



Structuurvisie+ 2014

Bouwen aan de toekomst

Gemeente Bergen

B | **Я** **O**
Ruimte | om in te leven

Rapportnummer: 213x00162/213x00326/213x00410

IDN-nummer: NL.IMRO.0893.ST12011GEMBERGEN-VA01

Datum: 1 juli 2014

Opdrachtgever: Gemeente Bergen

Contactpersoon opdrachtgever: Jasper van Megen, Henri Banken

Projectleider BRO: Paul Gerards

Projectteam BRO: Paul Gerards, Dionne van Gendt, Arjen Kip, Marc Oosting

Trefwoorden: Leefbaarheid, ontwikkelingsplanologie, win-win situaties, kansen

Bron foto kaft: BRO

Beknorte inhoud: In deze notitie worden de structuurvisie⁺ en de projecten die hier uit voortvloeien uitgewerkt.

Fotografie: Gemeente Bergen, BRO en Hans van der Beele



BRO Tegelen
Industriestraat 94
5931 PK Tegelen
T +31 (0)77 373 0601
F +31 (0)77 373 7694
E tegelen@bro.nl

Inhoudsopgave

1. Inleiding	3
1.1 De opgave	3
1.2 Te nemen besluiten	6
1.3 Planologische positionering	6
2. Onze visie	21
2.1 Het hoofddoel	21
2.2 De hoofdkeuze	28
2.3 Toepassing van het Limburgs Kwaliteitsmenu	35
2.4 Structuurkaart met toelichting projectenveloppen	47
3. Uitvoeringsparagraaf	79
3.1 Procesinstrumenten	79
3.2 Juridische instrumenten	81
3.3 Financiële instrumenten	83



1. INLEIDING

1.1 De opgave

Aanleiding

De gemeente Bergen is een langgerekte gemeente, ingeklemd tussen de Maas en Duitsland. Ten noorden begrenst het Rijk van Nijmegen de gemeente, ten zuiden Venlo. Bergen is een groene landelijke gemeente, die veel mooie plekken kent. Deze prettige omgeving trekt veel mensen aan. Zowel de bewoners als de recreanten genieten van de rust en ruimte.

Wij streven naar behoud én naar ontwikkeling van de ruimtelijke-, economische- en sociale kwaliteit van onze gemeente. Het hoofddoel daarbij is om de leefbaarheid voor de Bergenaren, de bewoners van de regio en bezoekers van elders een impuls te geven en om natuur, landschap, cultuurhistorie en veiligheid verder te ontwikkelen, zodat een duurzaam gebied voor wonen, werken en recreëren het resultaat is.

Er spelen in onze gemeente nogal wat vraagstukken op het gebied van de ruimtelijke ordening, die bepaalde ontwikkelingen beïnvloeden en waar wij dus rekening mee moeten houden. De demografische ontwikkelingen (de toekomstige krimp) hebben gevolgen voor de woningmarkt en zorgen ervoor dat voorzieningen onder druk komen te staan. Daarnaast leiden ook de ontwikkelingen in de agrarische sector tot een veranderende dynamiek in het buitengebied. Schaalvergroting leidt tot een teruggang van het aantal agrarische bedrijven, terwijl aan de andere kant steeds meer wordt ingezet op het ontplooiën van nevenactiviteiten (met name op recreatief gebied). Deze ontwikkelingen leiden tot nieuwe kansen in het buitengebied, maar ook tot nieuwe opgaven.

Enerzijds is de potentiële ruimtelijke dynamiek door al deze vraagstukken en wensen erg groot, anderzijds houden de diverse wensen elkaar ook in een dermate innige omstrengeling vast, dat een echte invulling van de wensen vraagt om creatieve oplos-

singen. Deze structuurvisie⁺ geeft de visie op welke wijze de verschillende ruimtevaarders (recreatie, natuur, landbouw, voorzieningen, wonen, bedrijvigheid et cetera) in onderlinge samenhang tot hun recht kunnen komen.

Door middel van een actieve ontwikkelende houding willen wij de gewenste ontwikkelingen in gang zetten en de verschillende kansen die zich voordoen met elkaar verenigen, zodat er win-winsituaties ontstaan. Wij zien het als een uitdaging om én de leefbaarheid een impuls te geven, én ruimte voor de rivier te maken, én landbouw en economie te blijven faciliteren én natuur en landschap te ontwikkelen, én recreatie en toerisme als speerpunt van beleid te bevorderen. Hiervoor is gebiedsgericht maatwerk nodig.

Actualisatie

Deze structuurvisie is een actualisatie van de structuurvisie⁺ zoals deze in 2005/2006 is opgesteld. In de afgelopen vijf jaar is namelijk veel veranderd. Een aantal Projectenveloppen uit de structuurvisie zijn gerealiseerd, andere projecten spelen niet meer. Ook zijn er nieuwe projecten waar we in de structuurvisie uit 2006 nog geen weet van hadden. Daarnaast is in 2010 de Strategische Regiovisie Maasduinen tot stand gekomen. Deze visie vormt de basis voor het visiedeel van deze structuurvisie⁺.

Tevens heeft de nieuwe Wet ruimtelijke ordening (Wro) zijn intrede gedaan. Onder de Wro heeft de structuurvisie een speciale plaats ingenomen. De structuurvisie is namelijk hét gemeentelijke regie-instrument geworden waarmee de basis van het kostenverhaal kan worden gelegd. Hiertoe dient de structuurvisie wel voorzien te zijn van een uitvoeringsparagraaf.

Gebiedsgericht maatwerk

De structuurvisie⁺ 2014 is opgesteld om de vraagstukken die spelen op te lossen met gebiedsgericht maatwerk. In deze structuurvisie⁺ wordt aangegeven welke geïntegreerde en elkaar versterkende ontwikkelingsmogelijkheden er in onze gemeente zijn. Want alleen bij geïntegreerde, flexibele plannen en projecten kunnen (ogenschijnlijk) tegenstrijdige belangen ieder als winnaar uit de bus komen. Ingegeven

door de Nota Ruimte bewandelen wij de weg van de ontwikkelingsplanologie. (zie ook hoofdstuk 1.3.).

Opzet

Het uitgangspunt van deze structuurvisie⁺ 2014 is, net als de structuurvisie uit 2006, het potentieel van de gemeente zelf, de eigen kracht, en niet in eerste instantie het beleid van andere overheden. Op basis van de verschillende kansen die zich voordoen, hebben wij een toekomstvisie ontwikkeld die slagvaardig en resultaatgericht is.

In de planologische positionering (paragraaf 1.3) geven wij aan hoe de structuurvisie⁺ zich verhoudt tot het rijks- en provinciale beleid, en hoe wij dat beleid interpreteren.

In hoofdstuk 2 geven wij onze visie. Hierin worden de belangrijkste doelen, keuzes en projecten toege- licht. Hoofdstuk 3 bevat de uitvoeringsparagraaf.

1.2 Te nemen besluiten

Omdat deze structuurvisie een actualisering van de structuurvisie⁺ van 2006 betreft, waarbij de beleids- uitgangspunten en keuzen grotendeels overeind zijn gebleven, wordt er geen uitgebreid inspraaktra- ject doorlopen. De ontwerpstructuurvisie wordt wel conform de inspraakverordening ter inzage gelegd en aangeboden aan de relevante overheden in het kader van het vooroverleg. Na deze ter inzageleg- ging wordt de structuurvisie indien noodzakelijk



aangepast en vervolgens ter vaststelling aangeboden aan de raad.

1.3 Planologische positionering

Rijksbeleid

Op 13 maart 2012 is de Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte vastgesteld. In deze structuurvisie worden ambities voor Nederland gesteld voor de periode tot in 2040, die inspelen op de (inter)nationale ontwikkelingen die de ruimtelijke en mobiliteitsopgaven bepalen richting 2040. Het Rijk zet het ruimtelijk- en mobiliteitsbeleid in voor een concurrerend, bereikbaar, leefbaar en veilig Nederland.

Deze structuurvisie vervangt de Nota Ruimte, de Structuurvisie Randstad 2040, de Nota Mobiliteit, de MobiliteitsAanpak en de Structuurvisie voor de Snelwegomgeving. De Structuurvisie gaat in grote mate uit van decentralisatie van verantwoordelijkheden. Het Rijk legt hiermee op het vlak van de ruimtelijke ordening meer verantwoordelijkheid bij de provincies en gemeenten. In de Nationale Ruimtelijke Hoofdstructuur zijn de belangen waar het Rijk verantwoordelijk voor is ruimtelijk weergegeven.

Het Rijk formuleert drie hoofddoelen om Nederland concurrerend, bereikbaar, leefbaar en veilig te houden voor de middellange termijn (2028). Deze doelen betreffen nadere uitwerkingen van een aantal Rijksbelangen uit de Realisatieparagraaf Nationaal Ruimtelijk beleid.

- Het vergroten van de concurrentiekracht van Nederland door het versterken van de ruimtelijk-economische structuur van Nederland. Hier onder vallen onderwerpen als het bereiken van een excellent vestigingsklimaat in de (stedelijke) regio's, ruimte maken voor duurzame energievoorziening en ruimte maken voor het hoofdnetwerk voor vervoer van (gevaarlijke) stoffen via buisleidingen. Bij een excellent vestigingsklimaat gaat het niet alleen om kwalitatief hoogwaardige ruimte voor werken, verplaatsen en wonen (waaronder differentiatie in woonmilieus, het belang van openbaar vervoer voor de

stedelijke regio en multimodaliteit ten behoeve van logistiek), maar ook om voldoende aanbod van onderwijs, cultuur, toegankelijk groen en recreatiemogelijkheden. Dit wordt ook wel de 'quality of life' genoemd.

- Het verbeteren, instandhouden en ruimtelijk zekerstellen van de bereikbaarheid waarbij de gebruiker voorop staat. Hier onder vallen onderwerpen als verbeteren van het hoofdnetwerk van weg, spoor en vaarwegen en een betere benutting van de capaciteit daarvan.
- Het waarborgen van een leefbare en veilige omgeving waarin unieke natuurlijke en cultuurhistorische waarden behouden zijn. Hiertoe dient onder andere de milieukwaliteit (lucht, bodem, water) te worden verbeterd, dienen mensen tegen geluidsoverlast en externe veiligheidsrisico's te worden beschermd. Ook is ruimte nodig voor waterveiligheid, een duurzame zoetwatervoorziening en klimaatbestendige stedelijke (her)ontwikkeling.

In de Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte wordt de weg van de ontwikkelingsplanologie, die met de Nota Ruimte was ingeslagen, vervolgd. Ruimtelijke kwaliteit en dynamiek staan niet lijnrecht tegenover elkaar, maar kunnen elkaar juist van nut zijn. Er kunnen zogenoemde win-winsituaties ontstaan.

Ontwikkelingsplanologie werkt vanuit een gebiedsgerichte aanpak, met als doel de ruimtelijke kwaliteit van het gebied vanuit verschillende deelbelangen te verbeteren. Er liggen op een gebied vaak meerdere "ruimteclaims", die ieder hun eigen doelstellingen hebben. Alleen door een synergie op gang te brengen tussen de verschillende deelbelangen, kan er gebiedsgericht maatwerk geleverd worden en kunnen er meervoudige doelen worden bereikt. De Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte biedt veel ruimte voor decentrale afwegingen. Wij zien deze structuurvisie+ als hét instrument om vorm en inhoud te geven aan ontwikkelingsplanologie.

Het op gang brengen van die synergie legt het ministerie van Infrastructuur & Milieu bij de bij het gebied betrokken overheden. Zij moeten zich gaan opstellen als de partner van ondernemende mensen en bedrijven en de dynamiek versterken.

Vitaal landelijk gebied in alle overgangszones tussen N271 en Nationaal Park. Dit landelijke gebied zou als parkzone moeten worden ontwikkeld. Dus niet meer inzetten op duurzame landbouw, maar meer stedelijke functies die het groen financieren.

DUITSLAND

Ruimte voor veerkrachtige watersystemen en het realiseren van de POG met als uitgangspunt het versterken van de huidige verwevenheid. Wonen moet hier duurzaam mogelijk blijven, dus de verwevenheid moet beter worden ingericht. Geen defensieve maar offensieve verwevenheid.

Ontwikkelingsgebied recreatie en toerisme, zowel 'droog' als 'nat', gericht op beleving en benutting van de landschappelijke-, natuurlijke-, infrastructurele-, cultuurhistorische- en waterhuishoudkundige kenmerken en kwaliteiten. Gebied daarom uitbreiden tot en met Well

- P1 Ecologische hoofdstructuur
- P2 Provinciale Ontwikkelingszone Groen
- P3 Ruimte voor veerkrachtige watersystemen
- P4 Vitaal landelijk gebied
- P5a Ontwikkelingsruimte voor landbouw en toerisme
- P5b Dynamisch landbouwgebied
- P6 Plattelandskern
- P7 Corridor
- P8 Stedelijke ontwikkelingszone
- P9 Stedelijke bebouwing
- Grens stedelijke dynamiek
- Internationaal verbindend wegennet
- Regionaal verbindend wegennet
- Spoorweg
- Water
- Provinciegrens

Provinciaal beleid

Op 22 september 2006 is door Provinciale Staten van Limburg het Provinciaal Omgevingsplan Limburg 2006 (POL2006) vastgesteld als vervanger van het POL uit 2001. Het POL2006 is een streekplan, het provinciaal waterhuishoudingplan, het provinciaal milieubeleidsplan in één en bevat de hoofdlijnen van het provinciaal verkeer- en vervoersplan. Tevens vormt het POL2006 een economisch beleidskader op hoofdlijnen, voor zover het de fysieke elementen daarvan betreft, en een welzijnsplan op hoofdlijnen, voor zover het de fysieke aspecten van zorg, cultuur en sociale ontwikkeling betreft.

Het POL2006 zelf kan eveneens beschouwd worden als de structuurvisie die op grond van de nieuwe ruimtelijke wetgeving door provincies opgesteld moet worden. Hier toe is de POL-aanvulling Nieuwe Wet ruimtelijke ordening (vastgesteld op 18 december 2008) opgesteld. De POL-aanvulling heeft de juridische status van structuurvisie en vormt tevens de uitvoeringsparagraaf van het POL2006, zoals bedoeld in Wro. In 2011 heeft de laatste aanpassing van het POL2006 plaatsgevonden.

Op 18 december 2009 is de POL-aanvulling Verstedelijking, gebiedsontwikkeling en kwaliteitsverbetering vastgesteld door Provinciale Staten. Onderdeel van deze aanvulling vormt het Limburgs Kwaliteitsmenu (zie het vervolg van deze paragraaf).

Thans zijn het ontwerp POL2014 en de ontwerp Omgevingsverordening Limburg in procedure. Omdat beide documenten de ontwerp-status hebben is nog niet duidelijk wat de definitieve teksten zullen worden. Derhalve zijn zowel het ontwerp POL2014 als de ontwerp Omgevingsverordening niet meegenomen in deze structuurvisie. Mocht na vaststelling van het POL2014 en de Omgevingsverordening blijken dat de Structuurvisie+ op relevante onderdelen niet in overeenstemming hiermee is dan is het aan te bevelen de structuurvisie bij te stellen, zodat dit wordt meegenomen in de beleidscyclus (monitoren, evalueren en bijstellen).

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 dorpen 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 hanteerde in de Nota Ruimte. Iedere stadsregio is voorzien van een zogenaamde grens stedelijke dynamiek. De plattelandskernen, waar de kernen binnen onze gemeente toe behoren, zijn voorzien van contouren. De kwaliteit van het landelijk gebied is 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. Hiervoor is ook het Limburgs Kwaliteitsmenu ontwikkeld.



POL-kaart

In het onderstaande geven wij een aanvulling op een tweetal perspectieven uit het POL, zoals dat op dit moment geldt. Het betreft: 'Vitaal landelijk gebied', 'Ruimte voor veerkrachtige watersystemen'.

Vitaal landelijk gebied

Op de POL-kaart is de strook tussen de N271 en De Maasduinen grotendeels aangeduid als 'vitaal landelijk gebied'. In dit perspectief staat het behoud van landschappelijke kwaliteit en identiteit centraal. Versterking van de landschappelijke kwaliteit is een randvoorwaarde voor verdere kwaliteitsontwikkeling van landbouw, toerisme en recreatie. Er zijn plafonds gesteld aan de uitbreiding van bestaande agrarische bedrijven en een afname van de versterking wordt nagestreefd.

In onze visie maakt deze strook onderdeel uit van een dynamische zone, die goed bereikbaar is en een grote diversiteit aan landschappelijke-, woon- en recreatiekwaliteiten heeft. In een vitaal landelijk gebied met een dergelijke context heeft de landbouw niet meer het primaat. Het gebied kan alleen vitaal en dynamisch worden wanneer er binnen bepaalde randvoorwaarden recreatieve en/ of woonfuncties een plek



kunnen krijgen. Hierdoor kan de gewaardeerde en voor dit gebied karakteristieke functionele diversiteit zich ook in de toekomst verder ontwikkelen.

In het gebied ten oosten van De Maasduinen, dat door de provincie is aangeduid als 'vitaal landelijk gebied', is landbouw inderdaad de hoofdfunctie, met daarnaast recreatief medegebruik. In onze visie is dit gebied duidelijk verschillend in karakter en dynamiek ten opzichte van de zone tussen de Maas en De Maasduinen. In het gebied ten oosten van De Maasduinen zijn geen directe aanleidingen voor de ontwikkeling van hoogdynamische functies, zoals wonen en recreatie. In deze zone zijn ook geen directe aanleidingen voor de ontwikkeling van laagdynamische functies, zoals natuur en water.

Ruimte voor veerkrachtige watersystemen

Langs de Maas is in het POL een brede strook aangeduid als 'Provinciale Ontwikkelingsruimte Groen (POG)' en 'ruimte voor veerkrachtige watersystemen'. Hier wordt uitbreiding van het natuurareaal nagestreefd, behoud van de aanwezige milieu- en natuurwaarden en daarnaast het beteugelen van de risico's ten aanzien van overstrooming en wateroverlast. De huidige verwevenheid van functies moet hier volgens het POL gehandhaafd en zelfs versterkt worden.

In deze zone langs de Maas zijn reeds bekende gebieden aanwezig, evenals historisch gegroeide kernen zoals Bergen, Well en Aijen. Om deze kernen ook structureel, duurzaam en met ruimtelijke kwaliteit te kunnen laten voortbestaan, is het naar onze mening noodzakelijk om de daaraan inherent verbonden dynamiek te accommoderen binnen randvoorwaarden. Ter compensatie van woningbouwontwikkeling op de ene plek kan elders door bijvoorbeeld afgraving meer ruimte voor het water geboden worden. Uitgaande van win-winsituaties moet er naar ons idee langs de Maas ruimte geboden worden voor ontwikkelingen.

In aanvulling op de provinciale visie zien wij bredere mogelijkheden voor het Maasdal. Dit hebben wij verwoord in de Strategische Regiovisie (zie hoofdstuk 2). Juist een integrale benadering van het Maasdal, dus ook met kleinschalige agrarische activiteiten draagt bij aan de versterking van de bestaande kwaliteiten én de waterveiligheid.

Recreatie en toerisme zijn belangrijke functies binnen de provincie Limburg. In de diverse perspectieven is ruimte voor dit gebruik. 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 de provincie verder versterken. Zodat de sector verder uit kan groeien tot vrijetijdseconomie. Daarvoor is nodig: vernieuwing, imago en ruimte. Qua ruimtege-



bruik betekent dit dat voor toerisme en recreatie geldt: het juiste gebruik op de juiste plaats. Stedelijke recreatieve functies horen binnen het stedelijk gebied thuis, binnen de EHS/POG is ruimte voor met name extensieve recreatie et cetera.

Provinciale Woonvisie

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

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

Lange termijn visie

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

Korte termijn visie

Op de kortere termijn wordt gestreefd naar een kwalitatief goede en passende woningvoorraad met voldoende betaalbare woningen die voor de betreffende doelgroepen in voldoende mate beschikbaar zijn. De provincie constateert dat de bestaande woningvoorraad mede gezien de demografische ontwikkelingen voor een deel niet

meer voldoet aan de huidige en toekomstige woningbehoefte. De Provincie ziet hier voor Limburg zowel een kwantitatieve als een kwalitatieve opgave.

Regio Noord- en Midden Limburg

In de regio Noord- en Midden Limburg heeft het inwonertal zijn piek bereikt en gaat regiobreed afnemen van ca. 280.000 inwoners in 2010, naar ca. 275.000 in 2030. Na 2030 komt de krimp in een versnelling. Anticiperend op de afnemende bevolkingssomvang en wijzigende samenstelling van huishoudens, mede door de vergrijzing dient de nog resterende groei maximaal te worden ingezet op een tijdige aanpassing van de samenstelling van de woningvoorraad. Waar mogelijkheden zijn voor de regio Noord en Midden Limburg wordt er van uit gegaan dat tussen 2010 en 2030 de woningvoorraad nog met circa 8000 woningen zal toenemen. Binnen de stadsregio's dienen de nieuwe activiteiten zoveel mogelijk geconcentreerd te worden in de bestaande stedelijke bebouwing. Bij plattelandskernen zijn nog mogelijkheden voor uitleglocaties buiten, maar wel aangrenzend aan de contour. Ook hier blijft overigens de voorkeur bestaan voor inbreiding. De nog te realiseren nieuwe locaties in/bij dorpen buiten de stadsregio's komen ook in dienst te staan van de transformatieopgave van de plattelandskernen. Voor nieuwe op zichzelf staande clusters van bebouwing buiten de contour geldt een 'nee, tenzij'-benadering.

Wij volgen de provincie hier in want er is sprake van een regionale woningmarkt met een regionale problematiek. Dit betekent dat niet ingezet wordt op het, tegen de stroom in, aantrekken van grote groepen mensen van buiten de regio door het bouwen van veel nieuwe woningen, maar wel dat een realistisch beleid wordt gevoerd van meebewegen met de demografische tendens en daar sterker uitkomen, met name door ruimtelijke concentratie en kwaliteitsverhoging. Naar onze mening is dit een must om de leefbaarheid en vitaliteit in de toekomst te kunnen behouden en versterken. Bevolkingsdaling hoeft hierbij niet per se een bedreiging te vormen, maar kan ook als kans worden opgepakt.



Limburgs kwaliteitsmenu (LKM)

Het Limburg Kwaliteitsmenu is gebaseerd op het idee dat bebouwingsontwikkelingen in het buitengebied leiden tot verlies van omgevingskwaliteit en dat dit verlies op een kwalitatieve manier wordt gecompenseerd. De doelstelling is dan ook het combineren van ruimtelijke ontwikkelingen in het buitengebied met het verbeteren van de ruimtelijke kwaliteit in Limburg. Op 12 januari 2010 hebben Gedeputeerde Staten de beleidsregel Limburgs Kwaliteitsmenu vastgesteld.

In het Limburgs Kwaliteitsmenu zijn de bestaande provinciale instrumenten als VORM, Rood voor Groen, Ruimte voor Ruimte en BOM+, geïntegreerd en aangevuld met een aantal nieuwe instrumenten. Een belangrijke verandering hierbij is dat de verantwoordelijkheid en de uitvoering van het Kwaliteitsmenu waar mogelijk in handen van de gemeenten wordt gelegd.

Het kwaliteitsmenu is van toepassing op (niet onaanvaardbare) ontwikkelingen buiten de, rond de plattelandskernen getrokken, contour die middels een bestemmingsplanwijziging mogelijk worden gemaakt. Het kenmerkende voor de bedoelde ontwikkelingen is dat het (nieuwe) functies zijn die met bebouwing gepaard gaan en extra ruimtebeslag leggen op het buitengebied.

Binnen het Kwaliteitsmenu worden verschillende modules onderscheiden, toegespitst op de aard van de aan de orde zijnde ruimtelijke ontwikkeling:

- nieuwe landgoederen;
- gebiedseigen recreatie en toerisme;
- niet gebiedseigen recreatie en toerisme;
- agrarische nieuwvestiging en uitbreiding;
- uitbreiding glastuinbouw;
- uitbreiding bedrijventerreinen;
- uitbreiding solitaire bedrijven;
- nieuwe (solitaire) woningen;
- projectmatige woningbouw in uitleggebieden;
- overige (gebouwde) functies.

De van toepassing zijnde modules dienen door de gemeentes voor haar eigen grondgebied te worden uitgewerkt in een structuurvisie. In plaats van rekenmodellen (zoals bij bijvoorbeeld het VORM-beleid) wordt uitgegaan van door de provincie vastgestelde (minimale) kwaliteitsinvesteringen die onderdeel dienen uit te maken van de beoogde planontwikkeling teneinde een integraal plan te ontwikkelen dat recht doet aan de diverse kwaliteiten van het buitengebied.

Regionaal beleid

Strategische Regiovisie Maasduinen

Op 24 februari 2010 is de Strategische Regiovisie Maasduinen vastgesteld. Dit beleidsdocument geeft haar visie op de ontwikkeling van de regio Maasduinen, waar de gemeente Bergen deel van uitmaakt.

De kop van Limburg verkeert volgens de Strategische Regiovisie in de luwte. Het gebied kent relatief weinig economische dynamiek, ondanks voldoende potentie. De krimp van de bevolking is nog niet ingezet, maar ligt wel op de loer. De Strategische Regio heeft als doel de regio beter tot haar recht te laten komen en een bestendig perspectief te kunnen bieden. Als ontwikkelingsmodel wordt gekozen voor een onderscheidend profiel dat complementair is aan de stedelijke regio's waartussen de regio geklemd is (Arnhem-Nijmegen en Venlo).

Voor de versterking van de regio is ingezet op vier hoofdthema's:

- Wonen
- Zorg
- Recreatie en toerisme
- Landbouw

Om kwaliteitverbetering voor deze hoofdthema's te realiseren zijn drie basisprogramma's geformuleerd:

- versterking van oost-westverbindingen en uitbreiding bestaan de netwerken
- verbetering ruimtelijke kwaliteit van bebouwde omgeving en landschap
- nemen van hoogwaterbestrijdende maatregelen

De Strategische regiovisie vormt de beleidsmatige basis voor het gemeentelijke beleid zoals dit in deze structuurvisie is verwoord. Voor een verdere uitwerking verwijzen we naar hoofdstuk 2.

Regionale visie op wonen en voorzieningen

De gemeente Bergen heeft in september 2011 de 'Regionale visie op wonen en voorzieningen' vastgesteld. Deze visie is de regionale uitwerking van de thema's wonen, welzijn en zorg. In deze regionale visie zijn de volgende beleidsmatige uitgangspunten gehanteerd:

- Tegemoet komen aan de woonbehoeften van onze huidige en toekomstige inwoners
- Kerngericht woningbouwbeleid
- Kleinschalige, vernieuwende woonconcepten ontwikkelen
- Kerngericht voorzieningenbeleid op maat
- Stimuleren en faciliteren accommodaties
- Stimuleren en faciliteren professionele samenwerking
- Strategische woningbouw
- Kernspecifieke woningbouwprogramma's
- Woningbouwplannen afstemmen op de vraag

Ook de Regionale visie op wonen en voorzieningen vormt een basis voor deze structuurvisie.



2. ONZE VISIE

In dit hoofdstuk worden onze visie en de structuurkaart toegelicht aan de hand van de volgende onderwerpen:

- het hoofddoel van de Structuurvisie+ 2014;
- de hoofd- en deelkeuzes die gemaakt zijn ten behoeve van de ruimtelijke uitwerking van het hoofddoel;
- de toepassing van het Limburgs Kwaliteitsmenu;
- de verschillende projectenveloppen waaruit de structuurvisie+ is opgebouwd.

2.1 Het hoofddoel

Beleidsmatig is de Structuurvisie+ 2014 de doorvertaling van de Strategische Regiovisie Maasduinen op het Bergense schaalniveau. Doel van de Strategische Regiovisie is het maken van een kwaliteitssprong die nodig is om de leefbaarheid in de regio te vergroten. Hierdoor wordt een dreigende achterstand ten opzichte van de andere regio's voorkomen. De ambitie voor de regio is excellent, onderscheidend en complementair aan de omringende stedelijke regio's te zijn. De vier speerpunten van beleid zijn:

- Investeren in exclusieve woonprogramma's en behoud van voorzieningen
- Ontwikkelen van bijzondere zorgcomplexen en zorgconcepten
- Ontwikkelen van een bijzonder toeristisch-recreatief product
- Investeren in duurzame landbouw

Wonen en voorzieningen

Maasduinen heeft een aangenaam woonklimaat heeft voor mensen uit het omliggende (stedelijke) gebied, terwijl de eigen bevolking in belangrijke mate vergrijsst. Daaruit trekt men de conclusie dat 'het aloude model van huisje-boompje-beestje niet meer afdoende werkt' en dat de regio slimmer en innovatiever met woningbouw aan de slag moet. En wel door het aanbieden van andere woonmilieus, namelijk exclusief en gebiedskarakteristiek en door zorgvuldig te bekijken wat nodig is voor de ouder wordende bevolking met het oog op de toekomstige zorg.

Het aantal woningbouwplannen in de regio is groot en onvoldoende afgestemd op de vraag. Bovendien richten veel plannen zich op hetzelfde segment, namelijk op gezinswoningen, vanuit het idee dat met dit aanbod nieuwe inwoners naar de regio zullen trekken. Dat gaat tegen de trend van de bevolkingontwikkeling in en levert concurrentie met omliggende gemeenten, die op hun beurt weer hetzelfde doen. Daarom spreken wij ons uit voor een realistisch beleid van meebewegen met de demografische tendens en daar sterker uitkomen, met name door ruimtelijke concentratie en kwaliteitsverhoging.

De woningmarkt is regionaal en de woningbouwactiviteiten, inclusief die van de herstructurering, zullen daarom regionaal opgepakt worden. De regionale woonvisie moet daarin voorzien. In deze woonvisie is een koppeling gelegd met zorg, leefbaarheid en welzijn. Dat is nodig om inhoud te geven aan sociale duurzaamheid. Met de sterk stijgende vergrijzing én meer ouderen die langer leven, is het van belang de blik sterker te richten op het ontwikkelen van aangepaste woningen voor deze doelgroep: in een zodanige setting dat, indien gewenst, de noodzakelijke zorg kan worden geboden.

Een andere ontwikkeling, die nauw verbonden is met wonen, is het op peil houden van het voorzieningenniveau. De afname van de maatschappelijke voorzieningen en de detailhandel in de kleinere kernen die de afgelopen decennia, ondanks ander beleid, is opgetreden, zal verder doorzetten. De keuze voor het bundelen en con-

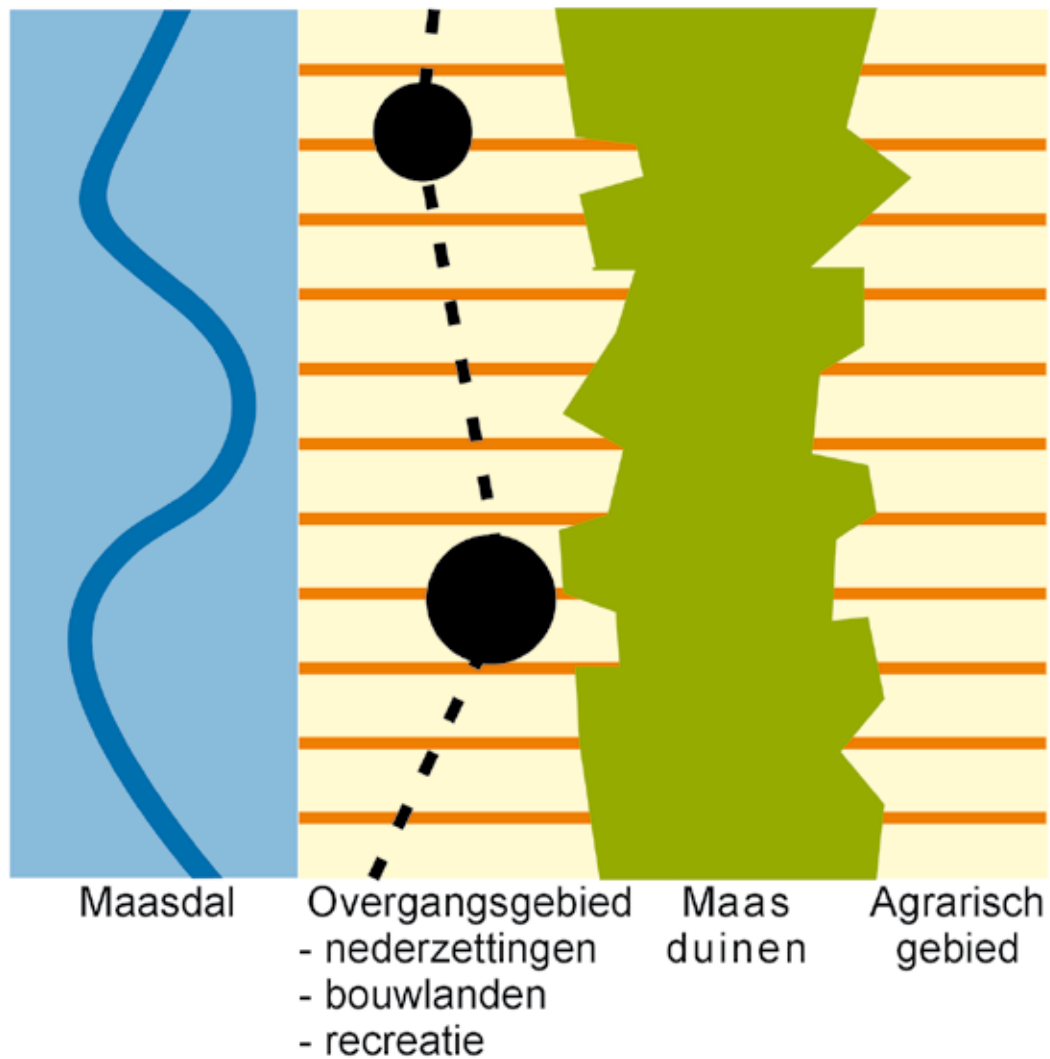
centreren van voorzieningen in de hoofdkernen, voor de gemeente Bergen is dit de kern Nieuw Bergen, moet er voor zorgen dat goede, hoogwaardige voorzieningen gehandhaafd blijven. Uit dit streven komt bijvoorbeeld ook het project 'Mosaïque' voort, waarvoor een afzonderlijk structuurvisietraject is doorlopen. Voor de andere kernen moet voorzien worden in de bereikbaarheid van de basisvoorzieningen, zoals basisonderwijs, huisartsenhulp en de dagelijkse levensbehoeften. Wij willen ons inzetten voor het behoud van accommodatie voor ontmoeting in alle kernen. Het accent ligt daarbij op het efficiënt inzetten van bestaande ruimten en burgerinitiatieven.

Naast de koppeling van wonen en welzijn speelt de ruimtelijke kwaliteit bij de leefbaarheid een grote rol. Het is primair nodig om de centra van de hoofdkernen een kwaliteitsimpuls te geven, zodat de centra aantrekkelijk zijn om te wonen, de toeristen te bekoren en om de voorzieningen te binden. Bij de kleinere kernen zal het vergroten van de ruimtelijke kwaliteit vooral gezocht moeten worden in een hogere kwaliteit van de openbare ruimte (onderhoud en inrichting). Dat heeft gunstige effecten op het woongenot, de leefbaarheid en op de toeristische aantrekkingskracht van de regio. Een uitwerking hiervan zal door middel van de uitvoer van de dorpsontwikkelingsplannen plaatsvinden.

Het zal heel moeilijk zijn om deze ruimtelijke kwaliteitsslag in de centra van de hoofdkernen inhoud te geven, wanneer de krimp van de bevolking gaat intreden en het financiële draagvlak afneemt.

Daarom kiest de regiovisie er voor om de woningbouw vooral op inbreidingslocaties (via verdichten en functieverandering) te laten plaatsvinden en gelijktijdig de ruimtelijke kwaliteit te versterken. Slechts bij uitzondering zal nog overgegaan worden tot het bebouwen van uitleggebieden. Het zal dan gaan om het exclusieve segment waarbij zware eisen worden gesteld aan de landschappelijke inpassing en de openbare toegankelijkheid. Het zogenaamde 'landgoederenconcept' staat hiervoor model, maar ook boerderijwonen of waterwonen behoren tot de regionale kwaliteiten. De regiovisie spreekt uit dat het de moeite waard is te bekijken of in kleine kernen ruimtelijke mogelijkheden bestaan om een verruimd bouwregime toe te staan.

Zonering



Zorg

Binnen de regio is plaats voor een onderscheidend zorgaanbod. Uitbreiding van het zorgaanbod naar diverse doelgroepen sluit aan bij de zich momenteel verder ontwikkelde 'Health Campus Noordelijke Maasvallei'. Als gastvrije regio en gemeente willen wij nadrukkelijk kiezen voor het bieden van onderdak aan bijzondere zorgbehoevende doelgroepen. Dat kan door het ontwikkelen van bijvoorbeeld vakantiefaciliteiten, maar ook door het creëren van voorzieningen voor ouderen. Landgoed Bleijenbeek biedt hier bijvoorbeeld mogelijkheden voor. Voor Bleijenbeek wordt een apart structuurvisietraject doorlopen.

Behoud van voldoende zorgvoorzieningen op gemeentelijk niveau is cruciaal om de komende vergrijzing in goede banen te leiden. Dit betekent ook dat de zorg als economische functie aan belang zal winnen.

Toerisme en recreatie

Recreatie en toerisme zijn sectoren waarin, als we kwaliteit bieden, veel werkgelegenheid is. De groene component is een belangrijke kernkwaliteit voor recreatie en toerisme. Deze wordt gedragen door de natuur (Nationaal Park De Maasduinen), de beekdalen en het Maasdal. Deze groene functie kan goed gecombineerd worden met een duurzame landbouw als belangrijke landschapsvormer.

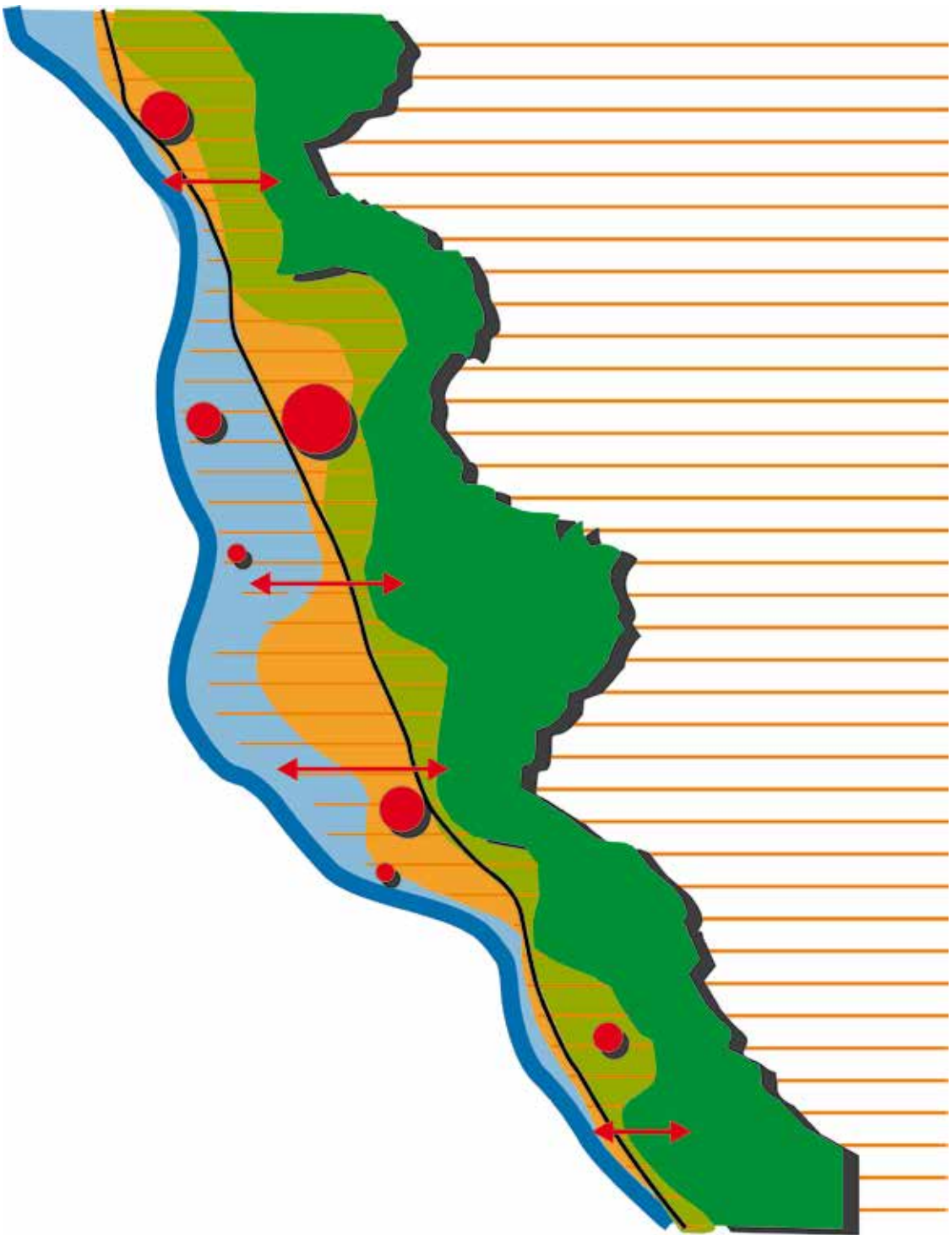
Naast natuur en landschap vormt ook de aanwezige cultuur een belangrijke kwaliteit van de regio in het algemeen en Bergen in het bijzonder. Grootschalige bezoekersintensieve toeristische dagattracties zijn niet aanwezig en passen ook niet bij het kleinschalige profiel van de regio.

Noodzakelijk is een verdere versterking van de kwaliteiten van de bestaande toeristisch-recreatieve voorzieningen, zoals de routestructuren en Maaspark Well. Voor deze laatste locatie wordt een separaat structuurvisietraject doorlopen.

Duurzame landbouw

De agrarische sector vormt een belangrijk deel van de identiteit van de regio Maasduinen en de gemeente Bergen. Van oudsher is de agrarische sector beschouwd vanuit het economische perspectief. Dit is echter maar ten dele terecht. De agrarische sector, met name de grondgebonden sector, is immers ruimtelijk gezien een grootverbruiker. De agrarische sector heeft dan ook een grote landschappelijke impact. De landbouw als economische functie staat de laatste jaren onder druk door schaalvergroting, rivierverruiming en natuurontwikkeling. Duurzame landbouw biedt echter grote kansen, voor zowel de regionale voedselproductie, maar ook voor behoud van het kleinschalige diverse landschap. Ontwikkeling van een 'center of excellence' in de landbouw voor duurzame voedselproductie is echter enkel mogelijk door koppeling met kennisontwikkeling en kennisinstituten.

Een belangrijke voorwaarde voor het instandhouden van de agrarische bedrijfsvoering is het opheffen van de spanningen tussen natuurontwikkeling en agrarische bedrijfsvoering in het Maasdal.



2.2 De hoofdkeuze

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.

Omdat in onze gemeente hoogdynamische ruimteclaims, zoals wonen en recreatie, en laagdynamische ruimteclaims, zoals natuur en water, elkaar op veel plekken overlappen, moet ingrijpend worden gezoneerd. Door te scheiden wat moet en te verweven wat kan, worden er kansen gecreëerd voor zowel hoog- als laagdynamische ontwikkelingen.

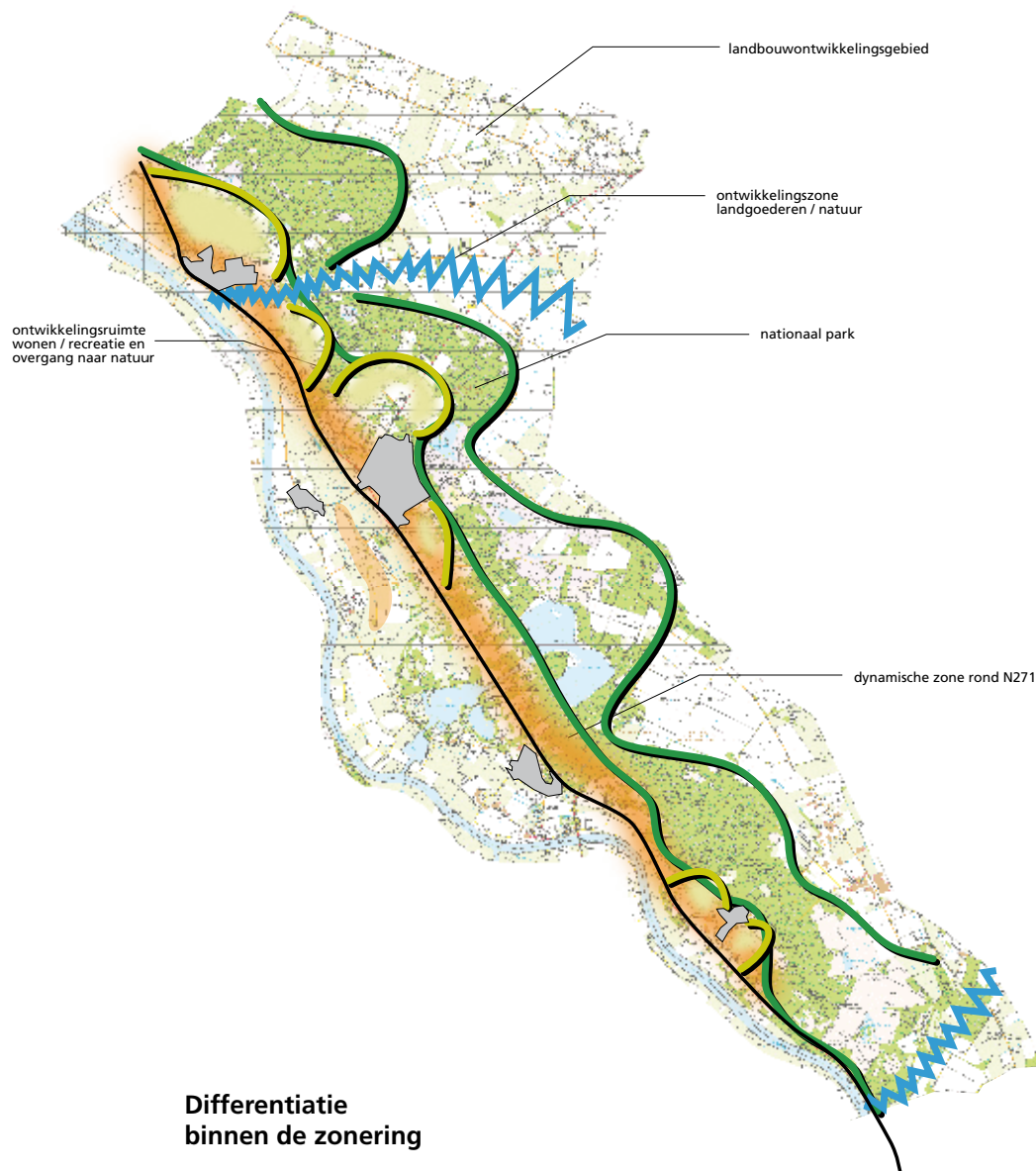
Wij zien het creëren van kansen voor hoogdynamische ontwikkelingen als een voorwaarde voor een gezonde toekomst van onze gemeente. In een groene omgeving zoals die van Bergen, wordt doorgaans het ontwikkelen van laagdynamische functies als “vanzelfsprekend” gezien en stedelijke ontwikkelingen niet. Wij zien echter die groene waarden juist als een kans om aantrekkelijke woon- en recreatieomgevingen te ontwikkelen.

Voor de gewenste hoogdynamische ontwikkelingen moet ruimte worden vrijgemaakt. Dit kan worden gerealiseerd door tussen de van nature laagdynamische zones (Maasdal en Maasduinen) een hoogdynamische zone aan te wijzen. Door bij de zonering uit te gaan van de natuurlijk aanwezige zonering, schept deze duidelijkheid voor de lange termijn.

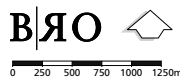
We gaan uit van een zonering in oost-westrichting bestaande uit de volgende 4 zones:

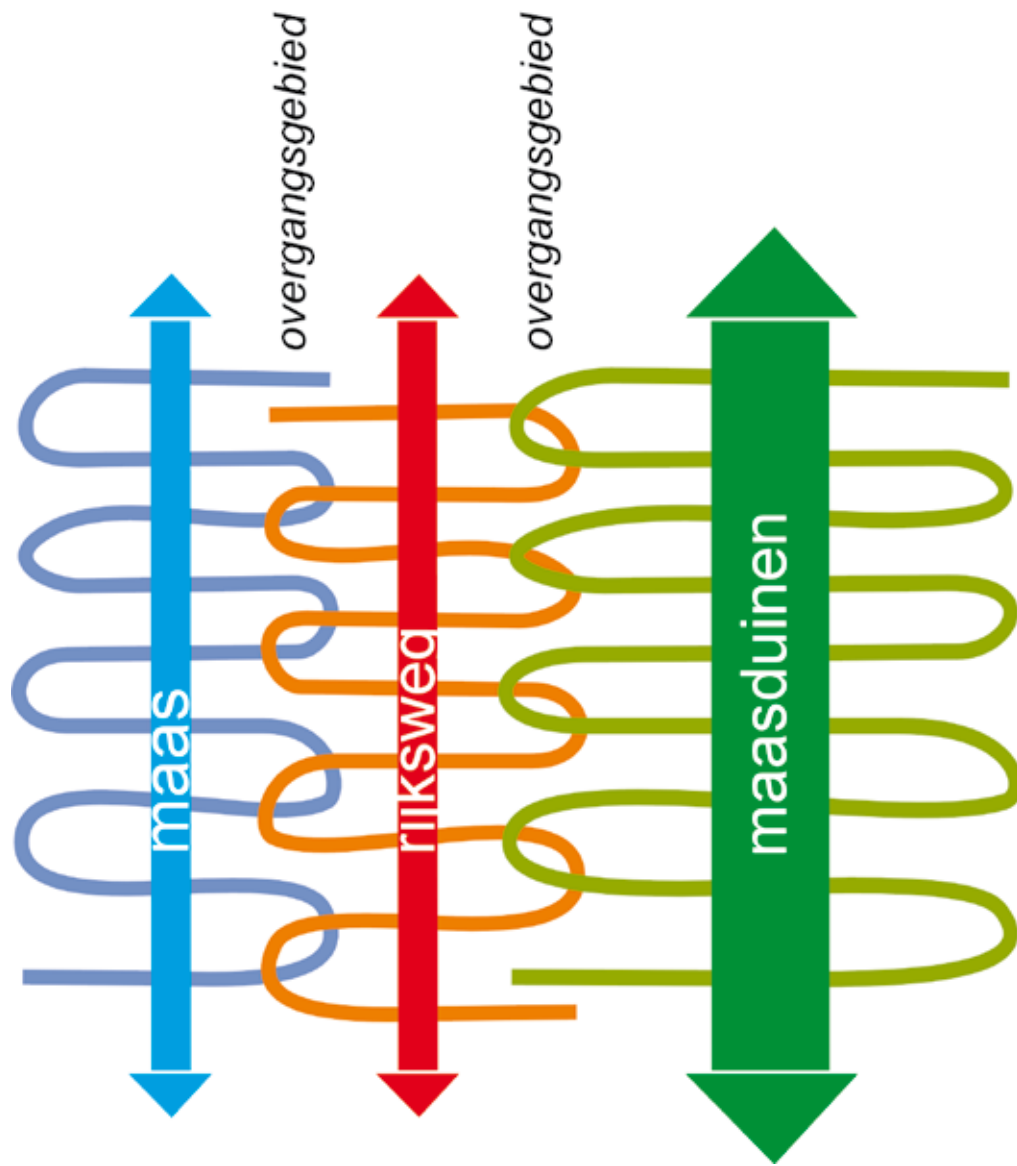
1. Het Maasdal;
2. De dynamische zone: overgangsgebied rond de N271 met nederzettingen, akkerbouwlanden en recreatie;
3. Nationaal Park De Maasduinen;
4. Agrarisch gebied langs de Duitse grens.

Deze zonering is, vanwege het karakter van deze structuurvisie, niet op perceelsniveau weergegeven en uitgewerkt.



Differentiatie binnen de zonering





De dynamiek is heel verschillend per zone. Het Maasdal en De Maasduinen zijn laagdynamische gebieden wat stedelijke ontwikkelingen betreft. Er is echter wel de natuurlijke dynamiek en het recreatief gebruik. In het Maasdal is tevens ruimte voor kleinschalige landbouw. Ingrepen vanwege de veiligheid (tegen overstromingen) gaan in dit gebied gepaard met toeristisch-recreatieve activiteiten.

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 concentreren we economische en stedelijke ontwikkelingen. De N271 is hierbij een belangrijke ader, maar ook een verbindende factor

Het agrarische 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 viertal deelkeuzes, te weten:

1. versterken dwarsverbanden;
2. differentiatie binnen de zonering;
3. benutten en versterken specifieke kwaliteiten overgangsgebieden;
4. hoogwatermaatregelen.

Met deze deelkeuzes geven we specifiek de richting aan hoe om te gaan met de belangrijkste plekken binnen de zonering.



Deelkeuze 1: Versterken dwarsverbanden

Naast de oost-west zonering zijn er van nature enkele belangrijke dwarsverbanden aanwezig. Beekdalen lopen van de hogere gronden naar het Maasdal en staan dwars op de oost-west zonering. Dit zijn groene laagdynamische gebieden, die interessant zijn voor recreatief gebruik en die in het landschapsbeeld meer naar voren mogen komen.

Daarnaast is een versterking van de oost-west verbindingen (over de Maas) en uitbreiding van de bestaande netwerken van belang om de hoofddoelen te kunnen realiseren. De focus ligt daarbij met name op de (recreatieve) fiets- en wandelroutes. Dit is nader uitgewerkt in het Landschapsplan gemeente Bergen.

Deelkeuze 2: Differentiatie binnen de zonering

Binnen de zones is differentiatie gewenst; ontwikkelingen moeten de ene keer worden verspreid, de andere keer geconcentreerd. Woningbouw dient hoofdzakelijk in Nieuw Bergen plaats te vinden. Daarnaast is er in de overige kernen ruimte voor beperktere bouwprogramma's naar behoefte, waarbij dus sprake is van een vraaggestuurde bouw.

Door woningbouwontwikkelingen en recreatieontwikkelingen te concentreren wordt er een synergie tot stand gebracht, die ervoor zorgt dat andere functies mee kunnen profiteren. Door woningbouw te concentreren ontstaat er draagvlak voor voorzieningen. En door recreatievoorzieningen op bepaalde plekken te concentreren ontstaat op die plekken draagvlak voor natuurontwikkeling (extensieve recreatie), waterberging (recreatieplassen) en nieuwe recreatieve voorzieningen, zoals wandelpaden en fietsroutes. Ook de landbouw kan, vanwege haar ruimtegebruik, van positieve invloed zijn op het landschap (mits passend binnen het landschap) en hiermee op de belevingswaarde van het buitengebied voor de recreant.

Het toepassen van salderingen is een belangrijk instrument om niet alleen winsituaties voor wonen en recreatie te bewerkstelligen, maar tevens te investeren in natuur en water, zowel binnen als buiten de concentratiegebieden.

Deelkeuze 3: Benutten en versterken specifieke kwaliteiten overgangsgebieden

De overgangen tussen de verschillende zones/ gebieden zijn de interessantste plekken, omdat hier kwaliteiten samenkomen. Elke overgang heeft zijn eigen kwaliteit en geeft verschillend aanleiding tot ontwikkelingsmogelijkheden. Iedere overgangssituatie wordt anders vormgegeven, afhankelijk van de landschappelijke ondergrond, gebruik en wensen. De overgangen bestaan uit mengvormen van water-land, dorp-natuur, dorp-winterbed, dorp-cultuurgronden, dorp-beekdal.

In deze overgangsgebieden wordt verweving van functies voorgestaan. Hier komen gebiedsspecifieke maatwerkoplossingen. Voorbeelden hiervan zijn 'themagericht' wonen bij een verruimd winterbed, ouderenhuisvesting nabij een te herontwikkelen (voorzieningen)centrum, verweving van natuur aan de randen van een beekdal en een combinatie van de aanleg van hoogwatergeulen in de Maas met het vergroten van de voorhaven in het Leukermeer tot recreatiegebied (de gebiedsontwikkeling Maaspark Well, waarvoor een separaat structuurvisietraject is doorlopen).

Het gevaar van (bestaande) functieverweving is dat de ruimtelijke kwaliteit achterblijft. Zowel in bebouwde omgeving als in de randen van de onbebouwde omgeving dient de ruimtelijke kwaliteit versterkt te worden. Voor de natuurgebieden geldt dat de ruimtelijke kwaliteit die reeds aanwezig is op niveau dient te blijven. Het ontwikkelen van de ruimtelijke kwaliteit draagt bij aan het versterken van de identiteit van de gemeente Bergen en de regio en is hiermee van groot belang voor het benutten van het toeristisch-recreatieve potentieel.

Deelkeuze 4: Hoogwatermaatregelen

De gemeente Bergen is nauw verbonden met de Maas. De Maas biedt kansen, op het gebied van ondermeer economie en recreatie, maar zorgt ook voor bedreigingen, zoals de overstromingen in de jaren '90 hebben duidelijk gemaakt. Ter voorkoming van deze overstromingen zijn op landelijk niveau keuzes gemaakt over verruiming van het winterbed. Dit betekent dat in het Maasdal een aanzienlijke dynamiek zal ontstaan. Naast ingrepen ten behoeve van de veiligheid (zoals het graven van nevengeulen) worden ook specifieke natuurontwikkelingsprojecten ontwikkeld. Ook aangepast agrarisch grondgebruik kan ingezet worden als hoogwatermaatregel.

Voor toekomstgerichte ontwikkelingen in het Maasdal is het van belang dat deze ontwikkelingen in onderlinge samenhang worden opgepakt. Hierbij wordt niet enkel gekeken naar de watertechnische aspecten, maar ook naar de recreatieve beleving en de borging van de agrarische activiteiten in het Maasdal. Voorop staat evenwel dat er veiligheid tegen overstromingen geboden moet worden.

2.3 Toepassing van het Limburgs Kwaliteitsmenu

In deze structuurvisie zijn de projectenveloppen beschreven (zie 2.4.) waarin projecten zijn opgenomen die bijdragen aan de beleidsuitgangspunten zoals verwoord in de vorige paragrafen. De gemeente legt haar prioriteit bij deze projecten.

Naast deze projecten, zullen in het buitengebied van Bergen ook in de toekomst nieuwe initiatieven ontplooid worden. Na een planologische afweging wil de gemeente Bergen ook deze initiatieven kunnen faciliteren. Omdat een ontwikkeling in het buitengebied niet mag leiden tot een verslechtering van de omgevingskwaliteit dient bij de planvorming hier nadrukkelijk aandacht aan te worden besteed zodat een integraal plan ontstaat dat bestaande waarden respecteert en waar mogelijk zelfs wordt versterkt. De provincie stelt in het POL en het LKM bepaalde eisen aan nieuwe ontwikkelingen in het buitengebied.



Het LKM geeft per type rode ontwikkeling richtlijnen omtrent de aard en omvang van de benodigde kwalitatieve investeringen. De provincie Limburg geeft hiermee aan wanneer er haar inziens sprake is van voldoende kwalitatief groen in het plan. De gemeente Bergen wenst dat in het planvormingsproces zoveel mogelijk wordt ingegaan op de specifieke kwaliteiten en waarden van het plangebied en directe omgeving. Om dit mogelijk te maken staat de gemeente toe dat ook kwalitatief gelijkwaardige groene investeringen worden opgenomen in de plannen. Om tot een goed integraal plan te komen dat recht doet aan de aanwezige kwaliteiten en structuren, en waar mogelijk versterkt, dient gekeken te worden vanuit de benodigde / gewenste kwaliteitsmaatregelen. In de Nota Kostenverhaal is de omvang van benodigde minimale kwaliteitsmaatregelen opgenomen. Voor de volledigheid is deze tabel ook op het eind van deze paragraaf opgenomen. De tabel geeft een referentiebeeld van de minimale vereiste kwaliteitsbijdrage. Uiteraard zullen locatie- en ontwikkelingsspecifieke elementen worden betrokken bij de beoordeling van de benodigde integraliteit en aandacht voor de ontwikkeling van nieuwe landschaps- en natuurwaarden (zowel kwalitatief als kwantitatief). Dit betekent dat een maatwerkoplossing altijd tot de mogelijkheden behoort. Dit betekent ook dat, indien dit binnen de beleidsdoelen van de gemeente Bergen past, als maatwerkoplossing ook andere vormen van kwaliteitsbijdrage (zoals versterking van de cultuurhistorische waarden in het buitengebied en sloop bebouwing) tot de mogelijkheden behoren.

Als basis, voordat het LKM feitelijk aan de orde is, geldt altijd een ruimtelijke afweging. Indien een ontwikkeling op basis van de ruimtelijke afweging doorgang kan vinden, geldt altijd een goede landschappelijke inpassing. Vervolgens zijn de onderstaande modules van toepassing.

Uitgangspunt is hierbij primair dat een fysieke kwaliteitsbijdrage wordt geleverd. Pas indien dit niet mogelijk is, kan een financiële kwaliteitsbijdrage plaats vinden. De structuurvisie beoogt niet op perceelsniveau de verschillende zoneringen te begrenzen. Dit is immers niet volgens de systematiek waarop de visie is opgebouwd. Het betreft een globale zonering. Er zijn altijd bijzondere situaties denkbaar waarin een

initiatief bijvoorbeeld lijkt te liggen in de zone Maasduinen, maar dat de omgeving waarin het plan moet worden ontwikkeld feitelijk de gebiedskenmerken heeft van de aansluitende zoneringen. Voor deze situaties kan maatwerk worden geleverd en kan een LKM-bijdrage op maat worden bepaald.

De volgende provinciale modules zijn van toepassing in deze structuurvisie:

- nieuwe landgoederen;
- gebiedseigen recreatie en toerisme;
- niet gebiedseigen recreatie en toerisme;
- agrarische nieuwvestiging en uitbreiding;
- uitbreiding van bedrijventerreinen;
- uitbreiding solitaire bedrijven;
- nieuwe (solitaire) woningen;
- overige (gebouwde) functies.

De beoordeling van de mate waarin een kwalitatief integraal plan is ontwikkeld waarin voldoende groen is opgenomen, zal plaats vinden door een regionale kwaliteitscommissie zijnde het Gelders Genootschap. Leidraad bij het opstellen van een landschappelijk inpassingsplan is het Landschapsplan gemeente Bergen.

In onderstaande paragrafen wordt nader ingaan op de kwalitatieve richtlijnen van de provincie Limburg voor de ruimtelijke ontwikkelingen waarop het LKM van toepassing is. Voor de uitvoeringsgerelateerde voorwaarden en de koppeling met de projectenveloppen wordt tevens verwezen naar de uitvoeringsparagraaf.

Nieuwe landgoederen

De ontwikkeling van nieuwe landgoederen met op beperkte schaal woningbouw in het buitengebied kan een bijdrage leveren aan de algehele kwaliteit van het buitengebied.

Een landgoed heeft een minimale oppervlakte van circa 10 hectare nieuw groen. Maatwerk is daarin mogelijk. Het rood kan verschillende passende functies herbergen. Wanneer deze functie wonen betreft wordt bij een landgoed van circa 10 hectare gedacht aan maximaal 4 wooneenheden in een gebouw van allure of in een samenhangend ensemble. Bij grotere landgoederen is maatwerk mogelijk. De te bereiken kwaliteit staat daarbij voorop.

Als variant kunnen bij bestaande (woon)gebouwen, zoals voormalige boerenbedrijven, landgoederen worden gevormd met een oppervlakte van minimaal 5 hectare nieuwe natuur. Daarbij kan een passende functionele invulling van de gebouwen worden gezocht. Wanneer dat wonen is, geldt ook hier een maximum van 4 woningen bij 5 hectare nieuwe natuur. Enige uitbreiding van de bestaande bebouwing is mogelijk. De te bereiken kwaliteit staat ook hier voorop. Om de recreatieve en uitloopfunctie van het landgoed voor de omgeving te garanderen is openstelling van 90% van het landgoed vereist.

Gebiedseigen recreatie en toerisme

De toeristische sector is voor Bergen een belangrijke sector. Voor de sector is de landschappelijke kwaliteit van groot belang. Het landschap vormt een trekker voor vele toeristen en vormt het aantrekkelijke decor waarin iedereen graag recreëert. Het behoud en het versterken van de landschappelijke kwaliteiten is dan ook van belang voor de sector zelf. De sector heeft er dus mede belang bij om, ten behoeve van de kwalitatieve verbetering van het recreatief toeristisch product, bij nieuwvestiging en uitbreiding van recreatieve en toeristische functies te zorgen dat de ruimtelijke en landschappelijke kwaliteit verbeterd wordt.

Gebiedseigen toerisme en recreatie betreft toerisme en recreatie dat gebonden is aan het buitengebied. Gedacht kan worden aan campings, golfbanen, openlucht recreatie en bungalowparken. Voor de gebiedseigen toeristisch-recreatieve ontwikkelingen geldt het bereiken van een groen karakter en voldoende ruimtelijke kwaliteit van de ontwikkeling en de directe omgeving als uitgangspunt. Er dient altijd een goede ruimtelijke en landschappelijke inpassing te worden gerealiseerd. Daar waar de ont-

wikkeling zelf weinig nieuw groen met zich meebrengt dient dit via de realisatie van nieuw groen te worden gecompenseerd.

Niet gebiedseigen recreatie en toerisme

De sector recreatie en toerisme kent een grote verscheidenheid aan verschijningsvormen. Naast de ontwikkelingen die enkel een plaats kunnen vinden in het buitengebied zoals campings, golfbanen, openluchtrecreatie en bungalowparken is er een toenemende vraag vanuit de markt om ook recreatief toeristische voorzieningen in het buitengebied mogelijk te maken die niet gebiedseigen zijn aan het buitengebied. Daarbij kan het gaan om voorzieningen als hotels, restaurants en wellnescentra. Grootschalige Leisurevoorzieningen zijn niet wenselijk binnen het profiel van de Maasduinen.

Bij de ontwikkeling van niet gebiedseigen recreatie in het buitengebied dient er niet alleen een goede ruimtelijke en landschappelijke inpassing plaats te vinden, maar tevens een substantiële bijdrage aan het versterken van de kwaliteiten van het buitengebied. De functie had immers ook binnen een kern of de stadsregio een plaats kunnen krijgen.

Agrarische nieuwvestiging en uitbreiding

De wens om te groeien kan op gespannen voet staan met de wens om de kwaliteit van het bestaande landschap te behouden. Met name grootschalige bedrijven kunnen een inbreuk in het landschap vormen. Om zowel de ontwikkeling van landbouwbedrijven te blijven faciliteren alsook de kwaliteit van het landschap te verbeteren worden landschappelijke maatregelen en eventueel verdergaande kwaliteitsverbeterende maatregelen gevraagd van agrarische bedrijven die willen uitbreiden of die zich nieuw willen vestigen.

Voor bedrijven in de intensieve veehouderij geldt dat enkel in het LOG nieuwe intensieve veehouderijen zijn toegestaan. Het gaat hierbij om bedrijven die elders in de regio Maasduinen een milieuknelpunt vormen. Uitbreiding van intensieve veehouderijen is enkel mogelijk binnen het LOG en de verweingsgebieden, mits pas-

send binnen de milieukaders en mits sprake is van een goede landschappelijke inpassing en indien noodzakelijk een aanvullende kwaliteitsbijdrage. Voor glastuinbouw geldt een concentratiebeleid in Tuindorp.

Nieuwvestiging en uitbreiding van overige agrarische bedrijven (dus niet intensieve veehouderijen) is alleen toegestaan na een ruimtelijke afweging en onder voorwaarde dat de agrarische bedrijven een bijdrage leveren aan de ruimtelijke kwaliteit van de omgeving middels inpassing en kwaliteitsverbetering. Voor grootschalige uitbreidingen of nieuwvestiging danwel bij uitbreidingen in een gebied met specifieke waarden is naast inpassing een kwaliteitsbijdrage noodzakelijk.

Ten behoeve van de bepaling of en zo ja hoe na ruimtelijke afweging sprake is van een extra kwaliteitsbijdrage (naast de landschappelijke inpassing) wordt de zonering toegepast die in overeenkomt is met de zonering zoals geschetst in hoofdstuk 2:

- Maasdal: in het Maasdal is uitbreiding en nieuwvestiging, ongeacht de mate van uitbreiding, enkel mogelijk indien sprake is van een goede landschappelijke inpassing en een kwaliteitsbijdrage in de vorm van verbetering van het kleinschalige landschap.
- Dynamische gebied tussen de N271 en Maasduinen: In dit gebied is uitbreiding en/of nieuwvestiging enkel mogelijk met goede landschappelijke inpassing en een kwaliteitsbijdrage in de vorm van nieuwe landschapselementen en/of hoogwaardige natuur (met name ter versterking van de waarden van de Maasduinen).
- Maasduinen: Gezien de waarden van dit gebied is uitbreiding van bestaande bedrijven enkel mogelijk door landschappelijke inpassing én een aanzienlijke realisatie van nieuwe hoogwaardige natuur.
- Agrarisch achterland: binnen dit overwegend agrarische gebied is uitbreiding van agrarische bedrijven tot 1,5 ha mogelijk middels enkel een goede landschappelijke inpassing. Indien een bedrijf groter wordt dan 1,5 ha dient er bovenop de landschappelijke inpassing tevens sprake te zijn van een extra kwaliteitsbijdrage.

- **LOG:** Het LOG is bedoeld voor de ontwikkeling van de agrarische sector. Derhalve is binnen het LOG enkel een landschappelijke inpassing vereist bij uitbreiding en/of nieuwvestiging.

Uitbreiding van bedrijventerreinen

Beschikbaarheid van ruimte is een belangrijke vestigingsfactor voor bedrijven, diensten en detailhandel. Vanwege werkgelegenheids- en welvaartsaspecten dienen bedrijven vol-doende vestigingsruimte te hebben. Daar staat tegenover dat bedrijventerreinen een beslag leggen op de schaarse ruimte in het buitengebied. Vanuit het oogpunt van zuinig ruimtegebruik verdienen herstructurering en revitalisering van bestaande en verouderde bedrijventerreinen de voorkeur.

Uitbreiding van bedrijventerreinen in het buitengebied is alleen mogelijk onder voorwaarde dat een kwaliteitsbijdrage wordt geleverd. De kwaliteitsbijdrage komt bovenop de goede ruimtelijke en landschappelijke inpassing. De kwaliteitsbijdrage dient ter compensatie van het verlies aan waarden in het buitengebied die door de ontwikkeling wordt veroorzaakt. De kwaliteitsbijdrage wordt ingezet voor realisering van groen, natuur, landschap en herstel van landschappelijke cultuurhistorie.

Uitbreiding solitaire bedrijven

In het buitengebied zijn naast agrarische bedrijven ook diverse niet-agrarische bedrijven actief. Vaak zijn deze bedrijven reeds jaren aanwezig in het buitengebied en is deze situatie historisch gegroeid. Hoewel functioneel niet passend in het buitengebied, kunnen deze bedrijven wel waardevol zijn voor de dynamiek en leefbaarheid van het buitengebied. Uitbreiding is dan ook in principe niet onmogelijk.

De uitbreiding van bestaande bedrijven in het buitengebied is alleen mogelijk onder strikte voorwaarden. Indien blijkt dat er geen andere mogelijkheden zijn dan uitbreiding ter plekke, is uitbreiding alleen mogelijk wanneer naast een goede ruimtelijke en landschappelijke inpassing, tevens de kwaliteiten van het buitengebied substantieel worden versterkt.

Nieuwe (solitaire) woningen

Woningen dienen in principe binnen de rode contouren te worden gebouwd zodat het buitengebied gevrijwaard wordt van verdere verstedelijking en verstening. De rode contouren zijn door de provincie vastgestelde begrenzingen rond kernen. Nieuwe 'stedelijke' functies dienen binnen deze grenzen te blijven. Voor de leefbaarheid van de kernen in de gemeente is het van groot belang dat concentratie primair binnen de kernen plaatsvindt.

Echter, daar waar contouren worden aangegeven (en dat is rond elke kern het geval) zullen altijd grensgevallen ontstaan. Om niet te rigide met de rode contouren om te gaan, is solitaire woningbouw aansluitend aan de contour niet onmogelijk. Voor de bouw van woningen buiten de contour gelden wel voorwaarden.

De bestemmingswijziging is alleen mogelijk op een locatie binnen een bestaand lint of cluster of aansluitend aan de contour. Het bouwen van solitaire woningen "in het vrije veld" blijft uitgesloten, met uitzondering van de nieuwe landgoederen. De realisatie van woningen buiten de contour is alleen mogelijk indien ze per saldo tot een ruimtelijke kwaliteitsverbetering leidt. Om invulling te geven aan deze voorwaarde zal ter plaatse sprake moeten zijn van kwaliteit, maar dient ook een kwaliteitsbijdrage te worden geleverd.

Overige (gebouwde) functies

Naast de eerder genoemde ontwikkelingen kunnen ook ander soortige functies (zoals commerciële en niet commerciële voorzieningen, zoals een brandweerkazerne) buiten de contour noodzakelijk zijn. Hiervoor geldt ook dat primair binnen de contour naar ruimte gekeken moet worden. Buiten de contour is een dergelijke ontwikkeling enkel mogelijk indien sprake is van een kwalitatieve inpassing. Voor commerciële functies geldt dat per saldo een verbetering van de omgevingskwaliteit gerealiseerd dient te worden.

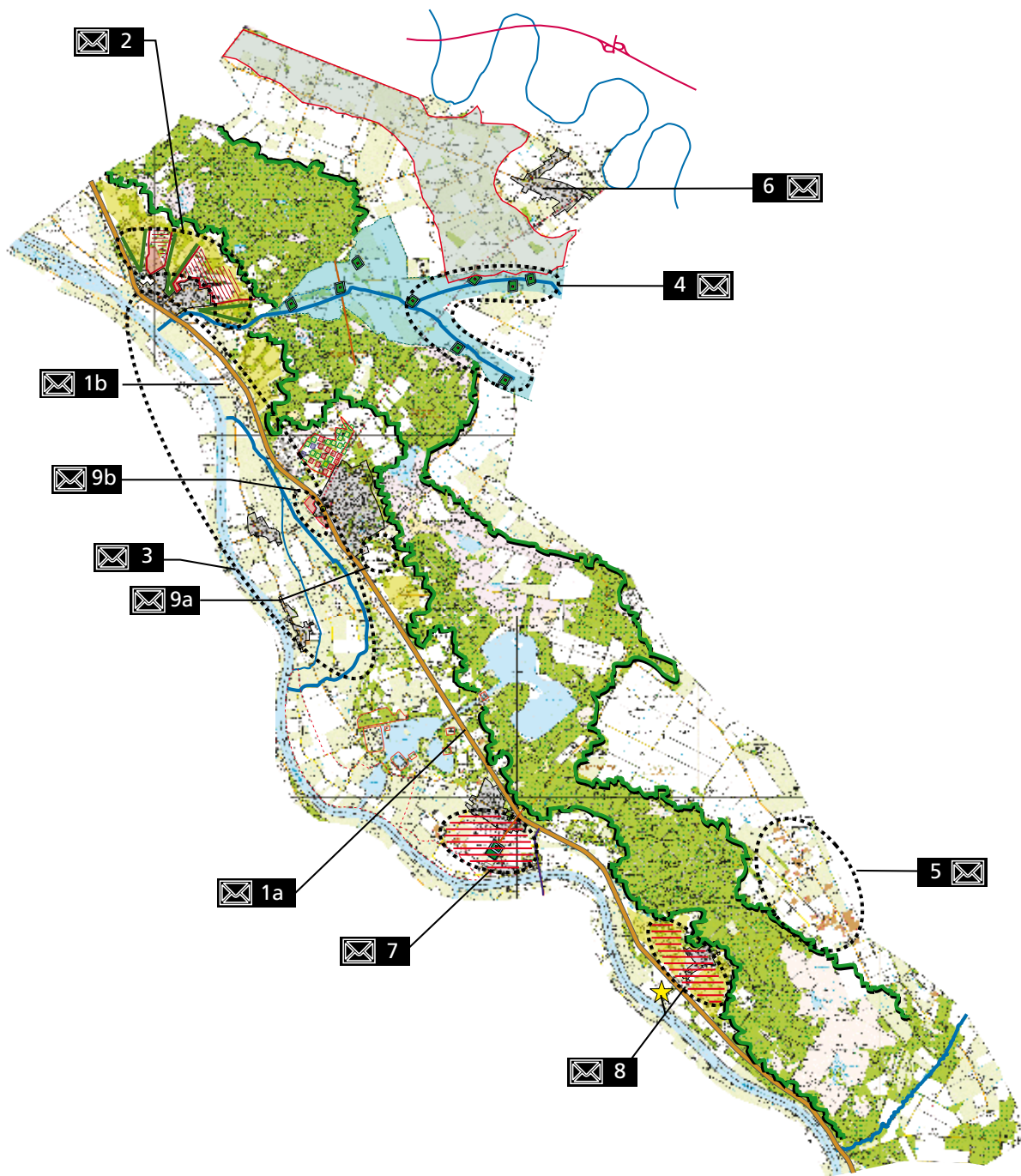
Type ontwikkeling	Minimale vereiste kwaliteit (bovenop de altijd vereiste landschappelijke inpassing)		
	Kwaliteitsbijdrage fysiek	Kwaliteitsbijdrage in €	Kwaliteitsbijdrage per eenheid
Nieuwe landgoederen (minimale omvang 10 ha)	2,5 ha nieuw groen met landschapselementen	n.v.t.	per wooneenheid
Gebiedseigen recreatie en toerisme	5 m ² nieuw groen met landschapselementen	n.v.t.	per m ² verhard en bebouwd oppervlak
Niet gebiedseigen recreatie en toerisme	5 m ² nieuw groen met landschapselementen of 2,5 m ² nieuwe hoogwaardige natuur	€ 25,-	per m ² bruto vloeroppervlak
Agrarische nieuwvestiging en uitbreiding:			
• Maasdal	10% van het gehele bouwvlak in kleinschalige landschapselementen of nieuwe hoogwaardige natuur	€ 5,-	per m ² bouwvlak, (tot maximaal 10% van het totale bouwvlakoppervlakte)
• Dynamisch tussengebied	10% van de bouwvlakuitbreiding in landschapselementen of nieuwe hoogwaardige natuur	€ 5,-	per m ² bouwvlakuitbreiding, (tot maximaal 10% van het uit te breiden bouwvlakoppervlakte)
• Maasduinen	7,5 m ² nieuwe hoogwaardige natuur of het planologisch verwijderen van 1 m ² glastuinbouw op ongewenste locaties	€ 75,- (max.)	per m ² bouwvlakuitbreiding
• LOG	Geen; enkel landschappelijke inpassing	n.v.t.	n.v.t.
• Agrarisch gebied oostelijk van de Maasduinen			

Type ontwikkeling	Minimale vereiste kwaliteit (bovenop de altijd vereiste landschappelijke inpassing)		
	Kwaliteitsbijdrage fysiek	Kwaliteitsbijdrage in €	Kwaliteitsbijdrage per eenheid
Bouwblok $\leq 1,5$ ha	Geen; alleen landschappelijke inpassing	n.v.t.	n.v.t.
Bouwblok $> 1,5$ ha	10% van het gehele bouwvlak in landschapselementen of nieuwe hoogwaardige natuur	€ 5,-	per m ² bouwvlak, (tot maximaal 10% van het totale bouwvlakoppervlakte)
Uitbreiding bedrijventerreinen	1 m ² nieuw groen met landschapselementen	€ 5,-	per m ² bestemd bedrijventerrein
Uitbreiding solitaire bedrijven	7 m ² nieuw groen met landschapselementen of 3,5 m ² nieuwe hoogwaardige natuur	€ 35,-	per m ² bestemd bedrijventerrein
Nieuwe (solitaire) woningen	20 m ² nieuw groen met landschapselementen of 10 m ² nieuwe hoogwaardige natuur	€ 100,-	per m ² uitgeefbaar oppervlak bij eengezinswoningen
	25 m ² nieuw groen met landschapselementen of 12,5 m ² nieuwe hoogwaardige natuur	€ 125,-	per m ² uitgeefbaar bruto vloeroppervlak bij appartementen
Overige (gebouwde) functies	5 m ² nieuw groen met landschapselementen of 2,5 m ² nieuwe hoogwaardige natuur	€ 25,-	per m ² bruto vloeroppervlak

Rekenvoorbeeld Agrarische Nieuwvestiging en uitbreiding

Een agrarisch bedrijf met een huidig bouwblok van 1 ha wil uitbreiden met 6.000 m². Voor elke zone geldt als basis een goede landschappelijke inpassing. Daarnaast is een fysieke kwaliteitsbijdrage noodzakelijk. Indien deze niet gerealiseerd kan worden, is een financiële kwaliteitsbijdrage aan de orde.

- Maasdal: De fysieke kwaliteitsbijdrage: 10% van het gehele bouwvlak, dus 10% van 1,6 ha = 1600 m². Indien dit niet gerealiseerd kan worden dan is de financiële kwaliteitsbijdrage $1.600 \times € 5,- = € 8.000,-$.
- Dynamisch tussengebied: De fysieke kwaliteitsbijdrage: 10% van de bouwvlakuitbreiding, dus 10% van 6.000 m² = 600 m². Indien dit niet gerealiseerd kan worden dan is de financiële kwaliteitsbijdrage $600 \times € 5,- = € 3.000,-$.
- Maasduinen: De fysieke kwaliteitsbijdrage: 7,5 m² hoogwaardige natuur per m² van de bouwvlakuitbreiding, $7,5 \times 6.000 \text{ m}^2 = 45.000 \text{ m}^2$ hoogwaardige natuur. Indien dit niet gerealiseerd kan worden dan is de financiële kwaliteitsbijdrage $6.000 \times € 75,- = € 450.000,-$. Alternatief is het verwijderen van glastuinbouw op ongewenste locaties. Voor een bouwvlakuitbreiding van 6.000 m² geldt dat 6.000 m² aan kassen verwijderd moeten worden.
- LOG: geen extra kwaliteitsbijdrage benodigd.
- Agrarisch gebied oostelijk van de Maasduinen: bij een bouwblok van meer dan 1,5 ha geldt een fysieke kwaliteitsbijdrage van 10% van het gehele bouwvlak, dus 10% van 1,6 ha = 1600 m². Indien dit niet gerealiseerd kan worden dan is de financiële kwaliteitsbijdrage $1.600 \times € 5,- = € 8.000,-$.



2.4 Structuurkaart met toelichting projectenveloppen

Het belang van de “zwakkere functies” (groen en blauw) willen wij behartigen door deze samen met het belang van de “sterkere functies” (rood) onder te brengen in één 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. Niet voor elk project is een directe koppeling van ‘groen’ met ‘rood’ mogelijk. Voor deze projecten geldt dat het LKM wordt ingezet. Zie ook hiervoor de uitvoeringsparagraaf.

Op de nevenstaande kaart staan alle projectenveloppen aangegeven. Per projectenveloppe wordt hieronder toegelicht wat deze inhoudt en waarom we deze op de kaart hebben gezet.



Strategische regiovisie

De Strategische regiovisie vormt zoals eerder aangegeven (paragraaf 2.1) het basisdocument voor de gemeente Bergen. De regiovisie staat aan de wieg van diverse (gemeentelijke) beleidsdocumenten, zoals de regionale woonvisie en deze onderhavige Structuurvisie+. In de Strategische regiovisie worden twee sleutelprojecten genoemd en op hoofdlijnen uitgewerkt, die ook van toepassing zijn op de gemeente Bergen: Sleutelproject N271: etalage van de regio en de integrale ontwikkeling van het Maasdal. De sleutelprojecten vormen een uitwerking van het algemene beleidskader uit de Strategische regiovisie en worden als eerste opgepakt. Deze twee sleutelprojecten komen hieronder aan bod.

**1a**

Sleutelproject N271: 'etalage' van de regio

Voor de N271 staat de kwaliteitsslag centraal. Momenteel heeft de weg nog het functionele karakter van een hoofdverbindingsweg. De omgeving, zowel de dorpen als de verschillende aangrenzende landschappen, wordt vanaf de weg nauwelijks beleefd. In de Regiovisie is nadrukkelijk gesteld dat de weg de potentie heeft om als het 'uit-hangbord' te fungeren van alles wat de regio te bieden heeft. Niet alleen als draager van verkeer en vervoer, maar juist in de combinatie hiervan met ondersteunende voorzieningen, het zichtbaar maken van de huidige cultuur en de cultuurhistorie van de streek langs deze weg en van de landschappelijke kwaliteiten. Deze route kan zo faciliterend zijn aan de uitbouw van het recreatief en toeristisch potentieel van de regio en tegelijkertijd een waarborg zijn voor de bereikbaarheid van het gebied.

Met het sleutelproject 'N271 als etalage' willen wij in regionaal verband een gebiedsontwikkeling op gang brengen waar de weg, de pleisterplaatsen en de kernen aan de route onderdeel van uit maken.

Als opgaven voor de N271 zien wij:

- De herinrichting: van functionele verbinding naar gebiedsontsluitingsweg met aandacht voor de verknopingen met de (recreatieve) oostwestverbindingen en de logische aansluiting van bestemmingen in de regio op de N271
- De landschappelijke inpassing: gericht op een optimale beleving (doorkijkjes, vergezichten) van diverse landschappen aan weerszijden van de N271
- De ontwikkeling van de hoofdkern Bergen (en op regionaal niveau Gennep en Mook), waarbij de optimalisatie van de 'etalagefunctie' van de N271 uitgangspunt is
- Het inrichten van pleisterplaatsen aan de N271
- Inpassing bedrijventerrein aan de N271

Hiertoe zijn ontwerputgangspunten geformuleerd op het gebied van ondermeer de weginrichting, aansluitingen, en landschappelijke inpassing.

Voor de kern Nieuw Bergen, de hoofdkern binnen de gemeente Bergen aan de N271, geldt dat de N271 integraal deel van het dorp dient uit te maken én dat in Nieuw Bergen een recreatieve pleisterplaats dient te worden ingericht. Concrete invullingen van de pleisterplaatsen zijn de realisatie van een pleisterplaats bij Truckstop Arizona, ten zuiden van Nieuw Bergen, en een pleisterplaats bij Wellerlooi.

Een andere concrete invulling van de eerste bullet binnen dit sleutelproject vormt de aansluiting van het bezoekerscentrum Maasduinen op de N271 en de aansluiting van het centrum van Nieuw Bergen op de N271. In het 'Actieplan Groene N271' worden de uitgangspunten van dit sleutelproject verder geconcretiseerd en uitgewerkt.



Sleutelproject integrale ontwikkeling Maasdal (Mooi Maasdal)

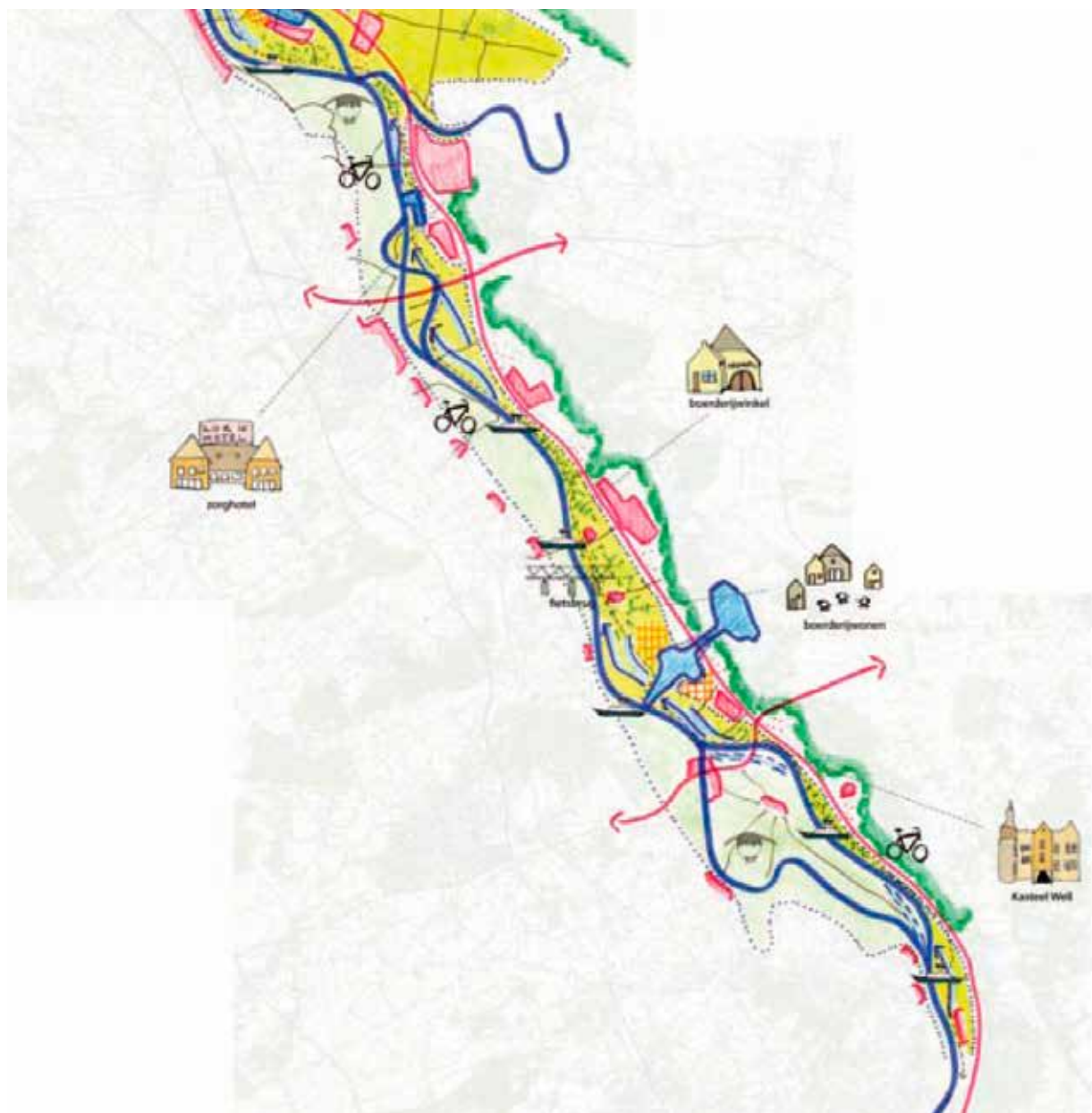
Het Maasdal is een belangrijke drager van de kwaliteit van de regio. Het Maasdal met de Maas moet beleefbaar worden en ruimte bieden aan landschappelijk kleinschalige landbouw. Bovendien gelden hier maatregelen ten behoeve van de waterveiligheid en voor natuurontwikkeling (EHS). Dat vraagt om een integrale aanpak waarbij functies met elkaar gecombineerd worden. De afgelopen periode hebben wij nader bekeken wat de toekomstige opgaven voor het Maasdal zijn en hoe deze regionaal aangepakt kunnen worden. Als uitwerking van dit sleutelproject is de visie 'Mooi Maasdal' op 17 december 2013 door de gemeenteraad vastgesteld.

De programmatische opgaven zijn:

- **Recreatie:** Recreatie is in het Maasdal vanwege het kleinschalige karakter goed te combineren met andere functies zoals waterveiligheid.
- **Natuur-landbouw:** Landbouw Maasdal is kleinschalig (landschappelijk), gericht op verbreding (natuurbeheer, zorg, toerisme). Zij is op de lage delen van het Maasdal extensief (grazers) en intensiever naar mate de gronden hoger liggen. Landbouw 'beheert' een groot deel van het Maasdal en is goed te combineren met natuurbeheer en en extensieve recreatie.

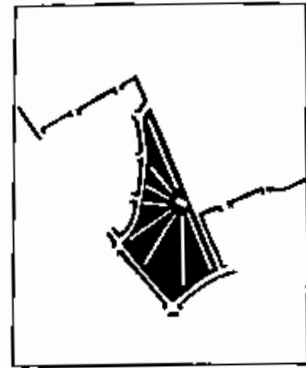
- Veiligheid: De veiligheidsopgave voor de periode 2020-2100 is groot. Ook dan zal de veiligheid binnen de dijkringen geborgd moeten zijn van 1/250 jaar. De wijze waarop deze bescherming geboden kan worden bestaat uit een diversiteit aan maatregelen: 'groene' rivieren in combinatie met landbouw, verdiepte hoogwatergeulen, hogere kades.
- Wonen-zorg: Er wordt gewoond in dorpen achter de dijkringen. Een combinatie van grondgebruik met natuurlandbouw- veiligheid is hier niet aan de orde. Wel met toerisme: basiskwaliteit dorpjes moet op orde zijn.
- Verbindingen: Oost-west verbindingen zijn sociaal-maatschappelijk (fietsbruggen over de Maas) gewenst, bij Bergen- Nieuw Bergen maar ook essentieel ter waarborging van de veiligheid (evacuatiebrug Bergen).
- Oppervlakte delfstoffen winning: Combi's met veiligheid, toerisme en recreatie zijn mogelijk, maar andere functies zoals natuur en landbouw worden geschaad. Het POL wijst de potentiële ontgrondingsgebieden aan.

De ontwikkeling van het Maasdal dient integraal te worden opgepakt, niet alleen binnen de gemeente Bergen, maar voor het hele Maasdal tussen Mook/Cuijk en Venlo. Zorg voor meervoudig grondgebruik is daarbij van groot belang. Veiligheid, landbouw, natuur en recreatie (en soms het aspect wonen wanneer een bijzonder woonmilieu kan worden gemaakt dat past binnen bestaande kaders of binnen de experimentenwet). Juist combinaties maakt het Maasdal aantrekkelijk. Een herijking van het planologisch beleid rond EHS en POG is noodzakelijk. Investeer in EHS door in die gebieden natuurcompensatie te laten plaatsvinden. De optimalisering van het Nationaal Park Maasduinen heeft prioriteit. Ook de hoogwatermaatregel 'Groene Rivier Well', waarbij bij hoogwater landbouwgronden rond Well onderlopen, maakt deel uit van de visie.



Samenwerking tussen de verschillende partijen in het gebied (Provincie, gemeente, Rijkswaterstaat, de lokale gebruikers et cetera) is essentieel om tot een succesvolle gebiedsontwikkeling te komen. Een ontwikkeling die binnen het bovengenoemde profiel past, is de ontwikkeling van Maaspark Well. Het gaat bij deze integrale gebiedsontwikkeling om het op gang brengen van een ontwikkeling waarbij diverse nieuwe en bestaande functies elkaar versterken, zodat een groter en nog aantrekkelijker recreatiegebied ontstaat met belangrijke natuurwaarden. Ook leidt deze ontwikkeling tot een beter hoogwaterafvoer en daarmee een hoger veiligheidsniveau voor Maaspark Well, maar ook voor andere gebieden langs de Maas. Delfstoffenwinning vormt een belangrijke motor om de gewenste ontwikkeling op gang te brengen. Voor deze ontwikkeling is evenwel een separate structuurvisie vastgesteld.

Een concrete uitwerking van dit sleutelproject is de herontwikkeling van de Heukelomse beek en de nevengeul Afferden. Zie hiervoor projectenvelop 3.



Gelobte ontwikkeling bij Afferden

In de loop der tijd zal Afferden zich verder gaan ontwikkelen. Wij stellen een gelobte structuur voor, omdat daarmee de waardevolle groene inprikkers worden behouden. De inprikkers worden enerzijds gevormd door het park dat tegen de dorpskern aan ligt en anderzijds door het beekdal aan (wat nu) de zuidzijde (is) van Afferden.

De ontwikkelingen vinden plaats op de oude cultuurgronden in drie richtingen, waarbij de noordelijke ontwikkelingsrichting vooral afweegbaar is voor recreatieve ontwikkelingen. De oostelijke ontwikkelingsrichting is afweegbaar voor wonen en recreatie.

De opbrengsten uit de recreatieve en woningbouwontwikkelingen kunnen worden geïnvesteerd in het versterken van de kwaliteit van de groene inprikkers. Op die manier versterken groen en rood elkaar. De ruimtelijke kwaliteit van de groene inprikkers zorgt namelijk voor een aantrekkelijke omgeving om te wonen en te vertoeven. Hierdoor hechten de toekomstige bewoners en recreanten veel waarde aan de groene inprikkers. De mensen die in het gebied komen te wonen, zorgen voor de instandhouding van de omgeving doordat zij een persoonlijk belang hebben bij het behoud van hun groene woonomgeving. Duurzaam behoud van de groene inprikkers wordt hierdoor gegarandeerd.

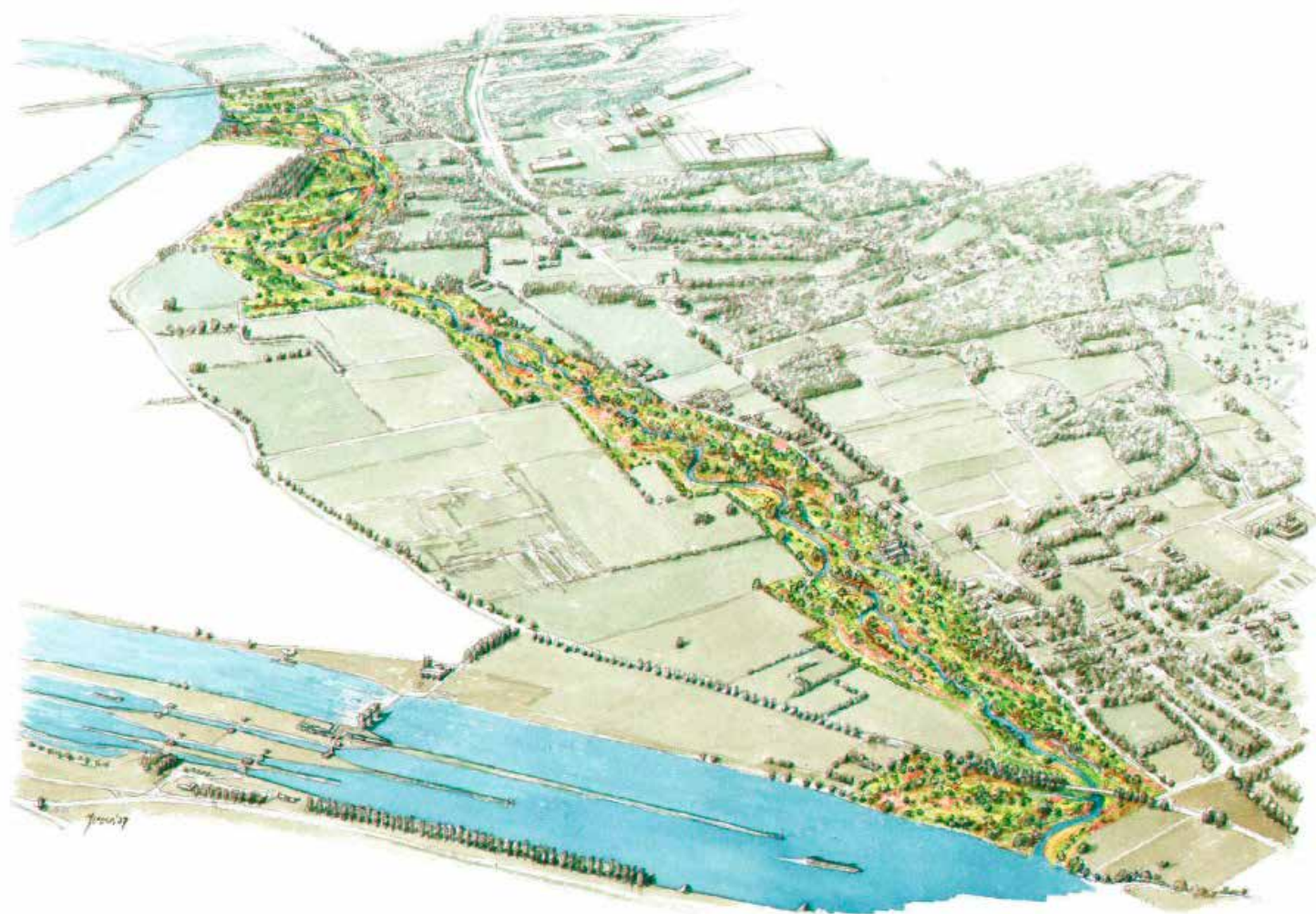
Bij investeringen in de groene inprikkers valt te denken aan behoud van de aanwezige landschapselementen en openheid, het aanbrengen van nieuwe opgaande beplanting en bosjes, het aanleggen van recreatieve routes en wandelpaden etc.

Met de ontwikkeling in oostelijke richting kan het park worden gekoppeld aan het buitengebied. Op dit moment liggen het park en het buitengebied 'koud' tegen elkaar aan. Door een rood-groene overgangszone te creëren wordt het buitengebied sterker betrokken bij de bebouwde kom van Afferden.



Wij stellen voor om de dichtheid van het nieuwe woongebied in de richting van het buitengebied steeds lager te laten worden en de bestaande opgaande beplanting in het toekomstige woongebied (bosje, platanenrijen), te handhaven.

De realisatie van Afferdse Heide (momenteel in uitvoering) vormt een uitbreiding van Afferden conform het principe van de gelobte ontwikkeling. Afferdse Heide ligt op het overgangsgebied tussen dorp en landelijk gebied. Precies daar waar het groen het dorp in prikt tot aan het park. Het is wenselijk de relatie tussen dorpskern en landelijk gebied te behouden via het park en de noordelijke punt van het plangebied. De noordelijke punt krijgt daarom een open stedenbouwkundige structuur, waardoor de relatie van het park met het buitengebied zichtbaar blijft. De dichtheid van het woningbouwgebied is hoger richting het dorp en lager richting het buitengebied.



Herontwikkeling Heukelomsebeek en nevengeul Afferden

Het doel van de herontwikkeling van de Heukelomsebeek en de realisatie van de nevengeul Afferden is het realiseren van nieuwe natuur door verwerving en functieverandering.

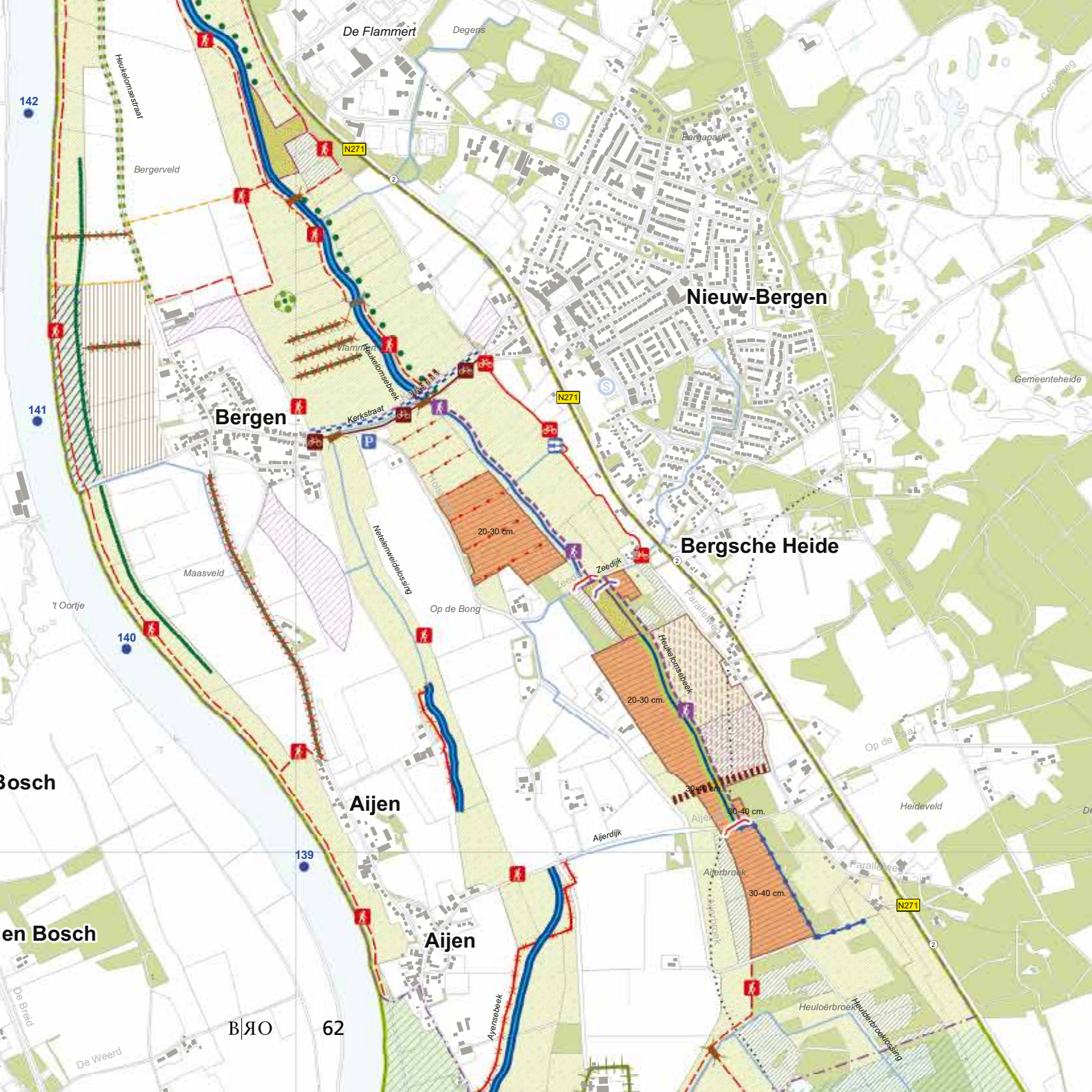
Nevengeul Afferden

De nevengeul – die een permanent meestromend karakter heeft - is nodig om weer wat meer natuurlijke rivierdynamiek terug te brengen in de Zandmaas. De nevengeul Afferden bestaat uit een 3600 m lange waterloop die om de stuw Sambeek heen loopt en permanent rivierwater van het bovenstroomse naar het benedenstroomse stuwpand voert. Door het graven van de nevengeul ontstaat er enerzijds wat meer ruimte voor de rivier omdat vrijwel alle vrijkomende grond uit het plangebied wordt afgevoerd. Anderzijds zal door vegetatieontwikkeling de stromingsweerstand gaan toenemen, wat tot hogere waterstanden in de Maas leidt. Netto levert de nevengeul evenwel een waterstandsdeling op.

Herontwikkeling Heukelomse Beek

De hoofddoelen zijn als volgt:

- Het realiseren van nieuwe natuur door verwerving, dan wel functieverandering t.b.v. particulier natuurbeheer en inrichting;
- Het, na de noodzakelijke rivieringrepen, achterlaten van een duurzaam ingericht gebied met een goede afgestemde agrarische structuur voor de toekomstgerichte grondgebonden landbouw en een gezonde relatie daarvan met de omliggende natuurgebieden en de Heukelomsebeek;
- Dit duurzame ingerichte gebied is meer een geheel met de omliggende intensieve recreatiegebieden en is goed ontsloten door middel van wandel -en fietspaden. Het gebied krijgt daardoor een sterkere recreatieve nevenfunctie;
- Het opvangen van de negatieve gevolgen van de maatregelen als voorzien in Zandmaaspakket I. Met als resultaat dat individuele natschade uitkeringen worden geminimaliseerd;



Om de doelen te realiseren is door DLG een ruimtelijk plan voor het hele gebied, rekening houdend met alle functies, doelen, knelpunten en ontwikkelingen is een eerste stap om de gestelde doelen te realiseren opgesteld. In dit plan zijn de thema's landbouw, water, natuur, landschap en recreatie uit de Projectnota Heukelomsebeek vertaald naar concrete inrichtingsmaatregelen. Op de kaartbijlagen bij het inrichtingsplan zijn de inrichtingsmaatregelen vanuit de IGU weergegeven. De maatregelen variëren van de herinrichting van beken, het treffen van recreatieve en landschappelijke voorzieningen tot de inrichting van nieuwe natuur. Voorafgaand aan de inrichtingsmaatregelen zal een grootschalige kavelruil plaatsvinden waarbij de gronden voor de gestelde doelen op de juiste plaats komen liggen.

Voor de realisatie van dit project is een samenwerking tussen gemeente Bergen, Waterschap Maasvallei, de provincie Limburg en DLG aangegaan.

De Heukelomse beek stroomt geheel door de toekomstige nieuwe natuur. De inrichtingsmaatregel bestaat voornamelijk uit grondverzet, evenals de inrichting van de naast gelegen terreinen. Het is wenselijk om de maatregelen gefaseerd uit te voeren, zodat de aanwezige natuurwaarden behouden blijven. De herinrichting van de Heukelomse beek en de realisatie van de nevengeul is een omvangrijk project op het gebied van natuurontwikkeling, herverkaveling, hoogwaterverbinding en recreatie. De gemeente Bergen is uitsluitend belast met de realisatie van de recreatieve voorzieningen (zoals wandelpaden) in dit project. De overige ontwikkelingen zijn voor rekening van Rijk, provincie en waterschap.

Om te komen tot de recreatieve infrastructuur wordt het LKM ingezet (zie uitvoeringsparagraaf).

Landgoederen in het beekdal van de Eckeltsebeek

In het beekdal van de Eckeltsebeek stellen wij een landgoederenzone voor. De financiële opbrengst uit het ontwikkelen van clusters van “kasteelachtige” bebouwing met meerdere wooneenheden, wordt geïnvesteerd in het aantrekkelijker maken van de omgeving voor natuur en (dag)recreatie. Opgemerkt wordt dat de positionering van de clusters indicatief is en niet op perceelsniveau bepaald is. De ontwikkeling van de landgoederen is conform de module ‘nieuwe landgoederen’ van het LKM.



Tuindorp

Rond Tuindorp Wellerlooi moet het glastuinbouwconcentratiegebied zich verder ontwikkelen als uitwerking van het POL. In het concentratiegebied moet ruimte worden gecreëerd voor glastuinbouwbedrijven van zowel binnen als buiten de gemeente, die hier naar toe verplaatst moeten worden. Wanneer het kassengebied en zijn uitbreidingen ook nog aantrekkelijk is voor recreanten wordt de kwaliteit van het gebied vergroot, doordat er interactie ontstaat tussen bedrijf en mens. Nu al worden veel verschillende waren aan huis verkocht. Het is goed dit als gemeente te stimuleren. Het bestaande gasnet is echter niet toereikend voor een verdere intensivering van het gebruik, de basisinfrastructuur zal moeten worden verzwaaard.

De primaire focus ligt op de glastuinbouw. Daarnaast is de vestiging en uitbreiding van agrarische bedrijven met een vergelijkbare ruimtelijke uitstraling als glastuinbouw ook mogelijk binnen het gebied.

Tevens wordt thans onderzocht of en zo ja op welke wijze ook andere (kleinschalige) bedrijfsactiviteiten kunnen worden toegestaan. Hierbij is nadrukkelijk het uitgangspunt dat deze activiteiten geen belemmering mogen vormen voor de (verdere ontwikkeling van de) glastuinbouwbedrijven.





Ontwikkelingsmogelijkheden Siebengewald

Siebengewald is sinds 1817, na de Franse tijd, een kern in de gemeente Bergen. De kern heeft circa 2.200 inwoners en is gelegen direct aan de Duitse grens. De Nederlands-Duitse grens in de gemeente Bergen loopt evenwijdig aan de Maas, maar vertoont een paar uitstulpingen. In het uiterste puntje van één zo'n uitstulping ligt Siebengewald. De afstand naar andere kernen (Afferden en Nieuw Bergen) is relatief groot, waardoor Siebengewald sterker dan de andere kernen in de gemeente is georiënteerd op de Duitse grensregio. In Siebengewald zijn alle basisvoorzieningen aanwezig. In de kern is sprake van een actief en sterk verenigingsleven en een sterke sociale cohesie. Siebengewald ligt in een grootschalig ontginningslandschap. Vrijwel het gehele gebied rond Siebengewald heeft een agrarische functie. In de omgeving van Siebengewald en ten noorden van de Beltweg is het voornamelijk intensieve veehouderij. In het overige gebied melkveehouderij.

De omgeving van Siebengewald is uniek vanwege de uitgestrektheid van het gebied. In tegenstelling tot elders in Nederland is ruimte hier geen schaars goed. Wij zijn van mening dat hier kansen liggen. Een aantal bruikbare inspiraties voor Siebengewald zijn: diverse nieuwe woningtypes, bouwpakketten voor starters, kleur in nieuwe woonwijken, nieuwe (thema)tuinen, het Gooi voor de smalle beurs, etc.



BRO

68

asstraat

orstraat

Hoenderstraat

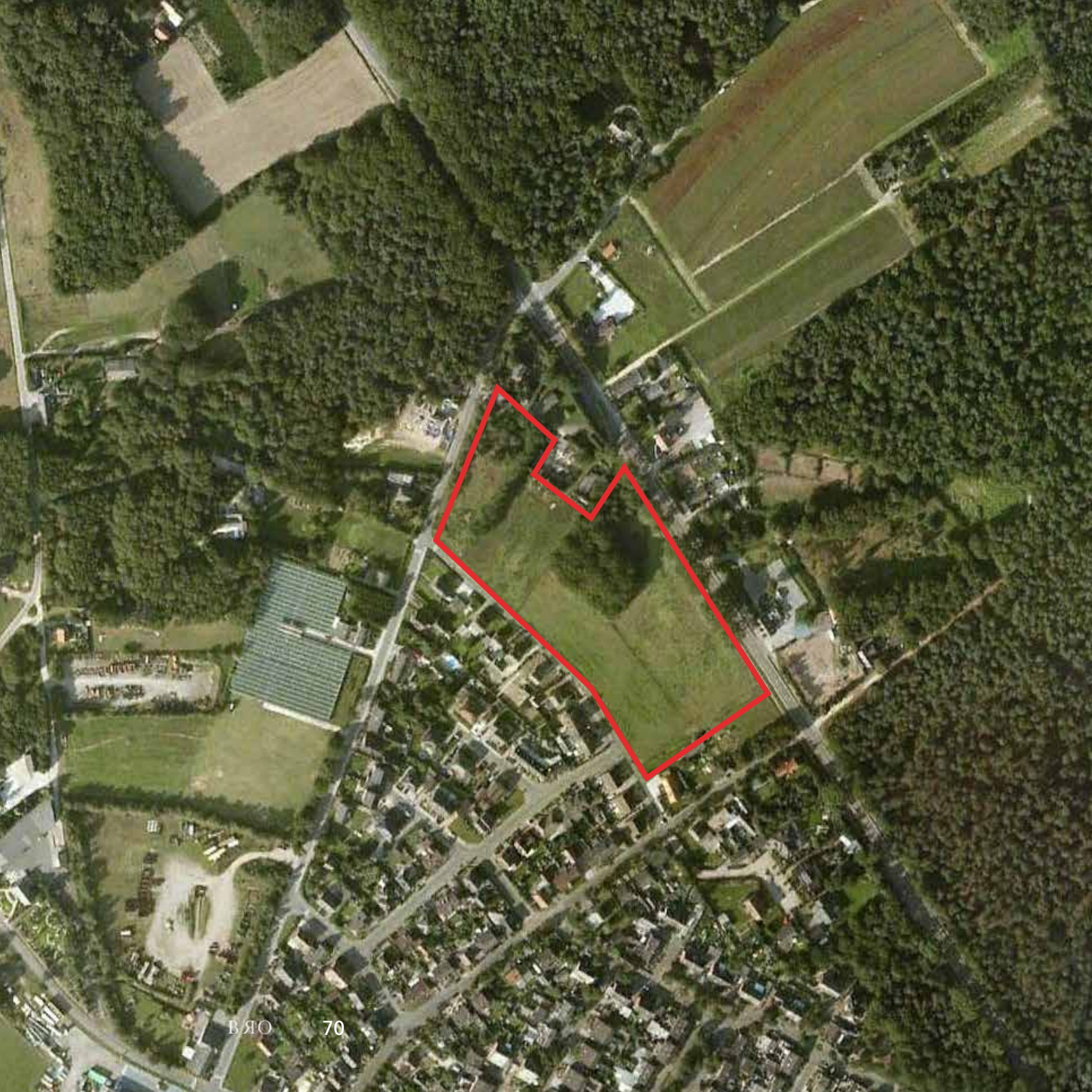
Ontwikkelingsmogelijkheden Well

Ontwikkeling kasteel en omgeving

De oude historische kade aan de Maas en het kasteel blijven na een bezoek aan Well absoluut bij. Het Maasfront en het kasteel zijn waardevolle ingangen voor nieuwe ontwikkelingen. Inspiraties zijn: woontoren aan de Maas, nieuwe woningtypes, druiventeelt, allerlei routes, theetuin, culinaire producten van Bergen, slowfood, kasteelspelen, etc.

Het oude Well is gelegen op een hoger deel in het Maasdal. Op de kaart van omstreeks 1850 is ook het kasteel van Well nog gelegen op het hogere deel. Op de kaart van omstreeks 1900 is te zien dat het kasteel vrij is komen te liggen van het hogere deel. Het kasteel is bewust in het Maasdal gelegd. Door het kasteel en de bijbehorende omgeving centraal te stellen is het mogelijk om van Well een eenheid te maken.

Het kasteel is juist in het Maasdal gelegen en benadrukking van dit gegeven biedt kansen voor vergroting van het doorstromend en waterbergend vermogen van de Maas. Het kasteel ligt nu geïsoleerd in zijn omgeving. De bindende werking van het kasteel wordt veel sterker door de omgeving passend bij het kasteel te maken. Van oudsher hebben kastelen prachtige tuinen en landerijen om zich heen liggen. Kastelen liggen ook altijd op zichtlocaties. Oorspronkelijk niet om zelf zoveel mogelijk op te vallen, maar om de omgeving goed te kunnen overzien en zo van verre al vijanden aan zien komen. Deze zichtlijnen kunnen in ere hersteld worden waardoor het kasteel vanaf alle kanten in het oog springt. De tuinen en landerijen bieden kansen op het gebied van natuur- en landschapsontwikkeling, cultuurhistorie en recreatie en toerisme.



Een verbindende factor tussen kasteel en kern vormt de ontwikkeling van circa 10 woningen in een landgoedachtige setting. Door deze kwalitatieve opzet, met verwijzingen naar (de structuren van) het nabijgelegen kasteel wordt een brug geslagen tussen het dorp en het kasteel. Ook het terugbrengen van de oude laanstructuur van de Kasteellaan past in de visie om het kasteel en de kern meer met elkaar te verbinden.

Om een verbinding tussen oud en nieuw Well te kunnen realiseren is een landschapelijke ontwikkeling van het tussengebied een mogelijkheid. Dit levert een kwaliteitsverbetering van het gebied op.

Ontwikkeling Lammerskamp

Een andere ontwikkelingsmogelijkheid in Well betreft de ontwikkeling van 'Lammerskamp', Op deze locatie kunnen circa 40 woningen worden gerealiseerd. De woningbouw heeft onder andere als doel om de doelgroepen 'starters' en 'jonge gezinnen' te faciliteren. Doel is ruimte te bieden voor eigen behoefte, zodat starters en jonge gezinnen niet buiten Well hun heil hoeven te zoeken. Realisatie van deze locatie dient gefaseerd plaats te vinden. De volgende hoofduitgangspunten gelden:

- Er dient grondgebonden woningen gerealiseerd te worden.
- Vrijstaand of maximaal met 3 woningen geschakeld
- Uitgangspunt is dat het programma voor 1/3 uit starterswoningen bestaat, 1/3 middelduur en 1/3 duur.
- De overgangen van privé naar openbaar gebied dienen op een groene wijze plaats te vinden.





Uitzichtspunt en uitbreiding Wellerlooi

Wellerlooi ligt prachtig omsloten door het bosgebied De Maasduinen en vormt een overgangsg gebied naar het open Maasdal. De kleinschaligheid en de landelijke uitstraling maakt het een aangenaam dorp. Versterking van de relatie met de Maas is wenselijk, evenals extra woningbouw mogelijkheden.

Enkele goede suggesties zijn: boerderijrestaurants, boomhuttenpark, kinderboerderij, doolhof, openbare barbecueplaatsen, maïsbak (i.p.v. ballenbak), kamperen bij de boer, nieuwe woontypes, etc. Met behoud en versterking van de huidige karakteristiek is het mogelijk nieuwe woontypes te integreren. Op een aantal locaties in Wellerlooi kunnen boerenerfwoningen gebouwd worden. Dit zijn kleine groepen woningen die gezamenlijk refereren naar het boerenerf. Essentieel is een goede landschappelijke inpassing. Dit kan bijvoorbeeld door te bouwen op de locaties van oude kassen. Het vrijkomende geld uit de rode ontwikkelingen zal aangewend worden voor groene ontwikkelingen. Door op de rand van het Maasdal naar de Maasduinen een groots uitzichtpunt te creëren wordt Wellerlooi op een spannende wijze verbonden met de Maas.



Visie Bergse Heide



9a

Visie Bergse Heide 2007

In 2007 heeft de gemeenteraad van Bergen de visie Bergse Heide vastgesteld. Voor het gebied is een stedenbouwkundige visie opgesteld, naar aanleiding van meerdere bouwaanvragen die zijn ingediend in dit gebied. Voor het gebied ten zuiden van Nieuw Bergen, grofweg gelegen tussen de N271 en de Vogellaan is daarom een stedenbouwkundige visie opgesteld. Deze visie beschrijft de ruimtelijke kwaliteiten van het gebied, maar ook gebieden waar de ruimtelijke kwaliteit onder druk staat. Voor deze gebieden is beschreven hoe deze verder kunnen worden ingevuld met o.a. woonfuncties, met als doel het verbeteren van de ruimtelijke kwaliteit. Hiertoe is het gebied 'Bergse Heide' ingedeeld in een viertal deelzones:

1. Deelgebied 1: Nieuwe entree, aansluiting N271 op de Bergse Heide;
2. Deelgebied 2: Zone langs de N271;
3. Deelgebied 3: Bergse Heide 10, een kleine inbreidingslocatie;
4. Deelgebied 4: Vork van de weg de Bergse Heide, ruimte voor twee woningen.

Doel is tweeledig. Enerzijds de afronding van de kern door middel van woningbouw op beperkte schaal, anderzijds is de visie gericht op het verbeteren van de kwaliteit van het gebied door met name de entree te verbeteren en de entreefunctie te versterken.





Visie Bergse Heide West

Door middel van de stedenbouwkundige visie Bergse Heide West wordt ingespeeld op nieuwe ontwikkelingen in Nieuw Bergen. De nieuwe visie borduurt voort op de reeds bestaande visie Bergse Heide. Nieuwe ontwikkelingen als Mosaïque en de rotonde bij Den Asseldonk hebben tot gevolg dat de N271 nog meer onderdeel wordt van het dorp. De visie speelt in op deze ontwikkeling en er worden drie belangrijke keuzes gemaakt:

- De N271 moet steeds meer als onderdeel van het dorp gezien worden.
- Nieuw Bergen moet een balkon aan het Maasdal krijgen met uitlooproutes richting het Maasdal.
- Er moet ruimte komen voor nieuwe markante gebouwen waardoor de herkenbaarheid van de kern wordt vergroot.

Het dorp moet als het ware over de N271 richting het Maasdal worden getrokken. De uitgangspunten in de visie zijn toetsingskader voor particuliere initiatieven en een onderbouwing voor bestemmingsplannen. Diverse rode ontwikkelingen zullen in deze nieuwe bestemmingsplannen een financiële koppeling krijgen met maatregelen ter verbetering van de omgevingskwaliteit. Voor zowel Visie Bergse Heide-West als Visie Bergse Heide 2007 geldt dat een deel van dit project is opgenomen in structuurvisie Mosaïque. Het betreft hier de inbedding en herstructurering van de N271 ter hoogte van Nieuw Bergen.

Recreatie en toerisme

Zoals eerder aangegeven is Recreatie en toerisme is een van de speerpunten van het gemeentelijke beleid. Onze gemeente heeft het potentieel om uit te groeien tot een gebied met grote toeristische aantrekkingskracht. De hiervoor benodigde ingrediënten, zoals rust, natuur, ruimte, boeiend agrarisch cultuurlandschap en een landelijk karakter, zijn ruimschoots aanwezig en spreken de beoogde doelgroepen (55+ers en gezinnen met jonge kinderen, rustzoekers, ecotoeristen en zorgtoeristen) erg aan. Wij nemen in de ontwikkeling van een kwalitatief hoogwaardige recreatiesector een pro-actieve houding aan. Om de doelgroepen te kunnen faciliteren en verder aan te trekken, is het leveren van een kwaliteitsproduct essentieel. Het traject dat is ingezet heeft geleid tot de realisatie van diverse nieuwe voorzieningen:



- ontwikkeling van een bezoekerscentrum voor de Maasduinen;
- verbetering van de toeristische infrastructuur (voet-, fiets- en ruiterpaden, veiligheid en uitstraling N271, bewegwijzering);

Om het kwaliteitsniveau van de huidige voorzieningen te verhogen wordt onder meer Maaspark Well ontwikkeld. Deze ontwikkeling maakt evenwel geen deel uit van deze structuurvisie omdat hiervoor een separaat traject wordt doorlopen. Het is een gebiedsontwikkeling die op zich zelf staat, maar wel een economische impuls beoogt te geven aan de gemeente.

De gemeente Bergen zet zich in recreatie en toerisme te blijven verbeteren en stimuleren. Dit doen wij door:

- het verbeteren en uitbreiden van toeristisch-recreatieve infrastructuur en voorzieningen;
- het actief promoten van het gebied Maasduinen (logo, imago);
- regionale samenwerking (zoals de regionale VVV);
- het stimuleren, aanjagen en faciliteren (beleidsmatig mogelijk maken) van initiatieven van derden op toeristisch-recreatief gebied (binnen randvoorwaarden) maar ook door het zelf realiseren van voorzieningen, zoals bij de herinrichting van de Heukelomse beek.

Het ontwikkelen van een gebied met grote toeristische aantrekkingskracht is geen doel op zich, maar draagt bij aan de leefbaarheid van onze gemeente. Het mes snijdt daarbij aan twee kanten. Goede voorzieningen verhogen immers ook de aantrekkelijkheid als woongemeente voor (nieuwe) inwoners. Met het aanwezige potentieel als toeristisch aantrekkelijk gebied en verdere ontwikkeling daarvan, kan de sector toerisme en recreatie fungeren als sterke economische motor voor onze gemeente. Uitgangspunt is hierbij wel dat toerisme en recreatie in harmonie met de omgeving plaats vindt, binnen het profiel van kleinschaligheid, authenticiteit en puurheid.



3. UITVOERINGSPARAGRAAF

De structuurvisie is een bestuursverantwoordelijkheid. Het gemeentebestuur verplicht zichzelf naar deze structuurvisie te handelen, maar de structuurvisie bevat geen verplichtingen naar burgers. Burgers mogen verwachten dat het bestuur bij verzoeken en vragen van de burger haar antwoord zal baseren op de beleidsuitspraken in deze structuurvisie.

Concreet zal de gemeente om haar beleid te realiseren de volgende instrumenten inzetten:

- Procesinstrumenten
- Juridische instrumenten
- Financiële instrumenten

3.1 Procesinstrumenten

Procesinstrumenten zeggen iets over de inspanningen die wij voornemens zijn te doen om ons beleid operationeel te maken. Het gaat om de activiteiten gericht op:

- een goede afstemming van beleidsontwikkelingen om maximale win-win situaties te bereiken;
- het nader uitwerken van beleid om beleid op hoofdlijnen te operationaliseren; en
- de wijze waarop de gemeente bij de verdere beleidsuitwerking wil omgaan met andere partijen, zoals overleg en communicatietrajecten en proces- en procedureafspraken.

Afstemming van beleid

Bij concrete (sectorale) beleidsuitwerkingen zal worden aangegeven wat de relatie is van dit beleid met de andere beleidsvelden uit de structuurvisie. Afstemming van beleid vindt ook plaats op regionaal, provinciaal en rijksniveau. Wij zetten in op een actieve inbreng in de beleidsvorming binnen de regio en met andere overheden.

Nadere uitwerking van beleid

Deze structuurvisie richt zich op de hoofdlijnen van beleid. De strategische beleidskeuzen zullen verder worden uitgewerkt in tactisch en operationeel beleid (zoals het raadsprogramma en de verdere operationalisering ervan). Dit tactisch en operationele beleid zal de concrete beleidsacties voor de komende periode omvatten. Daar hoort ook monitoring van de doorwerking van het beleid bij om te bewaken of de beoogde doelen daadwerkelijk worden bereikt. Uit de monitoring kan blijken dat de structuurvisie op zeker moment op onderdelen moet worden herzien, omdat het gekozen beleid niet effectief blijkt, of omdat verwachte ontwikkelingen een andere wending hebben gekregen.

Omgaan met andere partijen

De gemeente Bergen voert een 2 sporen beleid. Enerzijds voert zij een actief grondbeleid, daar waar zij van oudsher de gronden in eigendom heeft. Anderzijds voert de gemeente, daar waar initiatiefnemers zelf met plannen komen, een facilitair beleid. Tevens zal regelmatig de dialoog worden opgezocht over het geformuleerde beleid en de effectuering van het beleid met maatschappelijke groeperingen.

Proces- en procedureafspraken

De structuurvisie+ van de gemeente Bergen is opgesteld vanuit het besef dat veel van de beleidsontwikkelingen zullen worden ingevuld vanuit initiatieven van derden. In de structuurvisie heeft de gemeente voor haar belangrijke beleidsaspecten aangegeven wat voor haar belangrijke aandachtspunten zijn bij de beoordeling van initiatieven van derden. Deze aandachtspunten en randvoorwaarden vormen voor de gemeente het kader voor de beoordeling van initiatieven.

Als gevolg van de economische recessie stagneert de verkoop van bouwrijpe gronden. De gemeente Bergen zal in overleg met de marktpartijen kijken in hoeverre de beoogde ontwikkelingen in financieel opzicht nog haalbaar zijn en bezien of programmatische aanpassingen noodzakelijke en vanuit maatschappelijk oogpunt acceptabel zijn.

3.2 Juridische instrumenten

Bij het afwegen van initiatieven van derden hanteren wij het volgende procesprincipe:

- het initiatief wordt eerst beoordeeld op haar betekenis voor de gemeente Bergen;
- het initiatief wordt vervolgens beoordeeld op de mate waarin het voldoet, of bijdraagt aan de in de structuurvisie benoemde aandachtspunten;
- vervolgens wordt beoordeeld of de locatie voldoende geschikt is voor het initiatief;
- ten slotte wordt beoordeeld of de concrete invulling van de locatie voldoende bijdraagt aan de ruimtelijke kwaliteit van de locatie en van de directe omgeving.

Dit betekent dat een ruimtelijke inpassing op drie schaalniveaus van toepassing is: op inrichtingsniveau, op perceelniveau en op structuurniveau.

Als deze ruimtelijke en functionele quickscan met succes is doorlopen en de gemeente besluit tot medewerking aan een initiatief (principebesluit), zal de gemeente het publiekrechtelijk traject ingaan met de intentie om realisatie van het initiatief mogelijk te maken binnen de juridisch-planologische kaders en de daaraan verbonden procedures.

Het inzetten van juridische instrumenten stelt de gemeente in staat publiekrechtelijk en privaatrechtelijke wijze sturing te geven aan ruimtelijke ontwikkelingen. Deze instrumenten vertalen het wettelijke juridische kader in concrete rechten en plichten. Publiekrechtelijke instrumenten om sturing te geven aan (gewenste) ruimtelijke or-

dening zijn onder andere het bestemmingsplan en de omgevingsvergunning, en het eventueel daarmee samenhangende exploitatieplan, maar ook het nemen van een voorbereidingsbesluit, het toepassen van de Wet voorkeursrecht gemeente en de ont-eigeningsprocedure.

Privaatrechtelijke instrumenten zijn overeenkomsten tussen de gemeente en derden, waarin wederzijdse rechten en plichten zijn vastgelegd, zoals een intentie-, samen-werkings- en realisatieovereenkomsten. Ook exploitatieovereenkomsten en een pres-tatieovereenkomsten vallen onder privaatrechtelijke instrumenten.

Publiekrechtelijke instrumenten

In de visie zoals geschetst in de voorgaande hoofdstukken heeft de gemeente Ber-gen aangeven hoe zij invulling wil geven aan de ruimtelijke en functionele dyna-miek. Nieuwe ontwikkelingen passend binnen deze visie wenst de gemeente te faciliteren. Het is echter onwenselijk om deze ontwikkelingsruimte rechtstreeks in nieuwe bestemmingsplannen mogelijk te maken. Doordat er vooralsnog geen sprake is van een nieuw initiatief is het onzeker of het bestemmingsplan binnen een termijn van 10 jaar zal worden gerealiseerd. De gemeente kan namelijk geen realisatiever-plichting opleggen. In het kader van rechtszekerheid wordt bewust gekozen om de bouw- en ontwikkelingsmogelijkheden niet rechtstreeks te bestemmen in nieuwe be-stemmingsplannen. Ook wensen wij de mogelijkheid te behouden om ongewenste ontwikkelingen te kunnen weren. Eveneens is het niet wenselijk om reeds over de verplichting tot verhaal van kosten op de grondeigenaar te moeten praten indien er geen sprake is van een concreet initiatief.

De gemeente streeft er naar om bij nieuwe initiatieven die passen binnen de gestelde beleidskaders van deze structuurvisie+ eerst, via het privaatrechtelijke spoor, de ont-wikkelcondities vast te leggen. Belangrijk onderdeel van deze ontwikkelingscondities is het verplichte kostenverhaal. Vervolgens zullen de bouw- en ontwikkelmogelijkhe-den ook publiekrechtelijk worden verankerd in een concrete bestemmingsplanher-

ziening. Vanuit haar publiekrechtelijke verantwoordelijkheid draagt de gemeente er zorg voor dat de huidige functionele en ruimtelijke situatie op een uniforme wijze, gemeentedekkend in actuele bestemmingsplannen wordt vastgelegd. Uitgangspunt daarbij is een goede rechtsgelijkheid en rechtszekerheid voor alle burgers, ondernemers en instellingen binnen de gemeente.

Privaatrechtelijke instrumenten

De gemeente Bergen geeft de voorkeur aan het sluiten van een exploitatieovereenkomst waarin deze belangen zijn behartigd. Onderdeel van deze exploitatieovereenkomsten zal het onderdeel kostenverhaal zijn. Ondanks de voorkeur voor het sluiten van privaatrechtelijke overeenkomsten behoudt de gemeente altijd de bevoegdheid om een exploitatieplan op te stellen teneinde haar belangen omtrent de beoogde invulling van de geformuleerde doelen, gewenste kwaliteitsniveau en kostenverhaal veilig te stellen.

3.3 Financiële instrumenten

De gemeentelijke beleidsdoelstellingen vragen om substantiële financiële inspanningen. Deels zullen deze financiële inspanningen samengaan met opbrengsten via de grondexploitatie (Ontwikkelingsprojecten). Bij andere projecten is alleen sprake van kosten (Investeringsprojecten). Investeringsprojecten kunnen noodzakelijk zijn om ontwikkelingsprojecten mogelijk te maken. In die situatie dient een deel van de kosten van een investeringsproject op basis van de Wro verplicht te worden verhaald op dat ontwikkelingsproject (verplichting tot kostenverhaal).

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

- financiering via een gemeentelijke grond- en/of vastgoedexploitatie;
- financiering door het aangaan van een PPS (publiek private samenwerking);
- financiering via verplicht kostenverhaal (via gebiedseigen kosten, bovenwijksevoorzieningen en bovenplanse kosten / verevening) op derden die door een
- ontwikkeling nieuwe bouwrechten verwerven;
- extra financiële bijdragen aan ruimtelijke ontwikkelingen (LKM) door derden op basis van een anterieure overeenkomst;
- subsidies en bijdragen van andere overheden en semi-overheden; vanuit de algemene middelen via de gemeentebegroting.

Voor projecten waar publiekrechtelijke en privaatrechtelijke sturingsmogelijkheden onvoldoende zijn om de gewenste regie te vervullen, zal getracht worden door middel van het verkrijgen van grondposities een sleutelpositie te bemachtigen.

Ontwikkelingsprojecten

In het buitengebied zijn momenteel een tweetal woningbouwontwikkelingen voorzien die niet in een separate projectenvelop zijn opgenomen:

- Woningbouw Bergse Heide (nabij nr 3)
- Bergse Heide West

Aangezien deze projecten buiten de contour gelegen zijn (in het buitengebied) is voor deze projecten het LKM van toepassing (onderdeel nieuwe (solitaire) woningen). Dit betekent dat een bijdrage ruimtelijke ontwikkeling gevraagd zal worden.

Kostenverhaal

De Wro verplicht gemeenten de kosten van gemeentelijke investeringen (artikelen 6.2.3 t/m 6.2.7 Bro) waarvan projecten profijt ondervinden te verhalen.

Deze kosten kunnen onderscheiden worden in:

- de gebiedseigen kosten (o.a. de kosten die nodig zijn om het gebied bouw- en woonrijp te maken, inclusief gemeentelijke plan- en apparaatskosten, eventuele onderzoeken en planschade);
- bovenwijkse voorzieningen (alle kosten die in verband met de aanleg van een voorziening door de gemeente worden gemaakt);
- bovenplanse kosten / verevening (verevenen van een plan met een negatief exploitatieresultaat met een plan met een positief planexploitatieresultaat door middel van een verplichte bijdrage).

Daarnaast kan de gemeente bij anterieure overeenkomsten bijdragen aan ruimtelijke ontwikkelingen vragen. De omvang van de verplicht te verhalen kosten en de wijze van toerekening zal door de gemeente Bergen worden vastgelegd in de Nota Kostenverhaal. Deze nota vormt een nadere uitwerking van de gegeven visie en de in de uitvoeringsparagraaf aangegeven kostenverhaalinstrumenten.

Gebiedseigen kosten

Alle nieuwe ontwikkelingen dienen op een goede ruimtelijke, functionele en landschappelijke wijze te worden ingepast. Dit zijn gebiedseigen kosten aangezien deze kosten worden gemaakt teneinde een goede inpassing en kwalitatief hoogwaardig project te bereiken. Ook indien deze kosten buiten de plangrens vallen zijn deze kosten noodzakelijk om een goede functionele en ruimtelijke inpassing te garanderen die past binnen de, in deze structuurvisie gestelde kaders van de gemeente Bergen en het POL en LKM van de provincie Limburg. Belangrijk is dat het hierbij gaat om aanwijsbare ruimtelijke ingrepen die integraal onderdeel uit maken van de beoogde ontwikkeling.

De gemeente is verplicht de noodzakelijke binnenplanse en buitenplanse kosten op de initiatiefnemer te verhalen indien de gemeente deze kosten maakt in plaats van de initiatiefnemer. Bij de beoordeling op een goede ruimtelijke, functionele en landschappelijke inpassing wordt aangesloten bij het Landschapsplan gemeente Bergen en wordt op 3 schaalniveaus gekeken naar de beoogde ontwikkeling:

Hoofdstructuren en essentiële waarden

Als eerste wordt op hoofdstructuurniveau gekeken naar een goede ruimtelijke, functionele en landschappelijke inpassing. De ontwikkeling mag géén negatieve invloed uitoefenen op bijvoorbeeld bestaande zichtlijnen, aanwezige functionele, natuur-, cultuur- en landschapsstructuren en waarden. Waar deze structuren en waarden direct, dan wel indirect in gevaar komen door de beoogde ontwikkeling dient het plan zodanig vormgegeven te worden dat aantasting van de structuren en essentiële waarden wordt voorkomen.

Substructuren en belangrijke waarden

Ten tweede dienen de nieuwe ontwikkelingen goed te worden ingepast in de structuur van de bebouwingsconcentratie / landelijk gebied. Het plaatsen van de nieuwe functie moet een toevoeging zijn voor de (kwaliteit van de) verschillende groene, blauwe, rode en grijze structuren. Ook het (gedeeltelijk) slopen, verbeteren en afschermen van ongewenste bebouwing kan de structuur versterken. Aansluiting bij eventuele rooilijnen versterkt de stedenbouwkundige structuur.

Inpassing op perceelsniveau

Het laatste schaalniveau waarop wordt gekeken naar de nieuwe ontwikkeling is het ingepast. Hierbij kan gedacht worden aan een specifiek type beplanting, veel voorkomend in de nabije omgeving. Ook de plaats van de nieuwe functie op het perceel is een onderdeel dat op dit schaalniveau wordt meegenomen in het kader van een goede landschappelijke en ruimtelijke inpassing.

Indien de benodigde kwaliteitsinvesteringen buiten het plangebied liggen is sprake van buitenplanse kosten die volledig aan de inpassing van de nieuwe functie kan worden toegerekend. De gemeente is verplicht de gebiedseigen binnen- en buitenplanse kosten verplicht te verhalen op de initiatiefnemer.

Bovenwijkse voorzieningen

In deze structuurvisie+ zijn geen bovenwijkse voorzieningen opgenomen. Er worden geen kosten van bovenwijkse voorzieningen verhaald op initiatieven van derden.

Bovenplanse verevening

De gemeente Bergen kiest ervoor om geen bovenplanse verevening toe te passen. Er zullen dan ook geen kosten tussen projecten worden verevend. Wel zal de gemeente Bergen bij projecten waar onvoldoende ruimte is voor kwaliteitsverbeteringen, maar waar het vanuit maatschappelijk oogpunt gewenst is om de beoogde ontwikkeling door te zetten een bijdrage ruimtelijke ontwikkeling vragen in de anterieure overeenkomst.

Bijdrage ruimtelijke ontwikkeling

De gemeente Bergen wil, op basis van deze structuurvisie, ook investeren in maatregelen en werken die een algemene verbetering van de woon-, leef-, en werkkwaliteiten van de gemeente opleveren. Deze investeringen hebben daarmee een positieve uitwerking op de waarde van bestaand, maar ook op de marktwaarde van nieuw te realiseren onroerend goed. De gemeente zal hiervoor een bijdrage ruimtelijke ontwikkeling vragen. Het vragen van bijdragen ruimtelijke ontwikkelingen is niet mogelijk in geval van een exploitatieplan en het sluiten van een posterieure exploitatieovereenkomst. Wel is het vragen van bijdragen ruimtelijke ontwikkeling mogelijk bij een anterieure exploitatieovereenkomst (artikel 6.24 Wro)

In enkele gevallen ontbreekt de fysieke ruimte voor de te nemen kwaliteitsinvesteringen die ten goede komen van de directe nabijgelegen waarden. Ook is in enkele gevallen, ondanks de in het plan opgenomen kwaliteitsinvesteringen, onmogelijk om een (beperkte) verslechtering van de omgevingskwaliteit te voorkomen. Verder is het bij enkele plannen lastig de benodigde kwaliteitsinvesteringen te bepalen. Vanuit het geformuleerde beleid in deze structuurvisie dat ontwikkelingen in het buitengebied dienen bij te dragen aan het versterken van de omgevingskwaliteit in het buitengebied en het provinciaal vastgestelde Limburgs Kwaliteitsmenu vindt de gemeente Bergen het gerechtvaardigd om een bijdrage ruimtelijke ontwikkeling te vragen in de anterieure exploitatieovereenkomsten.

Van de gevraagde bijdragen ruimtelijke ontwikkeling zal de gemeente Bergen de kwaliteit van het buitengebied verbeteren en de aanwezige natuur-, landschappelijke, ruimtelijke en functionele waarden versterken.

Prioriteit bij het versterken van de aanwezige waarden wordt gelegd bij de projectenveloppen. Doorgaans zijn de projectenveloppen zodanig geformuleerd dat de ruimtelijke ontwikkelingen grotendeels de bijbehorende kwaliteitsinvestering in het groen kunnen dragen.

Aanvullend komen de volgende projecten in aanmerking voor een bijdrage ruimtelijke ontwikkeling:

- Investerings ter versterking van de Recreatie en Toerisme
- Herontwikkeling Heukelomsebeek en Nevengeul Afferden
- Projecten uit de visie Bergse Heide
- Sleutelprojecten Strategische Regiovisie
- Landschappelijke ontwikkeling tussengebied Well
- Landschapsplan gemeente Bergen (als overkoepelend project)

