het onderhavige bestemmingsplan betreft voor een deel een consoliderend plan. Dit betekent dat in principe de huidige planologische situatie geconserveerd wordt of de bestemming niet op hoofdlijnen wijzigt. Voor de conserverende delen van het bestemmingsplan behoeft geen onderzoek te worden uitgevoerd omdat dit reeds is uitgevoerd ten tijde van het geldende bestemmingsplan of artikel 19-vrijstelling. In feite is alleen het gebied rondom het voormalige restaurant aan de Vossenheuvel een uitbreiding van het plangebied.

### 5.1 Economische uitvoerbaarheid

Op 1 juli 2008 is samen met de Wet ruimtelijke ordening (Wro) de Grondexploitatiewet (Grewwet) in werking getreden. De Grewwet is van toepassing op dit project. Op grond van artikel 6.2.1 Bro betreft het plan een bouwplan in de zin van de grondexploitatiewet. Dit betekent dat er voor de gemeente een verplichting bestaat om haar kosten, die samenhangen met het bouwplan, te verhalen op de exploitant.

Tussen de gemeente Bergen en de initiatiefnemer is hiervoor een planschadeovereenkomst en een exploitatieovereenkomst gesloten. Deze overeenkomsten zien niet op het gebied Vossenheuvel. In dat kader zullen de overeenkomsten worden aangepast / geactualiseerd.

---

<sup>3</sup> Grontmij, Plan MER Gebiedsontwikkeling Maaspark Well, 13 juni 2011, projectnummer: 294124

## 5.2 Milieuaspecten

### 5.2.1 Bodem

#### Achtergrond

In het kader van de Wet ruimtelijke ordening dient aangegeven te worden of de plaatselijke bodemkwaliteit geschikt is voor de nieuwe bestemming.

#### Onderzoek

De bodemkwaliteit ter plaatse van de uitbreidingsgronden van het vakantiepark is onderzocht ten tijde van de artikel 19-vrijstelling. Uit het onderzoek is destijds gebleken dat er in de boven- en ondergrond geen verontreinigingen aanwezig zijn. Het grondwater is licht tot sterk verontreinigd met zink en plaatselijk licht tot sterk verontreinigd met cadmium en chroom. Deze waarden zijn waarschijnlijk te relateren aan regionaal verhoogde achtergrondwaarden van metalen in het grondwater.

In het kader van Maaspark Well is de bodemkwaliteit opnieuw onderzocht middels een vooronderzoek (enkel bureaustudie)<sup>4</sup>. Op basis van de geïnventariseerde informatie wordt het plangebied als onverdachte locatie voor bodemverontreinigingen aangemerkt.

Daarmee is voldoende aangetoond dat de huidige en vergunde recreatiegronden van het vakantiepark geen bodemverontreinigingen bevatten. De bodemkwaliteit dient bij nieuwe ontwikkelingen (rondom het voormalige restaurant) aangetoond te worden middels een verkennend bodemonderzoek

In oktober 2011 is een verkennend bodemonderzoek<sup>5</sup> uitgevoerd op de locatie van het voormalige restaurant. Gebaseerd op de verzamelde gegevens uit het vooronderzoek is de onderzoekslocatie als “onverdacht” beschouwd met uitzondering van twee deellocaties (voormalige ondergrondse huisbrandolietank en vetafscheider / riolering) die als verdacht zijn beschouwd op het voorkomen van bodemverontreiniging.

Tijdens de uitvoering van de veldwerkzaamheden zijn op het maaiveld nabij de bebouwing twee stapels met asbestverdachte golfplaten waargenomen. Rondom de gestapelde platen zijn geen breukstukken op het maaiveld aangetroffen. Er is geen verkennend asbest bodemonderzoek conform de NEN 5707 uitgevoerd. Om uitsluitel te krijgen of de bodem ter plaatse verontreinigd is met asbest wordt geadviseerd een verkennend asbest bodemonderzoek uit te voeren ten tijde van de aanvraag omgevingsvergunning.

<sup>4</sup> Grontmij, Milieuhygiënische bodemkwaliteit – vooronderzoek bodem (op hoofdlijnen) als onderdeel van plan MER (concept), 4 mei 2011, 305844.rm.N001/ij

<sup>5</sup> Aeres Milieu bv, Verkennend bodemonderzoek Vossenheuvel 4 te Well, 29 november 2011, projectnummer: AM11300

Uit de analyseresultaten blijkt dat in de boven- en ondergrond van het onverdachte terreindeel geen van de onderzochte componenten zijn gemeten in een gehalte verhoogd ten opzichte van de (berekende) achtergrondwaarde. Ook in de geanalyseerde grondmonsters ter plaatse van de verdachte deellocaties zijn geen van de onderzochte componenten gemeten in een gehalte verhoogd ten opzichte van de (berekende) achtergrondwaarde.

Het freatisch grondwater is licht verontreinigd met barium, zink, som 1,2-dichloorethenen en tetrachlooretheen, licht tot matig verontreinigd met kobalt, matig verontreinigd met cadmium en licht tot sterk verontreinigd met nikkel.

De resultaten van het verkennend bodemonderzoek geven geen aanleiding tot het uitvoeren van een aanvullend of nader bodemonderzoek. De milieuhygiënische conditie van de bodem vormt geen belemmering voor de voorgenomen ontwikkeling.

Het grondwater ter plaatse van de onderzoekslocatie is niet multifunctioneel toepasbaar. Het wordt daarom afgeraden het freatisch grondwater te gebruiken voor consumptie, besproeiing of proceswater.

## 5.2.2 Wegverkeerslawai

### Achtergrond

Een nieuwe ruimtelijke ontwikkeling, waarbij sprake is van de realisatie van een geluidsgevoelig object dient te worden getoetst aan de Wet geluidhinder. Per 1 januari 2007 is de Wijzigingswet Wet geluidhinder (modernisering instrumentarium geluidbeleid, eerste fase) in werking getreden. In deze wet wordt aangegeven hoe voor een gebied waar een ruimtelijke ontwikkeling plaatsvindt, dient te worden omgegaan met geluidhinder als gevolg van wegverkeer en spoorwegen.

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

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

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

## **Onderzoek**

### Effect wegverkeerslawaaai op project

Een recreatiepark is in de zin van de Wet geluidhinder geen geluidsgevoelig object. Wel zijn de aanwezige en de vergunde bedrijfswoningen geluidsgevoelige objecten. Aangezien deze woningen reeds bestaan dan wel zijn vergund, worden ze niet gezien als nieuwe geluidsgevoelige objecten.

De Wgh is niet van toepassing op de ontwikkeling. Een nader onderzoek naar de effecten van wegverkeerslawaaai is dan ook niet benodigd.

### Effect wegverkeerslawaaai door project

Door de uitbreiding van het vakantiepark zal het verkeer op de aanvoerroute (de Vissert – Kampweg) toenemen. Deze toename van het verkeer brengt ook een mogelijke toename van het wegverkeerslawaaai met zich mee voor bestaande woningen aan deze wegen.

In de huidige situatie bevindt de 48 dB-contour zich op een afstand van De Vissert en de Kampweg op respectievelijk circa 25 en 15 meter. Uit de geluidsberekeningen<sup>6</sup> blijkt dat de 48 dB-contour ter plaatse van De Vissert gelijk blijft (circa 25 meter). Ter plaatse van de Kampweg wijzigt de 48 dB-contour van 15 naar 20 meter. De geluidbelasting op de woningen, gelegen aan de Kampweg, die tussen 15 en 20 m uit het hart van de weg gelegen zijn, neemt daardoor toe tot boven de voorkeursgrenswaarde van 48 dB.

Een toename van minder dan 2 dB aan de gevel van een geluidgevoelig object (in dit geval een woning) is toelaatbaar bij een ontwikkeling volgens de Wet geluidhinder (artikel 1). Een verdubbeling van het aantal verkeersbewegingen op een weg brengt een toename van 3 dB teweeg aan een gevel (logaritmisch model). In dit geval is er echter geen sprake van een verdubbeling van het aantal motorvoertuigen. De toename van het aantal verkeersbewegingen bedraagt veel minder (250

---

<sup>6</sup> LBP Sight, Gebiedsontwikkeling Maaspark Well – bepaling milieueffecten geluid, trillingen en luchtkwaliteit als onderdeel van het plan MER (concept), 27 mei 2011

stuks, zie paragraaf verkeer). Er kan daarom van uit worden gegaan dat de toename minder is dan 2 dB.

De beperkte toename van verkeer leidt niet tot een onaanvaardbare toename van het wegverkeerslawaaï.

### 5.2.3 Luchtkwaliteit

#### Achtergrond

Sinds 15 november 2007 is de Wet luchtkwaliteit in werking en staan de hoofdlijnen voor regelgeving rondom luchtkwaliteitseisen beschreven in de Wet milieubeheer (hoofdstuk 5 Wm). Hiermee is het Besluit luchtkwaliteit 2005 vervallen. Artikel 5.16 Wm (lid 1) geeft weer, onder welke voorwaarden bestuursorganen bepaalde bevoegdheden (uit lid 2) mogen uitoefenen. Als aan minimaal één van de volgende voorwaarden wordt voldaan, vormen luchtkwaliteitseisen in beginsel geen belemmering voor het uitoefenen van de bevoegdheid:

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

#### Achtergrondwaarden

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

In het gebied zijn het wegverkeer over de N271 en de regionale wegen, de schepen varende over de Maas en de pleziervaartuigen varende van en naar de recreatieplassen relevante emissiebronnen. Deze bronnen zijn normaal gesproken reeds opgenomen in de achtergrondconcentraties, zoals die door het Planbureau voor de Leefomgeving jaarlijks in kaart worden gebracht. Normaal gesproken zijn er in het oosten en zuiden van Nederland geen knelpunten op het gebied van de luchtkwaliteit met betrekking tot fijn stof en stikstofdioxide te verwachten. De grootschalige concentratiekaart Nederland (GCN) geeft per km-vak de huidige achtergrondconcentraties weer.

#### Het Besluit NIBM

Deze AMvB legt vast, wanneer een project niet in betekenende mate (NIBM) bijdraagt aan de concentratie van een bepaalde stof. De achtergrond van het beginsel

‘Niet in betekende mate’ is dat de gevolgen van een ontwikkeling voor de luchtkwaliteit in een aantal gevallen (beschreven in de ministeriële Regeling NIBM) worden tenietgedaan door de ontwikkeling van bijvoorbeeld schonere motoren in het gehele land.

Op 1 augustus 2009 is het nationaal samenwerkingsprogramma luchtkwaliteit (NSL) in werking getreden. Hierdoor dient bij plannen die de luchtkwaliteit beïnvloeden niet langer te worden uit gegaan van de normen uit de interimperiode. Nu het NSL in werking is getreden is een project NIBM, als aannemelijk is dat het project een toename van de concentratie veroorzaakt van maximaal 3%. De 3% grens wordt gedefinieerd als 3% van de grenswaarde voor de jaargemiddelde concentratie van fijn stof (PM<sub>10</sub>) of stikstofdioxide (NO<sub>2</sub>). Dit komt overeen met 1,2 microgram/m<sup>3</sup> voor zowel fijn stof en NO<sub>2</sub>. Als de 3% grens voor PM<sub>10</sub> of NO<sub>2</sub> niet wordt overschreden, dan hoeft geen verdere toetsing aan grenswaarden plaats te vinden.

Voor woningen en kantoren gelden de volgende getalsmatige grenzen:

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

### Toetsing

#### Heersende luchtkwaliteit (achtergrondwaarden)

Volgens de kaarten van het Planbureau voor de Leefomgeving is de concentratie fijn stof (PM<sub>10</sub>) ter plaatse 24,4 µg/m<sup>3</sup>, en is de concentratie stikstofdioxide (NO<sub>2</sub>) ter plaatse 17,9 µg/m<sup>3</sup>. In de Wet milieubeheer is de jaargemiddelde grenswaarde voor PM<sub>10</sub> 40 µg/m<sup>3</sup>. Voor NO<sub>2</sub> bedraagt de jaargemiddelde grenswaarde eveneens 40 µg/m<sup>3</sup>.

Omdat de achtergrondconcentraties een representatie zijn van een gemiddelde over een km-vak, zal nabij drukke wegen en grote procesinstallaties (zoals gebruikt voor ontgrondingen) de achtergrondconcentratie lokaal hoger zijn. Voor het Maaspark Well is daarom de huidige achtergrondwaarde in beeld gebracht<sup>7</sup>. Hieruit blijkt dat er in de huidige situatie geen overschrijdingen optreden van de grenswaarden voor stikstofdioxide en fijn stof.

<sup>7</sup> LBP Sight, Gebiedsontwikkeling Maaspark Well – bepaling milieueffecten geluid, trillingen en luchtkwaliteit als onderdeel van het plan MER (concept), 27 mei 2011

Volgens de kaarten van het Planbureau voor de Leefomgeving en de luchtkwaliteitsberekeningen voor het Maaspark Well is de luchtkwaliteit ter plaatse voldoende voor het huidige en vergunde recreatieve gebruik van het Leukermeer.

#### Effecten op luchtkwaliteit (Besluit NIBM)

De NIBM-grens voor kantoor- en woningbouwlocaties houdt in dat met de bouw tot maximaal 1.500 woningen of 100.000 m<sup>2</sup> aan kantoren, beneden het criterium van 3% gebleven wordt. Een recreatieve ontwikkeling is niet expliciet genoemd. Vergelijken met 1.500 woningen of 100.000 m<sup>2</sup> kantoor neemt het verkeer op de locatie in mindere mate toe. Een plan met 1.500 woningen heeft minimaal  $1.500 * 2 = 3.000$  extra motorvoertuigbewegingen tot gevolg.

In het kader van Maaspark Well is de verkeersaantrekkende werking van de ontwikkelingen van het vakantiepark onderzocht middels een verkeersonderzoek<sup>8</sup>. Hieruit blijkt dat de uitbreiding van het vakantiepark, middels het te realiseren hotel en recreatiewoningen, gemiddeld 250 extra verkeersbewegingen per dag genereert. Door de ontwikkeling van het vakantiepark in relatie tot de heersende luchtkwaliteit zal de luchtkwaliteit niet in betekende mate verslechteren. De toename van het aantal motorvoertuigen blijft ruim onder 3.000 stuks.

Met de ontwikkeling van het vakantiepark is de toename van het aantal voertuigbewegingen vele malen kleiner. Het project draagt dan ook 'niet in betekende mate' (NIBM) bij aan de luchtverontreiniging. De ontwikkelingen zorgen dan ook niet voor een verslechtering van de luchtkwaliteit.

### **5.2.4 Externe veiligheid**

#### **Achtergrond**

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

Het plaatsgebonden risico beschrijft de kans per jaar dat een onbeschermd individu komt te overlijden door een ongeval met gevaarlijke stoffen. Het plaatsgebonden risico wordt uitgedrukt in risicocontouren rondom de risicobron (bedrijf, weg, spoor-

---

<sup>8</sup> Grontmij, Bepaling verkeerskundige effecten als onderdeel van plan MER (concept), 24 mei 2011, 189415.ehv.212.R02

lijn etc.), waarbij de  $10^{-6}$  contour (kans van 1 op 1 miljoen op overlijden) de maatgevende grenswaarde is.

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

### **Toetsing**

#### **Risicokaart**

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

In het plangebied en de nabije omgeving blijken geen objecten met een verhoogd risico ten aanzien van de externe veiligheid aanwezig te zijn.

#### **Buisleidingen**

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

Circa 600 meter ten zuidoosten van het plangebied bevindt zich de ondergrondse gasleiding Z-541-11-KR-009 (in beheer van de Gasunie). De  $10^{-6}$ -contour in het kader van het plaatsgebonden risico bevindt zich op de leiding, het plangebied valt daar ruim buiten.

De Gasunie acht tevens een onderzoek naar het groepsrisico niet noodzakelijk vanwege de grote afstand.

#### **Vervoer van gevaarlijke stoffen over de weg**

Over de N271 vindt vervoer plaats van gevaarlijke stoffen. De afstand vanaf het plangebied tot aan deze weg bedraagt circa 800 meter.

Volgens de Risicoatlas wegtransport gevaarlijke stoffen 2003, vormt het plaatsgebonden risico op 53 wegvakken een aandachtspunt. De N271 wordt niet nader genoemd bij de opsomming van deze wegvakken. Volgens de risicoatlas ligt de  $10^{-6}$ -contour op de weg, het plangebied valt daar ruim buiten.

Daarnaast wordt is de provincie Limburg bezig met het opstellen van een basisnet vervoer gevaarlijke stoffen voor Limburg. Dit betekent dat bepaald moet worden of het verkrijgen van inzicht in deze gegevens noodzakelijk is voor het opstellen van het basisnet. Enkel wegen waarover bulktransport gevaarlijke stoffen plaatsvindt welke bij een ongeval een levensbedreigend effect kunnen hebben op grote afstand worden opgenomen in het basisnet. Uit de eerste gegevens blijkt dat het in kaart brengen van het vervoer gevaarlijke stoffen over de N271 niet noodzakelijk is voor het verzekeren van de veiligheid van kwetsbare objecten. Het transport van gevaarlijke stoffen over de N271 is daarvoor te gering (transport van gevaarlijke stoffen vindt tussen Nijmegen en Venlo voornamelijk plaats via de A73).

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

Voor de ontwikkeling van het vakantiepark is het groepsrisico ten behoeve van de N271 beperkt te noemen en dus aanvaardbaar.

#### Vervoer van gevaarlijke stoffen over de vaarweg

In de directe omgeving van het plangebied stroomt de Maas (afstand tot de Maas bedraagt circa 1.000 m).

Op 1 januari 2010 is het Besluit tot wijziging van de Circulaire Risiconormering vervoer gevaarlijke stoffen gelet op de invoering van het Basisnet in werking getreden. Op basis van het 'Definitief ontwerp Basisnet Water' blijkt dat over de Maas vervoer van gevaarlijke stoffen plaatsvindt. De Maas ter hoogte van Well behoort tot de categorie 'binnenvaart met frequent vervoer van gevaarlijke stoffen' (de zogeheten 'zwarte' categorie). Dit zijn alle verbindingen tussen chemische clusters, met achterland en noord-zuid verbindingen. Dit zijn tevens vaarwegen waar regelmatig vervoer van brandbare vloeistoffen plaatsvindt.

De plaatsgebonden risicocontour komt volgens 'Definitief ontwerp Basisnet Water' bij de zogeheten 'zwarte routes' naar verwachting niet verder dan de oevers. Hieruit kan worden afgeleid dat het plangebied dus buiten de plaatsgebonden risicocontour gelegen is.

Voor wat betreft het groepsrisico geldt dat bij de zogeheten 'zwarte vaarwegen' in principe een verantwoording nodig is. Bij een bevolkingsdichtheid beneden de 1.500 personen per hectare dubbelzijdig en 2.250 personen per hectare enkelzijdig is een berekening van het groepsrisico echter niet verplicht. Proefberekeningen hebben namelijk aangetoond dat in die gevallen het groeprisico beneden 0,1 keer de oriënterende waarde ligt. De bevolkingsdichtheid van Well bedraagt ongeveer circa 108

inwoners per km<sup>2</sup> en is daarmee aanzienlijk lager dan de genoemde 1.500 personen per hectare dubbelzijdig en 2.250 personen per hectare enkelzijdig. Het uitvoeren van een groepsrisicoberekening is dus niet verplicht.

#### Conclusie

Het plangebied ligt niet binnen een plaatsgebonden risicocontour of een invloedsgebied van een bedrijf of een transportroute van gevaarlijke stoffen (via de weg, water of buisleiding) vanwege groepsrisico. Externe veiligheid vormt derhalve geen belemmering.

### **5.2.5 Milieuzonering**

#### **Achtergrond**

Milieuzonering is het aanbrengen van een noodzakelijke ruimtelijke scheiding tussen milieubelastende en milieugevoelige functies ter bescherming of vergroting van de kwaliteit van de leefomgeving. Milieuzonering beperkt zich tot de milieuaspecten met een ruimtelijke dimensie: geur, stof, geluid en gevaar. Als hulpmiddel voor de inpassing van bedrijvigheid in haar fysieke omgeving of van gevoelige functies nabij bedrijven, heeft de Vereniging van Nederlandse Gemeenten (VNG), in samenwerking met de Ministeries van Volkshuisvesting, Ruimtelijke Ordening en Milieubeheer en Economische zaken, in 2009 een indicatieve bedrijvenlijst opgesteld

Deze indicatieve bedrijvenlijst geeft richtafstanden, gebaseerd op de omgevingskwaliteit zoals die wordt nagestreefd in een rustige woonwijk of gemengd gebied. Een "rustige woonwijk" is een woonwijk die is (wordt) ingericht volgens het principe van functiescheiding. Afgezien van wijkgebonden voorzieningen komen vrijwel geen andere functies (zoals bedrijven en kantoren) voor. Langs de randen (in de overgang naar mogelijke bedrijfsfuncties) is weinig verstoring door verkeer. Een gemengd gebied is een gebied met een matige tot sterke functiemenging. In onderhavig geval is sprake van een woningbouwontwikkeling in een rustige woonwijk.

De richtafstand geldt tussen enerzijds de grens van de gevel van een woning (of andere milieugevoelige functie) en anderzijds de uiterste situering van een bedrijf (of andere milieubelastende functie), zoals mogelijk in het geldende bestemmingsplan.

Er dient bekeken te worden of er in de omgeving van het plangebied functies voorkomen die een invloed kunnen hebben op de woon- en leefomstandigheden van de nieuwe recreatieve functie. Tevens dient bekeken te worden of de recreatieve functie zelf geen consequenties heeft voor omliggende woningen en / of bedrijven.

### **Toetsing**

De te ontwikkelen delen van het vakantiepark bevinden zich rustige landelijke omgeving die hoofdzakelijk wordt begrensd door bosgebied. Desalniettemin bevinden zich in het bosgebied enkele (burger)woningen. Een stuk verder weg bevinden zich aan de Vossenheuvel, Halve Maanseweg en Kampweg agrarische bedrijven.

### Effecten van omgeving

Recreatieterreinen zijn geen milieugevoelige objecten. Deze functies kunnen daarom geen milieuhinder ondervinden van omliggende functies.

### Effecten op omgeving

Volgens de VNG-lijst kan het vakantiepark geschaard worden onder “Kampeertreinen, vakantiecentra en dergelijke (met keuken)”. Voor deze functie, met categorie 3.1, gelden de volgende richtafstanden:

- Geur: 30 m
- Geluid: 50 m
- Stof: 0 m
- Gevaar: 30 m

Dit betekent dat als uitgangspunt een afstand van 50 meter tot milieugevoelige objecten moet worden aangehouden (op basis van geluid). Binnen 50 meter van het te ontwikkelen deel bevinden zich twee burgerwoningen: Vossenheuvel 3 en 4a.

Op basis van het geldend planologisch kader is voor het overgrote deel van het te ontwikkelen deel van het vakantiepark reeds recreatie in de beoogde vorm toegestaan (recreatiewoningen). De enige daadwerkelijke uitbreiding, ter plaatse van het voormalige restaurant, ligt voldoende verwijderd van de woning Vossenheuvel 3. Milieuhinder op deze woning is door de uitbreiding daarom uitgesloten.

Woning Vossenheuvel 4a bevindt zich naast het voormalige restaurant. Ten opzichte van de huidige situatie zal de milieusituatie ter plaatse echter enorm verbeteren. De horecabestemming wordt van het terrein verwijderd, waardoor zich geen horecabedrijf meer kan vestigen ter plaatse. De locatie wordt na de sloop van het leegstaande gebouw bebouwd met recreatiewoningen.

### Conclusie

Derhalve wordt geconcludeerd dat ook de nieuwe situatie geen milieuhygiënische belemmering oplevert voor de woningen in de omgeving en het project geen hinder ondervindt van andere bedrijven. Het project is in het kader van milieuzonering dan ook zonder belemmering mogelijk.

### 5.2.6 Licht

#### Achtergrond

Kunstmatige verlichting komt voor bij (autosnel)wegen, fietspaden, woonkernen, industrie- en bedrijventerreinen, glastuinbouwbedrijven, recreatieterreinen (maneges, golfbanen, vakantieparken, tennisbanen, voetbalvelden e.d.). In essentie worden de negatieve effecten door lichthinder bepaald door enerzijds de aard, intensiteit en duur en plaats van de verlichting en anderzijds door de kans op blootstelling, die gerelateerd is aan de omgeving en de leefwijze van mens en dier.

#### Toetsing

Door de ontwikkelingen op en de uitbreiding van het vakantiepark ontstaat er in het gebied meer licht. De ontwikkeling van betreffende verlichting is echter reeds toegestaan op basis van de vigerende planologische kaders voor zowel het gebied rondom de nieuwe waterplas, als voor het gebied van het voormalige restaurant. In recreatieparken is de verlichting veelal van mindere omvang als geëist en gerealiseerd in een reguliere woonwijk. De verlichting op het vakantiepark is daarom niet hinderlijk voor de omgeving.

## 5.3 Archeologie

#### Achtergrond

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

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

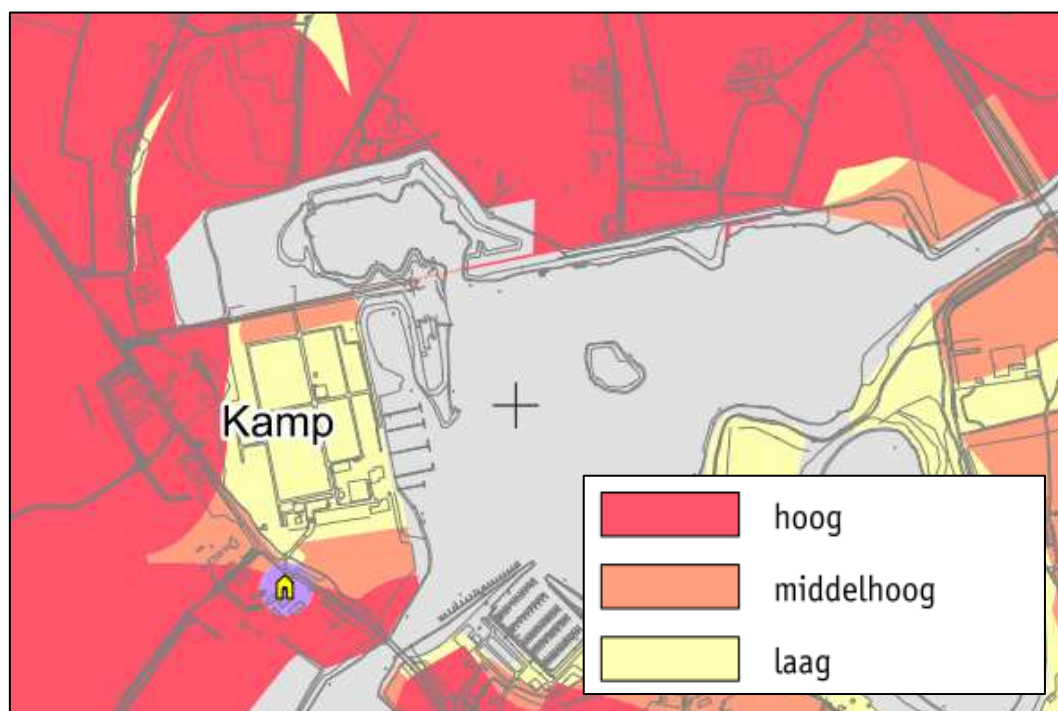
Om te kunnen voldoen aan het gestelde in de Wet op de Archeologische Monumentenzorg dient de gemeente Bergen te beschikken over archeologiebeleid en een archeologische beleidskaart. Eind augustus 2012 zal de Nota archeologiebeleid Bergen worden vastgesteld.

#### Onderzoek

Op basis van de voorlopige Nota archeologiebeleid en bijbehorende archeologische beleidskaart, blijkt dat voor het plangebied een lage, middelhoge tot hoge archeo-

logische verwachtingswaarde geldt. Het inmiddels ontgrondde gebied is onderzocht<sup>9</sup> en reeds vrijgegeven. Het gebied rondom het voormalig restaurant (Vossenheuvel) is voorzien van een hoge verwachtingswaarde. De huidige camping is grotendeels voorzien van een lage verwachtingswaarde. Enkele delen aan de randen zijn echter voorzien van een middelhoge tot hoge verwachtingswaarde.

Voor gebieden met een middelhoge of hoge verwachting is het uitgangspunt om het archeologisch erfgoed *'in situ'* te bewaren. In het buitengebied dient met het oog op een zorgvuldige belangenafweging bij bodemingrepen dieper dan 40 cm-mv een archeologisch vooronderzoek te worden uitgevoerd.



Afbeelding 28. Uitsnede archeologische beleidskaart Bergen

De delen van het plangebied die zijn voorzien van een middelhoge tot hoge archeologische verwachtingswaarde en niet zijn vrijgegeven, zijn voorzien van een archeologische dubbelbestemming. In dit geval het gebied Vossenheuvel. Op deze manier is juridisch-planologisch vastgelegd dat bodemingrepen die dieper reiken dan 40 cm van te voren onderzocht dienen te worden op aanwezige archeologische waarden.

<sup>9</sup> BAAC bv, IVO plangebied Marina Maasduinen te Kamp gemeente Bergen (L.), 4 september 2009, BAAC-nummer: 06.219

## 5.4 Natuur

### Achtergrond

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

### Onderzoek

In bijlage 1 is een beoordeling gemaakt van de ontwikkeling van het vakantiepark op natuur. Hierbij zijn onderzoeksresultaten uit het recente verleden tegen het licht gehouden en de conclusies nogmaals beoordeeld aan de hand van de huidige situatie. De conclusie is hierna opgenomen.

Het gehele terrein ligt buiten de invloedssfeer van door de Natuurbeschermingswet beschermde gebieden en geheel buiten de Ecologische Hoofdstructuur. Er hoeft geen rekening gehouden te worden met de wettelijke en planologische gebiedsbescherming. Door de ontwikkeling zullen geen beschermde natuurwaarden verloren gaan. Op basis van de beoordeling kan geconcludeerd worden dat de conclusies van de uitgevoerde natuuronderzoeken nog steeds van kracht zijn en dat geen aanvullende onderzoeken noodzakelijk zijn.

De gewijzigde begrenzing en inrichting van het plangebied veranderen deze conclusies niet. Voor de te kappen bomen ten behoeve van de realisatie van de recreatiewoningen ten noorden van het bestaande plangebied en de te kappen bomen ten behoeve van de realisatie van een grotere waterplas geldt dat er een plicht tot herplant van de verwijderde bomen van toepassing is. De herplant vindt plaats binnen het plangebied. De beperkte uitbreiding van de waterplas in westelijke richting vindt in zijn geheel plaats binnen de contouren van de toegestane winbak van de ontgrondingvergunning, inhoudende dat de bomen in dit gebied al gekapt zijn op basis van de ontgrondingvergunning. Voor de kap ten behoeve van de ontgronding en de nieuwe bebouwing op basis van de vrijstelling vindt natuurcompensatie plaats door zorg van vakantiepark Leukermeer en de gemeente Bergen ten noorden van Arcen door de aanleg van circa 8 ha bosgebied).

## 5.5 Kabels, leidingen en infrastructuur

Blijkens leidinggegevens van de Gasunie, Waterschapsbedrijf Limburg en anderen liggen in het buitengebied van de gemeente Bergen enkele leidingen en kabels (zowel ondergronds als bovengronds). Deze leidingen en kabels zijn voorzien van

een planologische beschermingszone, waarbinnen nieuwe ontwikkelingen niet mogelijk zijn c.q. getoetst moeten worden op uitvoerbaarheid door de leidingbeheerder.

Het plangebied bevindt zich nabij een ondergrondse gasleiding van de Gasunie (afstand circa 600 meter). De Gasunie heeft aangegeven dat de belemmeringszone van deze leiding op 5 meter ligt. Het plangebied ligt hier ruim buiten.

De ontwikkeling van het vakantiepark heeft derhalve geen effect op de aanwezige gasleiding.

Binnen het plangebied ligt op basis van gegevens van het Waterschap Peel en Maasvallei een deel van een dijklichaam (dijkring 60). Dit dijklichaam is van belang voor de bescherming tegen hoogwater. Dit belang is geborgd in dit bestemmingsplan door de dubbelbestemming 'Waterstaat – Waterkering' aan het dijklichaam toe te kennen. Op deze manier is de instandhouding op een voldoende wijze geborgd. Daarnaast is de beschermingszone van 40 meter rondom dit dijklichaam opgenomen in het bestemmingsplan als gebiedsaanduiding. Het Keur van het waterschap is op deze gronden van toepassing. Ontwikkelingen binnen deze gebieden zijn pas mogelijk nadat blijkt dat er geen negatieve effecten voor het dijklichaam optreden en het waterschap haar goedkeuring heeft gegeven.

## 5.6 Verkeer

### Ontsluiting en toename

#### Huidige ontsluiting

Het vakantiepark wordt uiteindelijk ontsloten via de N271, die het verkeer uit en naar alle richtingen kan verwerken. De N271 heeft een gebiedsontsluitende functie buiten de bebouwde kom met een maximumsnelheid van 80 km/uur. Uit telgegevens van de provincie Limburg blijkt dat er in 2008 7.082 motorvoertuigen per etmaal reden op een gemiddelde weekdag.

De verkeersstroom naar het vakantiepark wordt via de aansluiting met de Vissert naar de Kampweg gevoerd en andersom. Het kruispunt N271 met de Vissert is voorzien van een linksafstrook.

Voor de Vissert geldt een maximumsnelheid van 80 km/uur. Gemotoriseerd verkeer, fietsers en landbouwvoertuigen maken gebruik van dezelfde rijbaan. De Kampweg vormt de belangrijkste directe verbinding tussen Aijen en Well voor alle verkeer. Deze weg is voorzien van twee rijstroken en er geldt een maximumsnelheid van 60 km/uur. De gemeente Bergen heeft in oktober 2008 een telling uitgevoerd; per et-

maal reden hier toen 409 motorvoertuigen. De entree van het vakantiepark bevindt zich aan de Kampweg.

Aan de noordzijde van het plangebied bevinden zich de Halve Maanseweg en Vossenheuvel. De Halve Maanseweg is een onverharde weg die een verbinding vormt tussen de N271 en de bossen ten noorden van het plangebied. Het is één van de toegangswegen voor een agrarische bedrijf en enkele woningen. De Vossenheuvel is ook een onverharde weg die dient als erftoegangsweg voor aanpalende woningen. Ten behoeve van de zandwinning is de Halve Maanseweg 'doorgeknipt'. Het doorgaande verkeer wordt automatisch via de Vossenheuvel verder geleid.

#### Verkeerstoename

In het kader van Maaspark Well is de verkeersaantrekkende werking van de ontwikkelingen van het vakantiepark onderzocht middels een verkeersonderzoek<sup>10</sup>. Hieruit blijkt dat de uitbreiding van het vakantiepark, middels het te realiseren hotel en recreatiewoningen, gemiddeld 250 extra verkeersbewegingen per dag genereert.

Deze toename kan door de wegen in de omgeving van het plangebied worden opgevangen. In het kader van de totale gebiedsontwikkeling wordt onderzocht of het mogelijk is de aansluiting op de N271 (via de Vissert) anders in te richten.

#### Toekomstige ontsluiting

Het vakantiepark blijft zoals in de huidige situatie, ontsloten via de entree aan de Kampweg. Het gedeelte waar de recreatiewoningen en appartementen gerealiseerd worden krijgt een eigen entree, weliswaar ook aan de Kampweg, circa 300 meter ten noorden van de huidige entree op de kruising met de Halvemaanseweg.

#### **Parkeren**

Uitgangspunt is de publicatie 182 Parkeerkencijfers, basis voor Parkeernormering van CROW uitgave 2008. Het plangebied bevindt zich in klasse 'niet stedelijk' vanwege het inwoneraantal van de gemeente Bergen (in totaal circa 13.300 inwoners). De locatie bevindt zich buiten de kern Well en is daardoor aan te merken als 'rest bebouwde kom'. De berekening omtrent de parkeerbalans is als volgt:

| Functie                                                                     | Norm      | Eenheid | Aantal pp |
|-----------------------------------------------------------------------------|-----------|---------|-----------|
| Recreatiewoning op-<br>pervlakte 80 m <sup>2</sup><br>(maximale aantal 170) | geen norm |         |           |

<sup>10</sup> Grontmij, Bepaling verkeerskundige effecten als onderdeel van plan MER (concept), 24 mei 2011, 189415.ehv.212.R02

|                                                                     |            |                            |                 |
|---------------------------------------------------------------------|------------|----------------------------|-----------------|
| Recreatiewoning oppervlakte 100 m <sup>2</sup> (maximale aantal 90) | geen norm  |                            |                 |
| Recreatiewoning oppervlakte 140 m <sup>2</sup> (maximale aantal 50) | geen norm  |                            |                 |
| Recreatiewoning oppervlakte 200 m <sup>2</sup> (maximale aantal 20) | geen norm  |                            |                 |
| Centrale voorziening (maximaal oppervlak 8.750 m <sup>2</sup> )     | 3,0 – 12,0 | per 100 m <sup>2</sup> bvo | 255 – 1.020     |
| Recreatieappartementen (maximaal aantal 75)                         | 0,5 – 1,5  | per appartement            | 37,5 – 112,5    |
| Totaal                                                              |            |                            | 292,5 – 1.132,5 |

Het parkeren op de camping blijft zoals in de huidige situatie gehandhaafd.

In het CROW zijn geen specifieke normen opgenomen voor recreatiewoningen. Op basis van ervaring van de initiatiefnemer zijn voor elk type recreatiewoning het aantal benodigde parkeerplaatsen bepaald, gebaseerd op de doelgroep voor de recreatiewoning:

- Recreatiewoning oppervlakte 80 m<sup>2</sup> (één gezin, 5 of 6 personen): 2 parkeerplaatsen;
- Recreatiewoning oppervlakte 100 m<sup>2</sup> (één gezin of twee gezinnen / groep, 8 personen): 2 parkeerplaatsen;
- Recreatiewoning oppervlakte 140 m<sup>2</sup> (twee gezinnen, één groep, 10 personen): 3 parkeerplaatsen;
- Recreatiewoning oppervlakte 200 m<sup>2</sup> (één groep, 14-16 personen): 4 parkeerplaatsen.

Het parkeren zal bij de recreatiewoningen plaatsvinden, op het eigen perceel. In de straten zelf komen een beperkt aantal overloop parkeervoorzieningen. Bij de nieuwe entree komt circa 40 parkeerplaatsen voor bezoekers.

Bij het appartementencomplex wordt een parkeerterrein ingericht met circa 70 parkeerplaatsen. Dit aantal is voldoende voor het maximaal aantal recreatieappartementen.

In het CROW zijn eveneens geen specifieke normen opgenomen voor centrale voorzieningen op een recreatiepark, wel zijn vergelijkbare functies opgenomen, zoals een 'overdekte speeltuin / hal' en 'themapark / pretpark'. Voor deze vergelijkbare

functies wordt uitgegaan van minimaal respectievelijk 3,0 tot 4,0 parkeerplaatsen per 100 m<sup>2</sup>. Maximaal aantal parkeerplaatsen bedraagt 12,0 parkeerplaatsen per 100 m<sup>2</sup>. De centrale voorzieningen bevatten een maximale oppervlakte van 8.750 m<sup>2</sup>. Het minimaal aantal parkeerplaatsen bedraagt 255, het maximale aantal 1.020.

De centrale voorzieningen zijn voornamelijk ten dienste van de gasten van de camping en de uitbreiding met nieuwe recreatiewoningen en recreatieappartementen. Voor deze gasten is in ruime mate voorzien in parkeergelegenheid. Het bezoek van buitenaf zal zich voornamelijk beperken tot het bezoek van de horeca en het fitnesscentrum.

Bij de entree van de camping / centrale voorzieningen en op de camping zijn reeds parkeerterreinen ingericht met circa 650 parkeerplaatsen, deels ten behoeve van de campinggasten en deels ten behoeve van dagrecreanten en bezoekers van de centrale voorzieningen. Deze aantallen zijn tevens voldoende voor de campinggasten en de beoogde grootte van de centrale voorzieningen. Uitbreiding van het aantal parkeerplaatsen is daarnaast mogelijk tot het totale aantal van circa 750 parkeerplaatsen.

## **5.7 Duurzaamheid**

Bij de ontwikkeling van het vakantiepark wordt aandacht besteed aan het duurzaamheidsaspect. Hierbij kan gedacht worden aan energiezuinigheid en het gebruik van duurzame bouwmaterialen. Tevens wordt bij de bouw het gebruik van uitlopende materialen zoveel mogelijk beperkt en vindt afkoppeling van het hemelwater plaats (zie navolgende paragraaf).

## **5.8 Water**

In deze paragraaf wordt beschreven op welke wijze het waterhuishoudkundig systeem in het plangebied opgebouwd is en hoe rekening is gehouden met de (ruimtelijk) relevante aspecten van (duurzaam) waterbeheer. Een beknopte beschrijving van de kenmerken van het watersysteem kan de benodigde inzicht geven in het functioneren van dit systeem.

### **Beleidskader**

Relevante beleidsstukken op het gebied van water zijn het Waterbeheersplan van waterschap Peel en Maasvallei, het Provinciaal Omgevingsplan Limburg 2006 (POL2006), de Nationaal Waterplan, Nationaal Bestuursakkoord Water en de Europese Kaderrichtlijn Water. Belangrijkste gezamenlijke punt uit deze beleidsstukken is dat water een belangrijk sturend element is in de ruimtelijke ordening. Water legt

een ruimteclaim op het landschap waaraan voldaan moet worden. De bekende driestapsstrategieën zijn leidend:

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

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

#### Nationaal Waterplan 2009-2015

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

#### Provinciaal Omgevingsplan Limburg 2006 (POL2006)

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

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

Ter bescherming van de (grond)waterkwaliteit ten behoeve van de openbare drinkwatervoorziening heeft de provincie Limburg op grond van onze bevoegdheid vanuit de Wet Milieubeheer beschermingsgebieden (waterwingebieden, grondwaterbeschermingsgebieden, boringsvrije zone) aangewezen. De bescherming is erop gericht dat de kwaliteit van het grondwater zodanig is en blijft dat het middels eenvoudige zuivering geschikt is voor de openbare drinkwatervoorziening. De exacte begrenzing van deze beschermingsgebieden alsook de regels zijn opgenomen in de Provinciale Omgevingsverordening.

### Waterbeheerplan 2010-2015 waterschap Peel en Maasvallei

Het Integraal Waterbeheersplan 'Orde in water' van Waterschap Peel en Maasvallei (IWBP) beschrijft de uitwerking van het provinciale (oppervlakte)waterbeleid door het waterschap, zoals is vastgelegd in het POL2006. Het plan is richtinggevend voor het te voeren beleid en beheer van het waterschap. Het waterbeheer wordt in al zijn samenhangen bekeken met als belangrijke uitgangspunten de watersysteembenadering en de waterketenbenadering. Bij de integrale afwegingen zijn een viertal leidende principes: veiligheid, duurzaamheid, water als medeordenend principe en niet afwentelen op anderen. In de afweging gelden een drietal toetsingscriteria: doelrealisatie, kosteneffectiviteit en maatschappelijk draagvlak. Extra inspanningen worden geleverd op het realiseren van duurzaam stedelijk waterbeheer waaronder het nadrukkelijk beïnvloeden van de ruimtelijke ordening vanuit waterhuishoudkundige principes in samenwerking met de gemeentes. Ook het samenwerken in de waterketen met de gemeenten en de verdere sanering van schadelijke rioolwateroverstorten staan hoog op de agenda. Bij nieuwbouwlocaties wordt gestreefd naar 100% afkoppeling van het afkoppelbaar verhard oppervlak van het riool.

### **Kenmerken van het watersysteem (huidige situatie)**

#### Bodemgesteldheid en grondwater

De bodem in het plangebied is tamelijk vlak. De maaiveldhoogte varieert binnen het plangebied tussen 14 en 15 meter +NAP. Het bosgebied Kapelhof betreft een kunstmatig gerealiseerde stuifduin en ligt daarom een stuk hoger dan de rest van de omgeving (21,1 m +NAP). De bodem in het plangebied bestaat uit duinvaaggronden.

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 is gelegen binnen grondwatertrap VII. De gemiddeld hoogste grondwaterstand voor het plangebied ligt dieper dan 80 cm beneden maaiveld en de laagste grondwaterstand is dieper dan 120 cm beneden maaiveld gelegen. De bodem bestaat uit grof zand.

#### *Oppervlaktewater*

Behoudens de waterplas het Leukermeer bevindt er zich in het plangebied nagenoeg geen oppervlaktewater.

Voorts zijn er delfstoffen gewonnen in het voormalige bosgebied in het noordelijk deel van het plangebied. Een grote waterplas is hier ontstaan, waaraan de recreatiewoningen opgericht worden. Deze waterplas staat in directe verbinding met het Leukermeer.

### *Afvalwater / riolering*

De afvalwaterstromen worden aangesloten op het bestaande rioleringsstelsel.

### *Grondwaterbescherming*

Het plangebied is niet gelegen in een grondwaterbeschermingsgebied, zoals vastgelegd in de Provinciale Omgevingsverordening van de provincie Limburg. In de ontgrondingsvergunning is aandacht besteed aan verdroging gebied ten noorden van het ontgrondingsgebied. Bij de afwerking van de nieuwe plas is een beperkt doorlatende laag aangebracht aan de noordzijde van de nieuwe waterplas.

## **Water in relatie tot de gewenste ontwikkelingen**

### Algemeen

Dit bestemmingsplan heeft tot doel het reeds vergunde te bebouwen oppervlak te consolideren. De nieuwe recreatiewoningen, het recreatieappartementencomplex en centrale voorziening betekenen feitelijk een toename van het bebouwd oppervlak. Iedere toename van bebouwing, of verharde terreinoppervlakken dient zoveel mogelijk 'hydrologisch neutraal' te geschieden. Het waterschap hanteert hiervoor vuistregels waarmee op basis van de toename van verharding een wateropgave kan worden bepaald.

### Uitgangspunt Hydrologisch Neutraal Ontwikkelen

Hydrologisch neutraal ontwikkelen houdt onder andere in dat het versneld afvloeiende hemelwater (als gevolg van extra bebouwd oppervlak en / of verhardingen) dient te worden gecompenseerd door middel van extra waterberging. Via deze (tijdelijke) berging kan water vertraagd de bodem worden ingebracht, of vertraagd worden afgevoerd naar het bestaande watersysteem. Bij de laatste optie mag de bestaande landbouwkundige afvoernorm niet worden overschreden. Bij een hydrologisch neutrale ontwikkeling wordt dus geborgd dat extra afvloeiend hemelwater niet wordt afgewenteld op de omgeving.

Daarnaast is het van belang dat bestaande waterhuishoudkundige functies niet mogen worden geschaad, of beperkt. Eveneens mag, als gevolg van de ontwikkeling, geen sprake zijn van een structurele verlagen van de grondwaterstand.

### Hemelwaterafvoer / hemelwaterberging

Infiltratie van hemelwater, zoals het huidige beleid voorschrijft, is ter plaatse niet zinvol. Het geïnfiltreerde hemelwater zou met de ondergrondse waterstromen direct naar de nieuwe waterplas en het Leukermeer afstromen en niet de ondergrondse watervoorraden aanvullen. De waterwoningen liggen overigens niet op het land waardoor infiltratie niet mogelijk is.

Het hemelwater valt in de huidige situatie op het plangebied en stroomt direct de nieuwe waterplas en het Leukermeer in of valt direct op de plas. Dit heeft nooit tot problemen geleidt. Het hemelwater wat in de toekomstige situatie op de daken en overige verharding valt zal dan ook zonder problemen kunnen worden geloosd op de nieuwe waterplas.

Woningen die verder weg van de plas komen te liggen en waar lozing daarom niet mogelijk blijkt zullen niet op het vuilwaterriool worden aangesloten voor wat betreft het hemelwater. Het hemelwater zal dan via een infiltratievoorziening in de bodem geleidt worden.

#### Waterkwaliteit

Ten aanzien van de waterkwaliteit dienen af te koppelen dakoppervlakken zo weinig mogelijk worden vervaardigd van uitloegende bouwmaterialen.

In het kader van de thematisering en uitstraling van de woningen en appartementen zullen zinken daken worden toegepast. Dit betekent beperkte uitloeging. Bij de omgevingsvergunning zal via de leverancier een verklaring / bevestiging worden gevraagd over de mate van uitloeg, zodat deze zeer beperkt / acceptabel is.

#### **Conclusie**

Een negatieve beïnvloeding van het grondwaterpeil of de waterhuishouding is, gezien het bovenstaande, niet te verwachten. De conclusie luidt dat bij de voorgenomen uitbreiding geen knelpunten ontstaan tussen grondgebruik, bestemming of waterhuishoudkundige functies in relatie tot waterbeheer.

## 6. JURIDISCHE VORMGEVING

### 6.1 Planstukken

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

Dit bestemmingsplan is vervat in een verbeelding, de planregels en de toelichting.

De toelichting heeft géén bindende werking; de toelichting maakt juridisch ook geen onderdeel uit van het bestemmingsplan, maar heeft wel een belangrijke functie bij de weergave en onderbouwing van het plan en ook bij de uitleg van de bestemming en regels.

De regels bevatten het juridisch instrumentarium voor het regelen van het gebruik van de gronden, bepalingen omtrent de toegelaten bebouwing, regelingen betreffende het gebruik van aanwezige en / of op te richten bouwwerken. De regels zijn onderverdeeld in vier hoofdstukken. Per hoofdstuk zullen de diverse bepalingen artikelsgewijs worden besproken.

De verbeelding heeft een ondersteunende rol voor toepassing van de regels alsmede de functie van visualisering van de bestemming. Op de verbeelding wordt de bestemming weergegeven, met daarbij de harde randvoorwaarden. De verbeelding vormt samen met de regels het voor de burgers bindende deel van het bestemmingsplan.

Dit bestemmingsplan is opgesteld conform de SVBP 2008 alsmede de Wet ruimtelijke ordening (Wro), het Besluit op de ruimtelijke ordening (Bro) en de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht (Wabo) en Besluit omgevingsrecht (Bor).

### 6.2 Toelichting op de analoge verbeelding

De analoge verbeelding is getekend op een bijgewerkte en digitale GBKN ondergrond, schaal 1:2.000. Op de analoge verbeelding wordt door middel van bestemmingen en functieaanduidingen aangegeven waar verschillende functies zijn toegestaan. Het juridisch kader is nader vormgegeven in de planregels.

## 6.3 Toelichting op de planregels

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

De planregels zijn verdeeld in 4 hoofdstukken, te weten:

- Hoofdstuk 1: Inleidende regels met daarin de begrippen en de wijze van meten;
- Hoofdstuk 2: Bestemmingsregels, hiermee wordt de op de verbeelding opgenomen bestemming geregeld;
- Hoofdstuk 3: Algemene regels, waaronder zijn opgenomen de anti-dubbeltelbepaling, algemene bouwregels en algemene afwijkingsregels;
- Hoofdstuk 4: Overgangs- en slotregels, waarin het overgangsrecht en de slotregel zijn opgenomen.

### 6.3.1 Inleidende regels

#### Begrippen (art. 1)

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

#### Wijze van meten (art. 2)

Hierin wordt aangegeven op welke manier hoogte, lengte, breedte, inhoud en oppervlakte van bouwwerken / percelen gemeten moeten worden.

### 6.3.2 Bestemmingsregels

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

- Bestemmingsomschrijving
- Bouwregels
- Nadere eisen
- Specifieke gebruiksregels
- Afwijken van de gebruiksregels

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

De in het plan opgenomen bestemmingen zijn:

- Groen
- Recreatie – Verblijfsrecreatie

- Water
- Waarde – Archeologie
- Waterstaat – Waterbergend regime
- Waterstaat – Waterkering

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

#### *Groen*

Middels deze bestemming is de inpassing van de nieuwe beheerderswoning richting de omgeving geborgd.

Binnen deze bestemming zijn groenvoorzieningen toegestaan. Het gaat hierbij om bermen, beplanting, water, groenvoorzieningen met bijbehorende wandelgelegenheden.

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

#### *Recreatie – Verblijfsrecreatie*

Deze bestemming maakt de beoogde ontwikkeling van het vakantiepark Leukermeer mogelijk en vormt als het ware het hart van dit bestemmingsplan.

Per deelgebied zijn aparte bouw- en functiemogelijkheden opgenomen. Het entreegebied is aangeduid als specifieke vorm van recreatie 1. Ter plaatse zijn uitsluitend bouwwerken toegestaan ten behoeve van de centrale voorzieningen, zoals een restaurant, zwembad, etc. De omvang van de centrale voorzieningen is bepaald op een maximale oppervlakte van 8.750 m<sup>2</sup>. De planregels bieden een grote mate van flexibiliteit voor de plaats waar deze voorzieningen worden gerealiseerd.

Het campinggedeelte (bestaand deel) is aangeduid als specifieke vorm van recreatie 2. Maximaal 490 standplaatsen ten behoeve van recreatieve overnachtingen mogen hier aanwezig zijn, evenals toiletgebouwen en dergelijke. Het is mogelijk 2 standplaatsen in te ruilen voor 1 nieuwe recreatiewoning.

Het deel rondom de nieuwe recreatieplas is aangeduid als specifieke vorm van recreatie 3. In de bouwregels is bepaald dat niet meer dan 170 recreatiewoningen gebouwd mogen worden. Per type recreatiewoning is een maximaal aantal bepaald. Op deze manier is het aantal nieuwe recreatiewoningen gelimiteerd, maar kunnen verschillende type recreatiewoningen gerealiseerd worden. Het plan biedt evenwel flexibiliteit voor de plaats waar deze recreatiewoningen in het plan gebouwd kun-

nen worden, deze kunnen namelijk binnen het gehele bestemmingsvlak gerealiseerd worden.

Het deel waar het recreatieappartementencomplex is voorzien is aangeduid als specifieke vorm van recreatie 4. Maximaal 4.500 m<sup>2</sup> aan bebouwd oppervlak is binnen deze aanduiding toegestaan. Dit kan geheel worden ingevuld door het recreatieappartementencomplex (waar maximaal 75 recreatieappartementen zijn toegestaan) of door recreatiewoningen (maximaal 40). Ook kunnen beide functies naast mekaar voorkomen.

Het speelbos is aangeduid als specifieke vorm van recreatie 5. Bebouwing, behoudens bouwwerken, geen gebouwen zijnde, is ten behoeve van de aanwezige waarde niet toegestaan. Behoud en / of herstel van het aanwezige reliëf en de daaraan te onderkennen landschappelijke en geomorfologische waarden staat in dit gebied voorop.

In deze bestemming wordt voorts de mogelijkheid geboden tot het realiseren van ligplaatsen voor boten, steigers, bruggen, vlonders, etc.

#### *Water*

Binnen deze bestemming is de in het plangebied aanwezige deel van het Leukermeer opgenomen. De gronden mogen worden bebouwd ten behoeve van de aanleg van ligplaatsen voor boten, daar waar dat op de verbeelding is aangeduid.

#### *Waarde – Archeologie*

Deze dubbelbestemming geldt voor gebied rondom het voormalige restaurant Vossenheuvel. Indien een ontwikkeling binnen deze dubbelbestemming plaatsvindt, dient getoetst te worden of archeologische waarden verstoord kunnen worden. De bestemming is overgenomen uit het vast te stellen Nota archeologiebeleid Bergen.

#### *Waterstaat – Waterbergend regime*

De voor 'Waterstaat – Waterbergend regime' aangewezen gronden zijn, behalve voor de daar voorkomende bestemming(en), mede bestemd voor een waterbergende functie.

#### *Waterstaat – Waterkering*

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

### 6.3.3 Algemene regels

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

In de Algemene bouwregels is een bepaling opgenomen met betrekking tot ondergronds bouwen, over ondergeschikte bouwdelen en over bestaande maten.

In de Algemene aanduidingsregels zijn de voorwaarden gesteld waaraan ontwikkelingen dienen te voldoen binnen de gebiedsaanduiding 'Vrijwaringszone – dijk'.

In de Algemene afwijkingsregels en Algemene wijzigingsregels verschaffen Burgemeester en Wethouders de gewenste beleidsruimte om bij de uitvoering van het plan te kunnen inspelen op gegevens of situaties die vooraf niet bekend kunnen zijn.

In de navolgende regel zijn de Algemene procedureregels opgenomen.

In het artikel Overige regels zijn de overige zaken geregeld die niet elders kunnen worden ondergebracht.

### 6.3.4 Overgangs- en slotregels

In de regel Overgangsrecht is geregeld in hoeverre en onder welke voorwaarden bestaande gebouwen en het bestaand gebruik van gronden en bouwwerken mogen afwijken van het plan.

In de Slotregel is aangegeven op welke wijze de regels van het bestemmingsplan kunnen worden aangehaald.



## 7. INSPRAAK EN OVERLEG

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

### 7.1 Vooroverlegreacties

Het bestuursorgaan dat belast is met de voorbereiding van een bestemmingsplan pleegt daarbij overleg met de besturen van de betrokken gemeenten en met die diensten van Provincie en Rijk die betrokken zijn bij de zorg voor de ruimtelijke ordening of zijn belast met de behartiging van belangen welke in het plan in het geding zijn. Artikel 3:6 van de Algemene wet bestuursrecht is van overeenkomstige toepassing.

Het voorontwerpbestemmingsplan is toegezonden aan de Inspectie VROM, regio Zuid, provincie Limburg, Rijkswaterstaat en Waterschap Peel en Maasvallei in het kader van het vooroverleg ex artikel 3.1.1 Bro.

Van al deze instanties is geen reactie ontvangen.

### 7.2 Zienswijzen

Er zijn vijf zienswijzen binnengekomen tegen het ontwerp bestemmingsplan. De zienswijzen hebben geleid tot enkele inhoudelijke wijzigingen van het bestemmingsplan. Een uitgebreide behandeling van de zienswijzen is opgenomen in de "Reactienota "Bestemmingsplan Vakantiepark Leukermeer"", die als bijlage bij het bestemmingsplan wordt vastgesteld.



## 8. PROCEDURE

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

De procedure ziet er als volgt uit:

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



**Bijlage 1**  
**Oplegnotitie flora & fauna**

**Oplegnotitie flora en fauna:  
Uitbreiding Vakantiepark Leukermeer te Well**

Datum : 18 augustus 2011  
Opdrachtgever : Arcus Zuid Projectontwikkeling  
Ter attentie van : de heren G. Habets  
Projectnummer : 211x05052  
  
Opgesteld door : mw. P. Maas  
i.a.a. : dhr. P.W.M. van de Ligt

---

**Onderzoeksgegevens flora en fauna Uitbreiding Vakantiepark Leukermeer te Well**

In het kader van de Uitbreiding Vakantiepark Leukermeer, is door Grontmij Nederland BV op 22 februari 2007 een ruimtelijke onderbouwing geschreven als bedoeld in artikel 19 lid 1 van de Wet op de Ruimtelijke Ordening. Daarin is aangegeven onder paragraaf 3.1.6. dat 'de kans bestaat dat men bij uitvoering van de werkzaamheden in aanraking komt met één of meer van de artikelen 8 tot en met 12 van de Flora- en faunawet'. Om die reden is geadviseerd om voorafgaande aan de ingreep een adequaat flora- en faunaonderzoek uit te voeren.

Het onderhavige flora- en faunaonderzoek voor het plangebied is reeds in 2006 uitgevoerd<sup>11</sup>. Er bestaat geen algemene regel voor de geldigheidsduur van flora- en faunaonderzoeksgegevens. Dit is voornamelijk afhankelijk van de mate waarin functies en beheermaatregelen in het plangebied gewijzigd zijn en de mate waarin de omgeving gewijzigd is. Als vuistregel wordt een geldigheidsduur van 3 tot 5 jaar aangehouden. Door de ouderdom van de onderzoeksgegevens is reeds een nieuw flora- en faunaonderzoek uitgevoerd. In 2010 zijn door ecologen van Grontmij / Groen-planning drie veldbezoeken aan het onderzoeksgebied gebracht in de maanden april, juni en juli<sup>12</sup>. De nadruk van het onderzoek lag op de onder de Flora- en faunawet beschermde soorten. Het gehele plangebied is hiervoor onderzocht. In afbeelding 1 is de begrenzing van het onderzochte gebied te zien.

**Gewijzigde begrenzing en inrichting van het plangebied**

Inmiddels hebben een aantal aanpassingen zich voorgedaan ten aanzien van de begrenzing en de toekomstig gewenste inrichting van het plangebied. Door de ver-

---

<sup>11</sup> Flora- en faunaonderzoek Marina-Maasduinen, opgesteld door Groen-planning Maastricht BV, d.d. 4 augustus 2006

<sup>12</sup> Quickscan Natuurwaarden Maaspark Well – Deelgebied Leukermeer, opgesteld door Grontmij | Groen-planning, d.d. 8 juni 2011 (conceptrapportage).

[illegible]

Afbeelding 1: ligging en begrenzing van het onderzochte gebied binnen de rode belijning, ten opzichte van het bestemmingsplan zijn er inmiddels twee wijzigingen, namelijk een gewijzigde begrenzing van het plangebied aan de noordzijde en een gewijzigd inrichtingsvoorstel aan de noordwestelijke zijde in het plangebied.



Afbeelding 2: schetsontwerp voor het plangebied – het deel waar het plangebied herbegrenst wordt ligt ten noorden van de nieuwe waterplas, het deel waar de inrichting van het plangebied aangepast is ten opzichte van eerdere plannen ligt ten westen van deze waterplas.

### **Gewijzigde begrenzing van het plangebied**

Ten noorden van de nieuw aan te leggen waterplas zal het plangebied worden herbegrensd. Dit deel maakte voorheen geen onderdeel uit van het plangebied. In dit deel zijn bebouwingen aanwezig, het gaat om een woonhuis en een voormalig restaurant. De bestaande opstallen zullen worden gesloopt.

In de Structuurvisie Maaspark Well<sup>13</sup> geldt voor dit gebied de aanduiding 'Omgeving Leukermeer en Parkbos', versterken en ontwikkelen intensieve recreatieve voorzieningen. De onderzoeksgegevens ten behoeve van de structuurvisie van 2012 laten zien dat binnen het nieuw toe te voegen plangebied geen bijzondere of beschermde soorten verwacht worden. Door de gewijzigde begrenzing van het plangebied zullen in dit noordelijke deel enkele bomen gekapt moeten worden t.b.v. de realisatie van meerdere vakantiewoningen. Hiervoor geldt, in combinatie met het gehele plangebied, dat de Boswet van toepassing is. Er geldt daarom een plicht tot herplant van de gekapte bomen. Het is aan te bevelen om hier met het beplantingsplan rekening te houden en de bestaande begroeiingen zo veel als mogelijk in het ontwerp in te passen. Herplant zal plaatsvinden in het gebied bestemd als 'Recreatie-Verblijfsrecreatie'.

<sup>13</sup> SAB, Structuurvisie Maaspark Well, maart 2012

Voor het toe te voegen gedeelte aan het plangebied is tevens gekeken naar de gebiedsbescherming. Gebiedsbescherming in Nederland kan wettelijk of planologisch geregeld zijn, namelijk door beschermde Natura 2000-gebieden aan te wijzen of het gebied als Ecologische Hoofdstructuur (EHS) te bestemmen. In Afbeelding 3 is de wettelijke en planologische gebiedsbescherming in een straal van drie kilometer rondom het plangebied weergegeven.



Afbeelding 3: Ligging en begrenzing van wettelijk beschermde Natura 2000-gebieden (geel) en de planologische beschermde Ecologische Hoofdstructuur (groen) in een straal van drie kilometer rondom het plangebied.

De Ecologische Hoofdstructuur (EHS) is een robuust netwerk van natuurgebieden en tussenliggende verbindingszones. Het nieuw toe te voegen gedeelte voor de bouw van enkele vakantiewoningen ligt niet binnen de begrenzing van de EHS. Het plangebied zelf ligt geheel buiten de Ecologische Hoofdstructuur zoals deze is vastgesteld in het POL2006. Vanuit provinciaal beleid hoeft daarom geen rekening te houden met planologische bescherming van natuurwaarden.

#### **Gewijzigde inrichting van het plangebied**

Ten westen van de nieuw aan te leggen waterplas is men voornemens het water te vergroten. Hiervoor gelden dezelfde mitigerende maatregelen als voor de eerdere vergroting van het water in het gebied ten noorden van het bestaande Leukermeer. Doordat de wateroppervlakte vergroot zal worden, zullen op het terrein meerdere bomen gekapt worden. Op basis van het natuuronderzoek uit 2011 kan geconclu-

deerd worden dat in dit deel van het plangebied geen bijzondere of beschermde plant- en diersoorten aanwezig zijn. Voor de gewijzigde inrichting van het plangebied geldt ook hier dat voor de eventueel nog te kappen bomen een herplantingsplicht van toepassing is (deze uitbreiding van de waterplas vindt plaats in een gebied waar de ontgroning heeft plaatsgevonden, alle aanwezige bomen zijn daar al op basis van de ontgroning gekapt en gecompenseerd). Er is geen reden om vervolgonderzoek uit te voeren naar het voorkomen van bijzondere of beschermde soorten in het plangebied.

### **Conclusie en advies**

De natuurwaarden van zowel het oude plangebied en het gebied rondom het plangebied zijn in het kader van de Structuurvisie Maaspark Well (mei 2011) recent geïnventariseerd, hierdoor is een actueel beeld ontstaan van beschermde natuurwaarden in het plangebied.

Het gehele terrein ligt buiten de invloedssfeer van door de Natuurbeschermingswet beschermde gebieden en geheel buiten de Ecologische Hoofdstructuur. Er hoeft geen rekening gehouden te worden met de wettelijke en planologische gebiedsbescherming. Door de voorgenomen ruimtelijke ontwikkeling zullen geen beschermde natuurwaarden verloren gaan. Op basis van de beoordeling kan geconcludeerd worden dat de conclusies van de uitgevoerde natuuronderzoeken nog steeds van kracht zijn en dat geen aanvullende onderzoeken, bijvoorbeeld naar vleermuizen noodzakelijk zijn.

De gewijzigde begrenzing en inrichting van het plangebied veranderen deze conclusies niet. Voor de te kappen bomen ten behoeve van de realisatie van de vakantie-woningen ten noorden van het bestaande plangebied geldt dat er een plicht tot herplant van de verwijderde bomen van toepassing is. De herplant dient bij voorkeur zoveel als mogelijk plaats te vinden binnen het plangebied.

