Bestemmingsplan

- Toelichting -

Bramert-Noord Fase 1

Gemeente Stein

POUDEROYEN TONNAER

pouderoyentonnaer.nl

BESTEMMINGSPLAN

- Toelichting -

Bramert-Noord Fase 1

Gemeente Stein

IDN-nummer:	NL.IMRO.0971.BPBramertNoordF1-0003
Status:	vastgesteld
Datum:	23 juni 2022

Locatie Nijmegen
St. Stevenskerkhof 2
6511 VZ Nijmegen

Locatie Vught
Parklaan 21
5261 LR Vught

024 - 322 45 79

info@pouderoyentonnaer.nl
www.pouderoyentonnaer.nl

Inhoudsopgave

Hoofdstuk 1 Inleiding 5

1.1 Aanleiding 5
1.2 Ligging plangebied 6
1.3 Geldend bestemmingsplan 6
1.4 Leeswijzer 8

Hoofdstuk 2 Planbeschrijving 9

2.1 Ruimtelijke en functionele context 9
2.2 Huidige situatie 9
2.3 Beoogde situatie 10

Hoofdstuk 3 Beleidskader 21

3.1 Inleiding 21
3.2 Rijksbeleid 21
3.3 Provinciaal beleid 24
3.4 Regionaal beleid 27
3.5 Gemeentelijk beleid 29

Hoofdstuk 4 Milieu- en omgevingsaspecten 33

4.1 Inleiding 33
4.2 M.e.r.-beoordeling 33
4.3 Bodem 35
4.4 Geluid 38
4.5 Geur veehouderijen 40
4.6 Agrarisch gebruik en spuitzones 41
4.7 Luchtkwaliteit 41
4.8 Externe veiligheid 43
4.9 Bedrijven en milieuzonering 47
4.10 Kabels en Leidingen 48
4.11 Zoneringen 48
4.12 Archeologie en cultuurhistorie 48
4.13 Natuur 51
4.14 Waterparagraaf 56

Hoofdstuk 5 Juridische opzet 61

5.1 Inleiding 61
5.2 Uitgangspunten 61
5.3 Toelichting op de planregels 62
5.4 Bestemmingen 62
5.5 Algemene regels 63

5.6 Overgangs- en slotregel 64

Hoofdstuk 6 Haalbaarheid 65

6.1 Inleiding 65
6.2 Economische haalbaarheid 65
6.3 Maatschappelijke haalbaarheid 65
6.4 Conclusie 65

Hoofdstuk 7 Procedure 67

7.1 De te volgen procedure 67
7.2 Wettelijk vooroverleg 67
7.3 Vaststelling 67

Hoofdstuk 1 Inleiding

1.1 Aanleiding

Gemeente Stein is voornemens om de gronden gelegen ten noorden van de wijk Urmond-Oost te ontwikkelen ten behoeve van woningbouw. Het betreffen gronden gelegen binnen de uitbreidingslocatie Bramert-Noord, waar oorspronkelijk de ontwikkeling van in totaal maximaal 400 woningen is voorzien. Met oog op de ontwikkeling van in totaal maximaal 400 woningen, zijn in het geldend bestemmingsplan 'Bramert-Noord' uitwerkingsregels opgenomen op basis waarvan 400 woningen planologisch-juridisch gezien kunnen worden toegestaan. Dit betreft dus een uitwerkingsverplichting om de realisatie van woningen planologisch-juridisch mogelijk te maken ter plaatse van deze uitbreidingslocatie.

Inmiddels bestaat het concrete voornemen om in het zuidwesten van de uitbreidingslocatie Bramert-Noord een woongebied bestaande uit 50 woningen te ontwikkelen. Het woongebied krijgt een bijzonder groen en landelijk karakter. Er wordt een parkachtige woonomgeving gecreëerd met boomgaarden, met maaskeien gedecoreerde wadi's en mogelijkheden voor natuurlijk spelen. In het hele woongebied wordt de biodiversiteit bevorderd, door het gebruik van bloemrijke bermen, een diversiteit aan bomen, boomgaarden en Limburgse gemengde hagen.

Ten behoeve van de aanleg van de openbare ruimte is het beeldkwaliteitsplan 'Openbare Ruimte Bramert-Noord' (Bureau Verbeek, d.d. november 2020) opgesteld. Dit beeldkwaliteitsplan is geen gedetailleerd en uitgewerkt plan. Het heeft een globaal karakter en bevat een voorbeelduitwerking en richtlijnen voor het openbaar gebied. In het beeldkwaliteitsplan zijn de hoofdstructuur van het nieuwe woongebied en de randvoorwaarden voor de woningbouwontwikkeling vastgelegd. De exacte verkaveling en inrichting zijn niet vastgelegd, zodat bij de uitvoering van de plannen nog flexibiliteit bestaat en er kan worden ingespeeld op de marktsituatie en de wensen van de nieuwe bewoners.

Voor wat betreft de uitwerking van het huidige planvoornemen geldt dat het lastig is om aan de uitwerkingsregels uit het bestemmingsplan 'Bramert-Noord' daterend uit 2010 te voldoen. Dit geldt vooral voor de uitwerkingsregels om conform het beeldkwaliteitkader het plan uit te werken omdat het oude beeldkwaliteitkader met de huidige inzichten niet meer actueel is. Om deze reden wordt ten behoeve van het planologisch-juridisch mogelijk maken van het woongebied bestaande uit 50 woningen in combinatie met de groen-, water-, verkeer- en parkeervoorzieningen geen uitwerkingsplan opgesteld, maar wordt het geldend bestemmingsplan herzien. Hiertoe is dit bestemmingsplan opgesteld.

Dit betekent dat er een overlap is tussen het plangebied van het oude bestemmingsplan uit 2010 en onderhavig bestemmingsplan. Door het toevoegen van deze 50 woningen met dit bestemmingsplan blijft onverlet dat in het resterende deel van Bramert-Noord op basis van de uitwerkingregels nog steeds 400 woningen planologisch-juridisch mogelijk blijven, waardoor er, zonder het bestemmingsplan uit 2010 te herzien, in totaal 450 woningen gerealiseerd zouden kunnen worden. Deze toename is niet wenselijk en ook niet de intentie. Gezien de redactie van de uitwerkingsregels in het vigerende bestemmingsplan 'Bramert-Noord' uit 2010 is het daarom noodzakelijk om het aantal van 400 woningen in dat bestemmingsplan met 50 woningen te verlagen, naar 350 woningen, waardoor dit planologisch-juridsch geborgd wordt. Hiervoor wordt gelijktijdig met onderhavig bestemmingsplan voorzien in een partiële herziening van het bestemmingsplan 'Bramert-Noord' uit 2010 in procedure gebracht, zodat het totale aantal te realiseren woningen, zijnde 400 woningen, in ieder geval niet toeneemt.

Voorliggend bestemmingsplan heeft, aansluitend op het beeldkwaliteitsplan, een globaal karakter: het legt de hoofdlijnen van de nieuwe ontwikkeling vast, maar maakt binnen deze hoofdstructuur nog verschillende invullingen van het plan mogelijk. Belangrijke randvoorwaarden, zoals het maximaal aantal te bouwen woningen (50), de maximale goot- en bouwhoogte en te handhaven (groen- en water)structuren, zijn in het

bestemmingsplan wel vastgelegd door middel van specifieke bestemmingen (Groen, Verkeer en Wonen met bijbehorende bouwstroken).

1.2 Ligging plangebied

Het plangebied betreft een onbebouwd terrein dat onderdeel uitmaakt van de uitbreidingslocatie Bramert-Noord. Het is gelegen ten noorden van de wijk Urmond-Oost en ten oosten van de weg Molenweg Zuid. Het plangebied is kadastraal bekend als gemeente Urmond, sectie C, nummers 792, 795 (ged.), 860, 894, 898 (ged.), 892 en 1004 (ged.).

Het plangebied wordt in het oosten begrensd door de weg Molenweg Zuid. De noordelijke, oostelijke en zuidelijke zijden van het plangebied worden begrensd door akkers en grasland. De zuidwestelijke zijde van het plangebied wordt begrensd door woonpercelen gelegen aan de Molenweg Zuid.

De gronden zijn onbebouwd en momenteel agrarisch in gebruik zoals uit onderstaande luchtfoto ook blijkt.



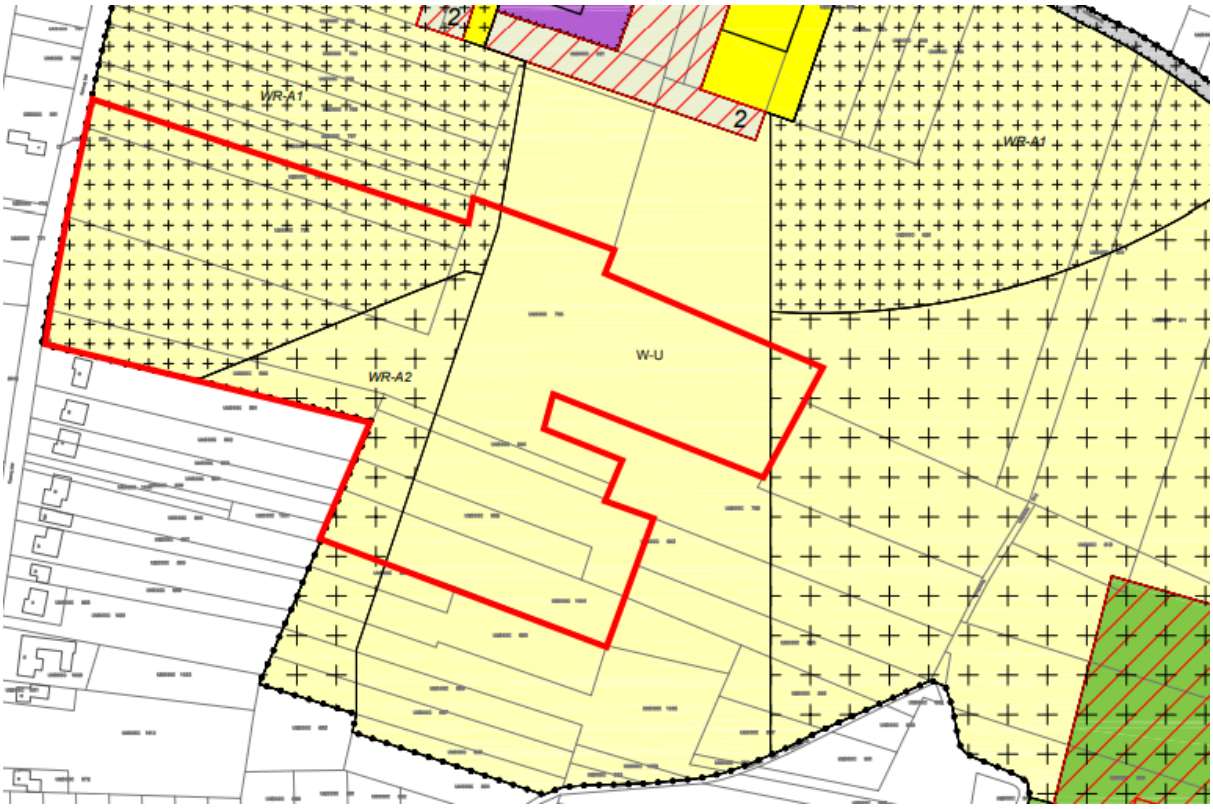
Begrenzing plangebied

1.3 Geldend bestemmingsplan

Op basis van het geldend bestemmingsplan 'Bramert-Noord' (vastgesteld 26 januari 2010) heeft het plangebied de bestemming 'Wonen - Uit te werken' en de dubbelbestemmingen 'Waarde - Archeologie 1' en 'Waarde - Archeologie 2'. De als 'Wonen - Uit te werken' gronden zijn o.a. bestemd voor woondoeleinden, tuinen, erven en verharding, maatschappelijke doeleinden en groen-, verkeer- en parkeervoorzieningen. Er zijn uitwerkingsregels opgenomen op basis waarvan het plangebied ingericht mag worden ten behoeve van de realisatie van in totaal maximaal 400 grondgebonden woningen.

De voor 'Waarde - Archeologie 1' en 'Waarde - Archeologie 2' aangewezen gronden zijn, behalve voor de andere daar voorkomende bestemmingen, mede bestemd voor behoud en bescherming van de aanwezige of te verwachten archeologische waarden. Ter plaatse van 'Waarde - Archeologie 1' aangewezen gronden geldt een archeologische onderzoeksplicht bij bodemverstorende ingrepen met een oppervlak van minimaal 250 m^2 en een verstoringsdiepte van minimaal 40 centimeter beneden maaiveld. Ter plaatse van 'Waarde - Archeologie

2' aangewezen gronden geldt een archeologische onderzoeksplicht bij bodemverstorende ingrepen met een oppervlak van minimaal 2.500 m^2 en een verstoringsdiepte van minimaal 40 centimeter beneden maaiveld.



Uitsnede geldend bestemmingsplan met plangebied bij rode contour

Inmiddels bestaat het concrete voornemen om 50 woningen te realiseren ter plaatse van de als 'Wonen - Uit te werken' gronden. Voor wat betreft de uitwerking van het huidige planvoornemen geldt dat het lastig is om aan de uitwerkingsregels uit het bestemmingsplan 'Bramert-Noord' daterend uit 2010 te voldoen. Om deze reden wordt ten behoeve van het planologisch-juridisch mogelijk maken van het huidige planvoornemen geen uitwerkingsplan opgesteld, maar wordt het geldend bestemmingsplan voor onderhavig plangebied herzien om de beoogde 50 woningen met bijbehorende voorzieningen planologisch-juridisch mogelijk te maken. Het overige deel van het geldend bestemmingsplan 'Bramert-Noord' blijft ongewijzigd, met dien verstande dat middels een partiële herziening het maximum aantal toegestane woningen in de uitwerkingsregels aangepast wordt van 400 woningen naar 350 woningen.

Daarnaast geldt het bestemmingsplan 'Erfgoed Stein' (vastgesteld 22 juli 2021). In dit paraplubestemmingsplan is het erfgoedbeleid zoals in 2019 vastgesteld planologisch-jurdisch verankerd, waarbij tevens is voorgesorteerd op de inwerkingtreding van de Omgevingswet. Voor het plangebied geldt op basis van dit bestemmingsplan de dubbelbestemming 'Waarde - Archeologie' in combinatie met de functieaanduiding 'specifieke vorm van waarde - hoog' en 'specifieke vorm van waarde - middelhoog'. Deze dubbelbestemming treedt daarmee in de plaats van de dubbelbestemmingen Waarde - Archeologie 1 en Waarde - Archeologie 2 uit het geldende bestemmingsplan 'Bramert-Noord.

1.4 Leeswijzer

Na dit inleidende hoofdstuk wordt eerst een beschrijving van de omgeving van het plangebied, het plangebied zelf en het planvoornemen gegeven (Hoofdstuk 2). Daarna worden de beleidskaders van het Rijk, de provincie en de gemeente uiteengezet (Hoofdstuk 3). Vervolgens wordt aandacht besteed aan de verschillende omgevingsaspecten, zoals bodem- en grondwaterkwaliteit, geluidhinder, luchtkwaliteit, bedrijven en milieuzonering, externe veiligheid, water, archeologie en cultuurhistorie, alsmede flora en fauna (Hoofdstuk 4). Dan volgt een hoofdstuk met een toelichting op de juridische regeling van het planvoornemen (Hoofdstuk 5). Tenslotte wordt aandacht besteed aan de haalbaarheid (Hoofdstuk 6) en de voor de onderhavige bestemmingsplanherziening te doorlopen procedure (Hoofdstuk 7).

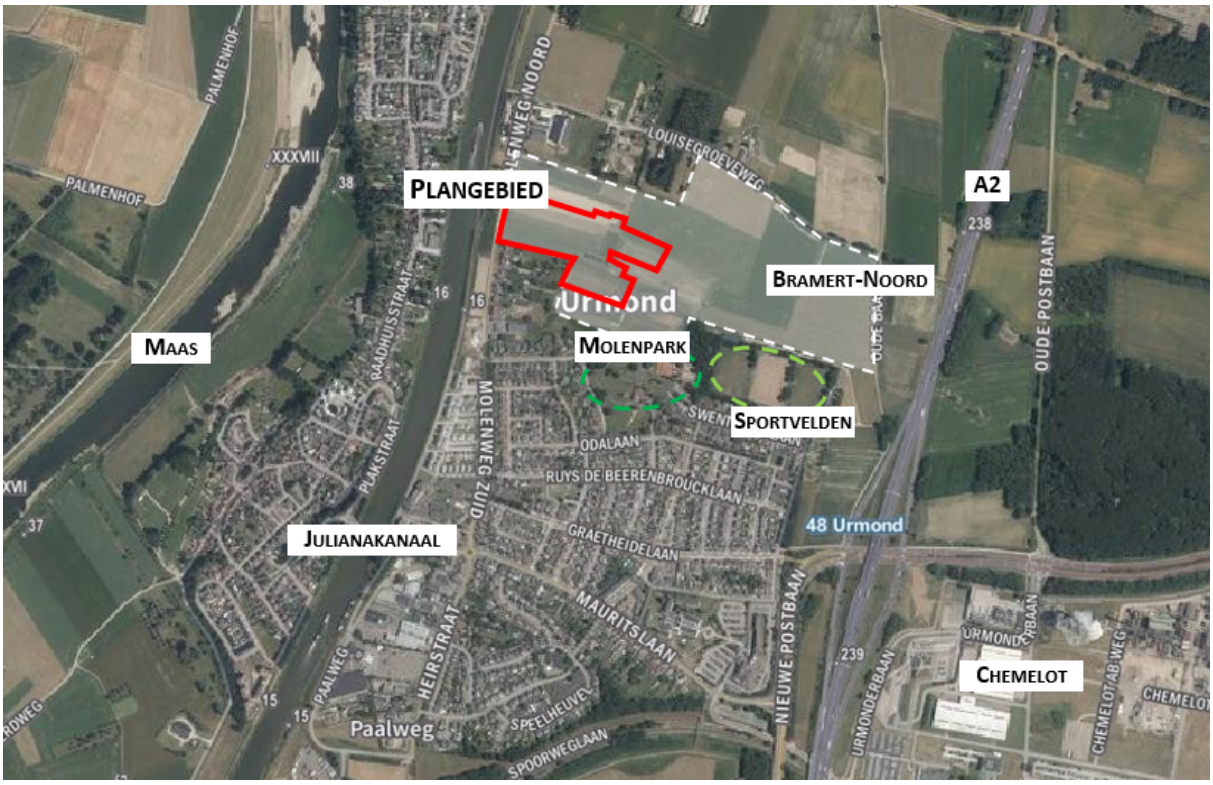
Hoofdstuk 2 Planbeschrijving

2.1 Ruimtelijke en functionele context

Het plangebied is gelegen ter plaatse van de uitbreidingslocatie Bramert-Noord. Bramert-Noord is globaal gezien gesitueerd tussen de woonbebouwing van Urmond, de A2, Molenweg Zuid en de Louisegroeveweg. Het Molenpark ten zuiden van het plangebied ligt als schakel tussen Urmond en Bramert-Noord met de molen als markant baken.

De grotere context van de omgeving van het plangebied is gevarieerd te noemen: Chemelot en de A2 aan de oostzijde, agrarisch gebied en de kern Graetheide aan de noordzijde, de oude dorpen Urmond en Berg aan de Maas aan de zuid- en westzijde.

De bebouwing in de omgeving van het plangebied blijft beperkt tot een aantal boerderijen met bijgebouwen, meerdere woningen en een aantal bedrijfspanden langs de Louisegroeveweg en de Molenweg Zuid en recreatieve voorzieningen in het Molenpark met de aangrenzende sportvelden.



Ligging plangebied in wijdere omgeving

2.2 Huidige situatie

Het plangebied is volledig onbebouwd heeft een overwegende agrarische functie, het bestaat vooral uit akkerland en intensief beheerde graslandpercelen (weilanden). Het akkercomplex wordt gekenmerkt door afwisselende teeltvakken met voornamelijk tarwe en maïs. De relatief grote kavels binnen het plangebied bieden weidse vergezichten.



Aanzicht plangebied vanaf Molenweg Zuid

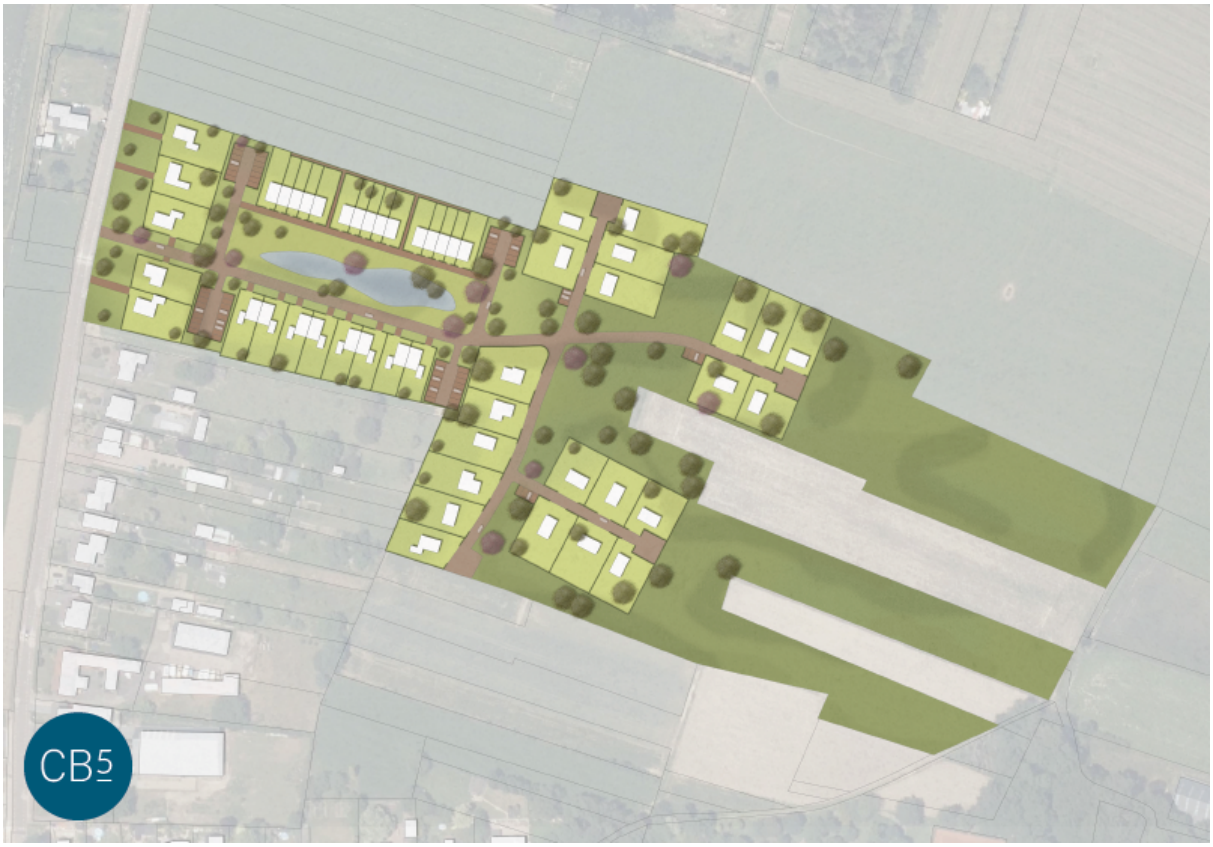
2.3 Beoogde situatie

2.3.1 Algemeen

Het voornemen bestaat om binnen het plangebied een landelijk en groen woongebied als overgang naar het aangrenzende buitengebied te ontwikkelen, bestaande uit 50 grondgebonden woningen. De entree van het woongebied ligt aan de Molenweg Zuid, alwaar de woningen uitkijken op het Julianakanaal. De nieuwe woningen worden gesitueerd aan een bloemrijke berm met enkele fraaie bomen.

De ingang wordt gemarkeerd met groen als entree tot het woongebied. Overal in het woongebied wordt een bestrating van gemêleerde straatbakstenen aangelegd, hetgeen bijdraagt aan een landelijke uitstraling en langzaam rijdend verkeer. Wandelaars worden door de parkachtige woonomgeving geleid over half verharde paden. In het hart van het woongebied krijgt de opvang van hemelwater vorm door wadi's, gedecoreerd met natuurlijke materialen en mogelijkheden tot natuurlijk spelen. Rondom de wadi's vinden diverse boomsoorten hun plek, waardoor de woningen hier uitkijken op een natuurlijk en informeel decor.

Dieper in het woongebied wordt weer een nieuwe sfeer geopend, waar geclusterde woningen omgeven zijn door boomgaarden, die van oudsher aan de dorpsranden geplant werden. De clustering vindt plaats in de vorm van hofjes (brinkjes), een verwijzing naar oorspronkelijke dorpspleinen. De boomgaarden zijn omzoomd met Limburgse (gemengde) hagen, die overigens de begrenzing van het gehele woongebied bepalen op een binnen het plaatselijke landschap passende en zachte manier. Onderstaand figuur geeft de beoogde inrichting van het plangebied c.q. woongebied weer.



Stedenbouwkundig plan (CroonenBureau5, d.d. 28 juli 2021)

In het gehele woongebied wordt de biodiversiteit bevorderd, doordat de oorspronkelijke agrarische functie plaats maakt voor het gebruik van bloemrijke bermen, een diversiteit aan bomen, boomgaarden en Limburgse gemengde hagen. De Limburgse gemengde hagen, die begrenzing geven aan de openbare ruimte, komen op gemeentelijk eigendom te groeien en worden zodoende ook door de gemeente onderhouden. De hagen bieden dekking aan diverse vogelsoorten, insecten, zoogdieren en reptielen.

De verlichting zal worden aangebracht naar de standaard van de gemeente Stein, echter op een vleermuisvriendelijke manier.

In de openbare ruimte vindt de oppervlakkige afstroming van hemelwater plaats naar de aanwezige wadi's. Op schaal van de kavels komt er een verplichting tot hergebruik van hemelwater, of infiltratie hiervan op het eigen erf.

Binnen het woongebied worden drie woonsferen onderscheiden, namelijk 1) wonen aan de groene entree, 2) wonen aan het parkje en 3) wonen in de dorpsmantel (zie ook onderstaand figuur). In navolgende paragrafen worden de drie verschillende woonsferen toegelicht.

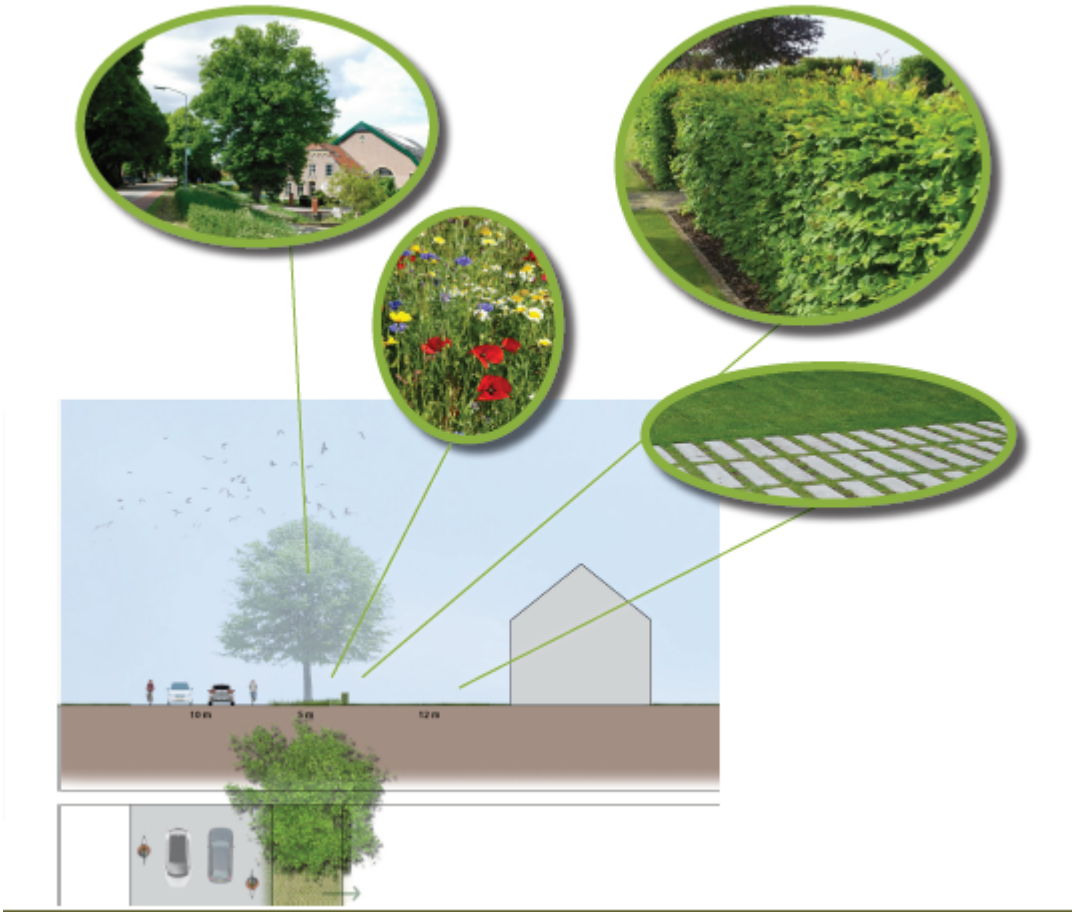


Onderscheiding woonsferen binnen plangebied

2.3.2 Wonen aan de groene entree

Het bestaande lint aan de Molenweg Zuid is doorgetrokken met vijf nieuwe kavels, waar vrijstaande woningen uitkijken op het beeldbepalende Julianakanaal. In tegenstelling tot het bestaande lint, waar verschillende stijlen in tuinen tot aan de weg voeren, is een gemeentelijke bermzone met een aantal bomen voorzien. Deze zorgt voor een eenduidige begrenzing. De berm zal bloemrijk en kleurrijk zijn met een inheems mengsel aan zaden. Enkele fraaie bomen geven de berm een meer besloten karakter.

Parkeren langs de Molenweg Zuid vindt plaats via groene inritten die 'in de berm steken'.



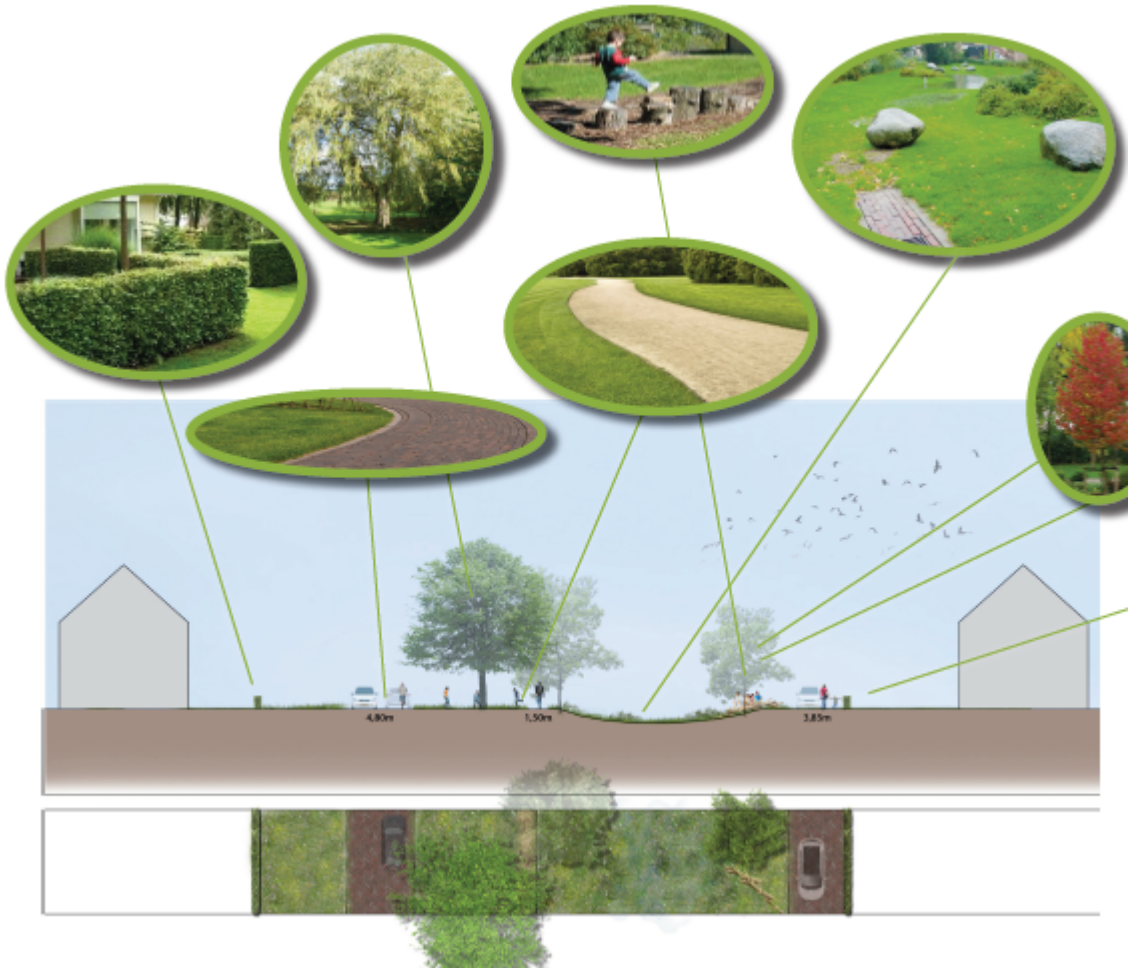
Wonen aan de groene entree

2.3.3 Wonen aan het parkje

In het hart van het woongebied wordt een parkje ingericht waar omheen woningen worden gerealiseerd. Aan de noordzijde van het parkje zijn geschakelde woningen in blokken van 5 woningen voorzien. Deze woningen zijn gelegen aan een rustige eenrichtingsweg, die aanvoelt als een woonpad. Aan de zuidzijde van het parkje zijn twee-onder-één-kapwoningen voorzien. Deze woningen zijn gelegen aan de landelijke hoofdweg.

Het parkje met verschillende boomsoorten vormt het decor waar de woningen op uitkijken. De bomen staan rondom de groene wadi's, die zorgdragen voor het natuurlijk opvangen van regenwater. In en rondom de wadi's ontstaan kansen voor biodiversiteit rondom de nattere vegetatie en de dynamiek van het regenwater. Indien deze vegetatie bloemrijk en voldoende dekkend is, kan de wadi dienst doen als ecologische verbindingszone voor kleine zoogdieren, amfibieën en vlinders. Natuurlijke materialen passen in dit geheel als decoratie, maar ook als mogelijkheid voor kinderen om te spelen.

Langs de parkachtige zone lopen wandelroutes, die als verbindende schakels worden doorgetrokken verder de woonwijk in. De paden zijn aan weerszijden omgeven door bloemrijke bermen. Deze bermen vormen ook de groene scheiding met de verharde rijbaan.



Wonen aan het parkje

Het parkeren in de openbare ruimte vindt hier geclusterd plaats in het groen, om het zicht op de auto's zoveel mogelijk te voorkomen. De geclusterde parkeerplaatsen worden op de 'koppen' van de woonpercelen gesitueerd. Zo kunnen niet alleen alleen de bewoners van de kavels gelegen aan het parkje van de parkeerplekken gebruikmaken, maar ook de bewoners van de aangrenzende vrije kavels van de Molenweg Zuid (westzijde) en de vrije kavels met het uitzicht naar het landschap (oostzijde).



Geclusterd parkeren op de 'koppen' van de woonpercelen

2.3.4 Wonen in de dorpsmantel

Dieper het woongebied in gaat het groene karakter van het woongebied over in een nieuwe sfeer ('Wonen in de dorpsmantel'), die gezien de ligging aan de rand van het agrarisch gebied nog landelijker is ingericht. Binnen deze woonsfeer vertakken de wegen zich, zoals landwegen dit in de nabijheid van het plangebied ook doen. Wonen vindt binnen deze woonsfeer plaats in twee varianten, namelijk vrije kavels en geclusterde kavels.

- Vrije kavels: er zijn 6 vrije kavels voorzien als overgang van wonen aan het parkje naar de geclusterde kavels. Deze kavels zijn ruim van opzet en naast elkaar gelegen aan de hoofdontsluiting. Deze kavels grenzen aan de achterzijde grotendeels aan de aanliggende kavels van het wonen aan het parkje en kijken aan de voorzijde uit op een groen tafereel van wadi's en bijbehorende bomen. Hierachter beginnen de boomgaarden, waar de woningen van de geclusterde kavels ingebed zijn.
- Geclusterde kavels: er zijn 16 kavels in 3 clusters voorzien als overgang naar het aangrenzende buitengebied. Deze kavels zijn gelegen rondom een hofje (brink), in de vorm van een cul-de-sac met een doorzicht naar het aangrenzende buitengebied. Het hofje is een verwijzing naar de open ruimte in een (dorpse) nederzetting (brink), die tegenwoordig vaak omgevormd is naar een dorpsplein en dus een gemeenschappelijke functie heeft.

De meest beeldbepalende kwaliteit van de woonsfeer 'Wonen in de dorpsmantel' is de aanplant van boomgaarden die de brinken omgeven met bijzonder groene en besloten karakter.

De hoogstamboomgaarden kunnen ecologisch gezien een aantrekkelijke leefomgeving vormen voor broedvogels, zoogdieren, dagvlinders en (hogere) planten. Dit wordt versterkt door een verscheidenheid aan rassen en soorten fruitbomen te kiezen en door de aanwezigheid van het water in de nabijgelegen wadi's en door de groene omheining in de vorm van hagen.

Om de boomgaarden heen, maar ook om de andere perceelsgrenzen van de gehele woonwijk, begrenzen

Limburgse gemengde hagen de rand op een landelijke manier. Visueel vormen zij de zachte verbinding met het omliggende Limburgse landschap.

Wandelpaden lopen door de boomgaard naar uitzichtpunten en sluiten aan op bestaande wandelroutes richting het zuidelijk gelegen Molenpark, maar ook het aangrenzende buitengebied.



Wonen in de dorpsmantel

Parkeren vindt plaats aan de entree van de hofjes. Dit kan groen worden ingepast, zodat het zicht op de auto's wordt verzacht en geminimaliseerd.



Parkeren aan de entree van de hofjes

2.3.5 Landschappelijke inpassing in relatie tot de omgeving

Naast de kwaliteit van het woongebied zelf, zoals in voorgaande paragrafen beschreven, is het ook van belang om de landschappelijke inpassing van het woongebied in relatie tot de omgeving te bezien. Het landschap in de directe omgeving wordt gemerkt door de volgende elementen: open agrarisch gebied, de bestaande dorpsrand en het beeldbepalend Julianakanaal. Het is daarbij van belang dat het nieuwe woongebied niet op zich staat maar zich verhoudt tot zijn omgeving.

De nieuwe woningen aan de Molenweg-Zuid sluiten aan op de bestaande woningen c.q. lintbebouwing aan deze weg. De nieuwe woningen worden net als de bestaande woningen georiënteerd op deze weg. Deze woningen worden in dezelfde voorgevelrooilijn gelegd. Ook de kavelbreedte is vergelijkbaar zodat sprake is van een samenhangend en op elkaar afgestemd beeld. Wel wordt aan de voorzijde van deze woningen een groenvoorziening aangelegd. Enerzijds als overgang naar de woningen aan de overzijde van de Molenweg-Zuid en het daarachter gelegen Julianakanaal en anderzijds zodat daarmee het doorzicht vanuit de Molenweg-Zuid richting het buitengebied (in noordelijke richting) wordt gewaarborgd.

Ondanks dat de lintbebouwing aan de Molenweg-Zuid wordt 'verlengd' blijft het karakter van deze

lintbebouwing door de situering, maat en schaal van de kavels gewaarborgd. Tevens blijft er tussen het nieuwe einde van de lintbebouwing en het agrarisch bedrijf op de hoek Molenweg-Zuid/Louisegroeveweg een 'venster' richting het open agrarische gebied behouden.

Het plan sluit qua ontsluitingsstructuur en oriëntatie van de woningen aan de Molenweg en ook in het middengebied cq parkgebied (met de rijwoningen en 2-onder-1 kap woningen) aan op de omgeving. Het plan vormt aan de noordzijde een groene rand met limburgse hagen en een brede groene strook met daarin een extra wateropvangvoorziening i.v.m. hemelwateropvang afkomstig van het noordelijke gebied. Daardoor is zowel van binnen naar buiten als van buiten naar binnen een zachte, vriendelijke overgang merkbaar. Er is hiermee een duidelijke zachte rand van de dorpskern Urmond gecreëerd. Daar waar eerst de lintbebouwing aan de Molenweg de eerste, ongedefinieerde ingang van Urmond was, is nu sprake van een duidelijke rand en overgang de dorpskern Urmond in.

Achter de eerste lijnsbebouwing wordt het woongebied verder ingericht waarin de intensiteit van de bebouwing richting het buitengebied vermindert. Het gebied waaiert als het ware uit in de groene omgeving met zicht op de open akkers in de omgeving. Het gedeelte met de dorpsmantel zorgt voor een geleidelijke overgang naar het aangrenzende buitengebied doordat geen sprake is van een harde bebouwingsrand maar juist het beoogde groen vanuit het woongebied overgaat in het buitengebied. Door de drie wooncclusters met daartussen het groen in de vorm van hoogstamboomgaarden als overgang ontstaat er richting het buitengebied een 'zachte' rand. Er zijn vele doorkijken en ook fysieke doorgangen in het oostelijke gebied.

Tevens ontstaat er maar een gedeeltelijke nieuwe dorpsrand omdat het gebied niet volledig wordt volgebouwd. Het gebied behoudt grotendeels zijn open karakter doordat de openheid richting de bestaande bebouwingsrand aan Maalsteenstraat, de groenvoorziening aan het Mulderspad en het sportcomplex ongewijzigd en behouden blijft. Door de aanleg van hoogstamboomgaarden wordt het karakter van het buitengebied hier juist aantrekkelijker gemaakt.

De overgang van de wooncclusters naar het omliggende oostelijke en noordelijke gebied biedt mogelijkheden voor verdere 'uitwaaiering' of doorontwikkeling van deze hofjes. De vrijstaande woningen aan deze hofjes dienen alzijdig ontworpen te worden en een landelijk karakter te hebben. Dit omdat zij van alle kanten zelf zichtbaar zijn maar ook omdat zij zo gepositioneerd zijn dat er ook zichtlijnen zijn naar diverse kanten in het omliggende landschap en agrarisch gebied.

De verschijningsvorm van de woningen ligt niet vast en is verder ook welstandsvrij. De woningen mogen in twee bouwlagen met kap worden gerealiseerd.

2.3.6 Verkeer en parkeren

Verkeer

Het plangebied wordt middels een nieuwe ontsluitingsweg via de Molenweg Zuid ontsloten. Door toevoeging van 50 woningen neemt het aantal verkeersbewegingen binnen en rondom het plangebied toe. De toename in het aantal verkeersbewegingen ten gevolge van de 50 woningen wordt ingeschat met behulp van de normen zoals opgenomen in de CROW-publicatie 'Kencijfers parkeren en verkeersgeneratie'. Er wordt uitgegaan van:

- de ligging van het plangebied in weinig stedelijk gebied, rest bebouwde kom;
- 27 dure koopwoningen, met een norm van maximaal 8,6 mvt bewegingen per etmaal;
- 8 twee-onder-een-kapwoningen, met een norm van maximaal 8,2 mvt bewegingen per etmaal;
- 15 huurwoningen (middenhuur), met een norm van maximaal 6 mvt bewegingen per etmaal.

Op basis van bovenstaande uitgangspunten wordt de verkeersgeneratie ten gevolge van dit planvoornemen geschat op 388 mvt bewegingen per etmaal. De Molenweg Zuid betreft een verbindingsweg met de kern Urmond en is in staat deze toename in verkeersdruk probleemloos op te vangen. Door de verspreiding van het verkeer in de kern zal de (beperkte) toename van het verkeer ook hier niet tot problemen leiden.

Binnen het plangebied worden de wegen tevens zo ontworpen dat deze het toekomstig verkeer probleemloos kunnen afwikkelen. De wegen worden uitgevoerd als dorpse wegen met een groene berm. Hiermee is dus geen sprake van een standaard stoep-rijweg-stoep profiel. De hoofdweg heeft overal in de wijk een breedte van 4,80 meter. Dit is voldoende breed voor tweerichtingsverkeer en de benodigde capaciteit, welke afneemt naar mate je verder het plangebied in komt richting het 'Wonen in de dorpsmantel'.

De gebakken sierbestrating zorgt voor een landelijke sfeer, waar ook fietser en voetgangers zich thuis voelen en de auto te gast is. Dit wordt versterkt door het creëren van éénrichtingsverkeer aan de 'bovenweg' van het parkje, die tien kavels aan de noordkant ontsluit. Deze weg is vormgegeven als een woonpad en heeft een breedte van 3,85m.

Parkeren

Gemeente Stein heeft, gebaseerd op een parkeerstudie uitgevoerd door Royal Haskoning, de nota Gemeentelijk Parkeerbeleid opgesteld. De nota Gemeentelijk Parkeerbeleid dient als belangrijk instrument in het realiseren van het beleid op gebied van verkeer en vervoer, milieu en ruimtelijke ordening. In de nota zijn o.a. parkeernormen voor nieuwbouw opgenomen met als doel het parkeren en stallen van auto's zodanig te organiseren dat leefbaarheid, verkeersveiligheid en bereikbaarheid niet in het gedrang komen.

Op basis van de parkeernormen als opgenomen in de 'Nota Parkeerbeleid Gemeente Stein' geldt voor een 'woning nieuw duur' een parkeernorm van 2,1 parkeerplaats per woning. De te realiseren vrijstaande woningen aan de groene entree (5) en in de dorpsmantel (20) worden als woningen in het dure segment aangemerkt. Voor een 'woning nieuw gemiddelde prijs' geldt een parkeernorm van 1,85 parkeerplaats per woning. De te realiseren twee-onder-een-kapwoningen ten noorden van het parkje (10) worden als woningen in het middeldure segment aangemerkt. Voor een 'woning nieuw goedkoop' geldt een parkeernorm van 1,55 parkeerplaats per woning. De twee- en/of drie-onder-een-kapwoningen ten zuiden van het parkje (15) worden als woningen in het goedkope segment aangemerkt.

Tot slot geldt dat rekening moet worden gehouden met het parkeren door bezoekers. Voor het bezoekersparkeren geldt een norm van 0,3 parkeerplaats per woning. Gelet op bovenstaande parkeernormen in relatie tot de te realiseren woningen, wordt uitgekomen op een totale parkeerbehoefte van 83 parkeerplaatsen (zie ook onderstaande tabel).

	Norm	Aantal	Totaal
Woning nieuw duur	2,1 pp per woning	27	56,7
Woning nieuw gemiddelde prijs	1,85 per woning	8	14,8
Woning nieuw goedkoop	1,55 pp per woning	15	23,25
Totaal			**94,75 (afgerond 95 pp)**
Bezoekersparkeren	0,3 pp per woning	50	15 pp

Berekening parkeerbehoefte o.b.v. parkeernormen gemeente Stein

Het parkeren wordt gedeeltelijk op eigen terrein opgelost en gedeeltelijk in de openbare ruimte. Op het eigen terrein bij woningen aan de groene entree worden per woning twee parkeerplaatsen (eventueel naast elkaar) gerealiseerd. In totaal zijn hiermee (5*2=) 10 parkeerplaatsen voorzien.

De twee-onder-een-kapwoningen ten zuiden van het parkje worden voorzien van een eigen parkeerplaats. In totaal zijn hiermee 8 parkeerplaatsen voorzien. Daar bovenop en voor de geschakelde woningen aan de noordzijde van het parkje is parkeren mogelijk in de openbare ruimte. Zoals beschreven in voorgaande paragraaf 2.3.3, heeft voor het parkeren in de openbare ruimte geclusterd parkeren aan weerszijden van het

parkgebied (op de 'koppen' van de woonpercelen) de voorkeur. In het geclusterd parkeren wordt in 60 parkeerplaatsen voorzien.

Voor de woningen in de dorpsmantel geldt dat deze worden voorzien van twee parkeerplaatsen (eventueel naast elkaar) op eigen terrein. Dit zijn in totaal 44 parkeerplaatsen. Daar bovenop wordt voorzien in parkeren in de openbare ruimte, aan de entree van de hofjes. Dit betreffen in totaal 11 parkeerplaatsen. Het openbaar parkeren wordt hier opgelost in hofjes (zoals beschreven in paragraaf 2.3.4).

Het totaal aantal parkeerplaatsen binnen het plangebied bedraagt (10+8+60+44+11=) 133 parkeerplaatsen. Hiermee wordt ruimschoots in de parkeerbehoefte voorzien. Het aspect parkeren vormt geen belemmering voor het planvoornemen.

Hoofdstuk 3 Beleidskader

3.1 Inleiding

Bij ieder plan vindt inkadering binnen het beleid van de overheid plaats. Door een toetsing aan rijks-, provinciaal, en gemeentelijk beleid ontstaat een duidelijk beeld van de marges waarbinnen het bestemmingsplan wordt opgezet. De beleidsinkadering dient een compleet beeld te geven van de ruimtelijke overwegingen en het relevante planologisch beleid.

Gemeenten zijn niet geheel vrij in het voeren van hun eigen beleid. Rijk en provincies geven met het door hen gevoerde en vastgelegde beleid de kaders aan waarbinnen gemeenten kunnen opereren. De belangrijkste kaders van Rijk en de provincie Limburg worden in het kort weergegeven, omdat deze zoals gezegd randvoorwaarden geven voor het lokale maatwerk in het bestemmingsplan. Tevens komt de ladder voor duurzame verstedelijking en het gemeentelijk beleid in dit hoofstuk aan bod.

3.2 Rijksbeleid

3.2.1 Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte

De Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte (SVIR) is op 13 maart 2012 vastgesteld en in werking getreden. De SVIR vervangt de Nota Ruimte, de Structuurvisie Randstad 2040, de Nota Mobiliteit, de Mobiliteits Aanpak en de Structuurvisie voor de Snelwegomgeving en vervangt enkele ruimtelijke doelen en uitspraken uit andere documenten. In deze visie schetst het Rijk de ambities tot 2040 en de doelen, belangen en opgaven tot 2028. Daarmee moet Nederland concurrerend, bereikbaar en veilig worden.

Anders dan in de voormalige Nota Ruimte gaat de structuurvisie uit van het adagium 'decentraal, tenzij'. Het Rijk kiest voor een selectievere inzet van rijksbeleid op slechts 13 nationale belangen. Voor deze belangen is het Rijk verantwoordelijk en wil het resultaten boeken. Buiten deze 13 belangen hebben decentrale overheden beleidsvrijheid.

Afspraken over verstedelijking, groene ruimte en landschap (waaronder het beleid voor Nationale Landschappen) laat het Rijk over aan de provincies en gemeenten. Gemeenten krijgen ruimte voor kleinschalige natuurlijke groei en voor het bouwen van huizen die aansluiten bij de woonwensen van mensen. Bij het beheren en ontwikkelen van natuur krijgen boeren en particulieren in het landelijk gebied een grotere rol. Het Rijk borgt dat het rivierensysteem ruimte houdt om water over Rijntakken en Maas veilig af te voeren, ook voor de lange termijn, mede ter bescherming van het binnendijkse plangebied. Het belang van bescherming van de buisleidingen is in een aparte structuurvisie vastgelegd.

Gevolg planvoornemen

Dit planvoornemen vindt niet plaats in of nabij een gebied waarin het rijk een nationaal belang heeft aangewezen. Om deze reden heeft de SVIR geen consequenties voor voorliggend plan.

3.2.2 Besluit en Regeling algemene regels ruimtelije ordening (Barro en Rarro)

Het Barro voorziet in de juridische borging van het nationale ruimtelijke beleid. Het bevat regels die de beleidsruimte van andere overheden ten aanzien van de inhoud van ruimtelijke plannen inperken, daar waar nationale belangen dat noodzakelijk maken. Hierin zijn in totaal 13 onderwerpen van nationaal belang opgenomen.

Naast het Barro is ook de Rarro in werking getreden. In het Barro is bepaald dat bij ministeriële regeling

verschillende militaire terreinen, gebieden, objecten en zones worden aangewezen, waar gemeenten bij de vaststelling van bestemmingsplannen rekening mee moeten houden. In de Rarro wordt daar uitvoering aan gegeven.

Deze besluiten kennen ook beschermingszones en voorkeurstracés rondom buisleidingen van nationaal belang. In dat kader is de Vlaamse overheid bezig met de leidingstraat Antwerpen - Geleen - Ruhr. In het eind november 2021 aangeboden Meerjarenprogramma Infrastructuur Energie en Klimaat van de Rijksoverheid wordt de Delta Corridor aangeduid als project van Nationaal Belang. Dit is een buisleidinginitiatief tussen de Rotterdamse haven, het Duitse achterland en Chemelot. Beide initiatieven wensen gebruik te maken van het aangeduide "voorkeurstracés buisleidingen van nationaal belang voor vervoer van gevaarlijke stoffen", parallel aan de A2 en gelegen in het moederbestemmingsplan Bramert-Noord. Echter de betreffende beschermingszone reiken niet tot het plangebied van onderhavig bestemmingsplan.



Leidingstraat en Delta corridor

Gevolg planvoornemen

Het planvoornemen is niet gelegen in gebieden waarin het Rijk een nationaal belang heeft aangewezen. Het Barro en de Rarro leiden niet tot belemmeringen voor voorliggend plan.

3.2.3 Bro: Ladder voor duurzame verstedelijking

Op grond van artikel 3.1.6 lid 2 van het Besluit ruimtelijke ordening dienen overheden nieuwe stedelijke ontwikkelingen te motiveren. Per 1 juli 2017 zijn de 3 treden van de Ladder losgelaten en geldt dat de toelichting bij een bestemmingsplan die een nieuwe stedelijke ontwikkeling mogelijk maakt, een beschrijving bevat van de behoefte aan die ontwikkeling, en, indien het bestemmingsplan die ontwikkeling mogelijk maakt buiten het bestaande stedelijk gebied, een motivatie waarom niet binnen bestaand stedelijk gebied in die behoefte kan worden voorzien.

Zoals gezegd is de Ladder-onderbouwing verplicht voor 'nieuwe stedelijke ontwikkelingen'. Onder stedelijke ontwikkeling wordt de ruimtelijke ontwikkeling van een bedrijventerrein, zeehaventerrein, kantoren, detailhandel, woningbouwlocaties of andere stedelijke voorzieningen verstaan. Deze laatste categorie is in de handreiking bij de Ladder voor duurzame verstedelijking (ministerie van Infrastructuur en Milieu) nader gespecificeerd in accommodaties voor onderwijs, zorg, cultuur, bestuur en indoor sport en leisure.

Gevolg planvoornemen

Aangezien op basis van het geldende bestemmingsplan via een uitwerkingverplichting de realisatie van 400 woningen planologisch-juridisch mogelijk is, is door gemeente concreet de vraag gesteld of in onderhavige situatie sprake is van een stedelijke ontwikkeling in de zin van de ladder toets. Van de 400 woningen op grond van het geldend bestemmingsplan worden er met onderhavig bestemmingsplan slechts 50 woningen planologisch-juridisch mogelijk gemaakt. Om te voorkomen dat hiermee het totaal aantal toegestane woningen toeneemt met 50 woningen wordt parallel aan de bestemmingsplanprocedure voor dit bestemmingsplan een partiële herziening van het vigerende bestemmingsplan 'Bramert Noord' (2010) in procedure gebracht, welke voorziet in de herziening van de uitwerkingsregels (artikel 9.2 sub a) waarbij het maximum aantal te realiseren woningen (bij uitwerking van het plan) op 350 woningen (in plaats van 400 woningen) wordt gesteld. Deze partiële herziening kan worden gezien als een direct gevolg van onderhavig (nieuw) bestemmingsplan voor Bramert Noord (fase 1), zodat planologisch-juridisch geen sprake is van toename van het aantal woningen ten opzichte van de huidige planologisch-juridische situatie. Hiermee wordt geborgd dat het aantal woningen bij uitwerking van het resterende deel van het plangebied van het geldende bestemmingsplan uit 2010 wordt teruggebracht van 400 naar maximaal 350 woningen. Het totaal aantal woningen dat met beide bestemmingsplannen planologisch-juridisch mogelijk wordt gemaakt is en blijft 400 woningen.

Een nieuwe toets aan de zogenoemde Ladder voor duurzame verstedelijking als bedoeld in artikel 3.1.6 Besluit ruimtelijke ordening is in dit kader niet aan de orde, nu onderhavig bestemmingsplan in samenhang met de partiële herziening niet voorziet in een nieuwe stedelijke ontwikkeling ten opzichte van het vooralsnog geldende moederplan Bramert-Noord (2010). Het totaal maximum aantal toegestane woningen blijft immers gelijk. Daarmee is echter nog niet gezegd dat geheel voorbij kan worden gegaan aan de behoefte aan de resterende 350 woningen. Ook in het kader van de uitvoerbaarheid van bestemmingsplannen speelt het aspect behoefte namelijk een rol. Dit is in de partiële herziening nadrukkelijk onderbouwd.

3.2.4 Nationale omgevingsvisie (NOVI)

De nationale omgevingsvisie (NOVI) is op 11 september 2020 vastgesteld. Deze visie is door het rijk opgesteld in het kader van de nieuwe omgevingswet, die per 1 juli 2022 in werking treedt. Aan de hand van een toekomstperspectief is hierin de langetermijnvisie in beeld gebracht. Op nationale belangen wil het Rijk (net als nu) sturen en richting geven. Hiervoor worden de volgende vier prioriteiten onderscheiden:

1. Ruimte voor klimaat adaptatie.
2. Duurzaam economisch groeipotentieel.
3. Sterke en gezonde steden en regio's.
4. Toekomstigbestendige ontwikkelingen van het landelijk gebied.

Om invulling te kunnen geven aan deze vier prioriteiten hanteert het rijk de volgende drie afwegingsprincipes:

1. Combinaties van functies gaat voor enkelvoudige functies.
2. Kenmerken en identiteit van een gebied staan centraal.
3. Afwentelen wordt voorkomen.

Met de NOVI wordt gebouwd aan sterke, aantrekkelijke en gezonde steden, waarbij wordt gestreefd naar de verdere ontwikkeling van het Stedelijk Netwerk Nederland. De wens is om daar naar toe te groeien en een goed bereikbaar netwerk van steden en regio’s te realiseren. De grote actuele woningbehoefte vraagt tegelijkertijd om oplossingen op korte termijn. Het kabinet heeft voor de korte termijn daarom een pakket aan maatregelen voorgesteld om de woningbouw een nieuwe, stevige impuls te geven.

De opgave is daarbij om de veiligheid en gezondheid van onze leefomgeving zodanig te verbeteren dat in 2050 negatieve omgevingseffecten op onze gezondheid naar een verwaarloosbaar laag niveau zijn gebracht.

Daarnaast streeft het kabinet ernaar om in 2030 te voldoen aan de huidige WHO-advieswaarden. Ook het tot een verwaarloosbaar niveau terugbrengen van omgevingsrisico's als gevolg van industriële activiteiten en transport (omgevingsveiligheid) is onderdeel van de opgave.

Gevolg planvoornemen

Het planvoornemen vindt plaats in lijn met de ambities van de integrale verstedelijkingsstrategie, is gelegen binnen een reeds bestemde uitbreidingslocatie grenzend aan bestaand stedelijk gebied en wordt duurzaam, klimaatbestendig en natuurinclusief uitgevoerd. Het aanbod en de kwaliteit van het groen worden versterkt en de aansluiting op het groene buitengebied wordt verbeterd. Het planvoornemen draagt daarmee bij aan de ontwikkeling van een sterke, aantrekkelijke en gezonde leefomgeving.

3.3 Provinciaal beleid

3.3.1 Provinciale Omgevingsvisie (POVI)

De nieuwe Omgevingswet treedt naar verwachting 1 juli 2022 in werking. De provincie moet dan beschikken over een Provinciale Omgevingsvisie en Omgevingsverordening. De provincie heeft in dat kader op 1 oktober 2021 de Omgevingsvisie Limburg (hierna: POVI) vastgesteld ter vervanging van het Provinciaal Omgevingsplan Limburg (POL). De POVI richt zich op de langere termijn (2030-2050) en beschrijft onderwerpen zoals wonen, bodem, infrastructuur, milieu, ruimtelijke economie, water, natuur, luchtkwaliteit, landschap en cultureel erfgoed. Maar ook de aspecten gezondheid en een gezonde leefomgeving worden in de Omgevingsvisie meegenomen.

De zoneringen op grond van het POL 2014 zijn opgenomen in de omgevingsverordening op de kaart 'Limburgse principes'. In de POVI is onderhavig plangebied, net als in het POL, aangemerkt als 'buitengebied'. Vanuit beleidsmatig oogpunt is geen sprake van relevante wijzigingen.



Uitsnede kaart 'Limburgse principes' met aanduiding plangebied

Het plangebied valt, zoals hiervoor aangegeven, op grond van de POVI in de zone 'buitengebied'. Hierbij geldt dat de POVI een weergave geeft van de feitelijke situatie: geplande en beoogde uitbreidingen in uitleglocaties maken er geen deel van uit, meestal vallen die onder het buitengebied. De precieze begrenzing van het (bestaand) bebouwd gebied gebeurt op gemeentelijk niveau. Het POL benadrukt dat er hierbij veel ruimte wordt gelaten voor gemeenten zelf. Ook in deze situatie geldt dat de uitleg- c.q. uitbreidingslocatie Bramert-Noord aan de noordelijke rand van de kern Urmond reeds is bestemd, maar nog aangemerkt wordt als buitengebied.

Met het planvoornemen wordt een nieuwe stedelijke rand aan de noordzijde van de kern Urmond ontwikkeld. Hierbij is nadrukkelijke aandacht voor de landschappelijke inpassing van het woongebied in de omgeving en de overgang naar het aangrenzende buitengebied. Zo voorziet het woongebied aan de Molenweg Zuid in een landelijke entree, wordt vervolgens een parkje met verschillende boomsoorten en wadi's gecreëerd en worden dieper in het woongebied boomgaarden aangeplant om de landelijke sfeer te accentueren. Hiermee draagt het planvoornemen bij aan een geleidelijke overgang van stedelijk gebied naar buitengebied aan de noordzijde van Urmond.

Wat betreft woningbouw, op korte en middellange termijn, zit de grootste opgave in het toekomstgeschikt maken van de verouderde en niet-courante bestaande woningvoorraad. Conjuncturele ontwikkelingen en migratiestromen beïnvloeden vraag en aanbod op de woningmarkt. Daarnaast verandert de woonvraag waardoor het woningaanbod niet altijd aansluit op de vraag. Daardoor is er op korte termijn een vraag naar woningen voor specifieke doelgroepen (starters en senioren) en lokaal een overschot aan incourante plannen en woningen. Kortom, een woningaanbod/planvoorraad waarbij vraag en aanbod in evenwicht zijn, zowel in kwalitatief als kwantitatief opzicht. Derhalve is er behoefte aan voldoende (betaalbare) woningen van de juiste kwaliteit op de juiste plek.

Voor zover (harde en zachte) planvoorraad voorziet in de mogelijkheid om woningen te bouwen waar niet langer behoefte aan is, zal de Provincie in overleg met de gemeenten onderzoeken hoe deze planvoorraad aangepakt kan worden. Hiertoe is reeds in POL 2014 een oproep gedaan aan gemeenten, die Limburg breed nog niet het gewenste resultaat heeft opgeleverd. Het gevolg is dat woningbouwplannen waaraan dringend behoefte bestaat, niet kunnen worden toegevoegd vanwege een te grote voorraad aan niet meer actuele plannen die niet meer aansluiten bij de behoefte.

Daarnaast zijn ook sociaal-economische omstandigheden, gezondheid, leefbaarheid, het voorzieningenniveau, de bereikbaarheid en een veilige omgeving zijn van belang. Leegstand, criminele activiteiten, ondermijning of verloedering en eenzijdig samengestelde woongebieden hebben invloed op de leefbaarheid en kunnen de kloof in de samenleving vergroten. Gemengde wijken met ruimte voor verschillende leefstijlen dragen bij aan een sterker sociaal weefsel en kunnen bijdragen aan het voorkomen van sociale problemen.

Gevolg planvoornemen

Met het planvoornemen wordt voorzien in een concrete behoefte. De 50 woningen zijn opgenomen in de gemeentelijke woningbouwprogrammering en zijn (sub)regionaal afgestemd als onderdeel van de uitbreidingslocatie Bramert-Noord. In deze uitbreidingslocatie zijn oorspronkelijk 400 woningen voorzien. Met de realisatie van de beoogde 50 woninge wordt hierin gedeeltelijk voorzien.

Het woningbouwprogramma dat wordt ontwikkeld is gemengd en bestaat uit woning in het dure segement, het middeldure segment en het goedkopere segment. Hierdoor wordt er gebouwd voor diverse doelgroepen, waaronder starters, senioren, kenniswerkers van de Chemelot Campus en inwoners van de gemeente Stein die een volgende stap willen zetten in hun wooncarrière.

De circulaire transitie die Chemelot de komende jaren gaat doormaken en de groei van de Chemelot Campus gaan naar verwachting plek bieden aan meer dan 8000 nieuwe werknemers. Door de toename van het aantal arbeidsplaatsen in de regio is er dan ook behoefte aan nieuwe woningen. Bramert-Noord kan hierin voorzien.

Dit ontwikkelgebied is dan ook opgenomen in de strategische gebiedsvisie omgeving Chemelot.

De realisatie van Bramert-Noord met 50 woningen in diverse segmenten zorgt voor een stroom van verhuisbewegingen. Vastgoed dat vrijkomt door deze verhuisketen in Urmond-Oost krijgt, waar nodig, de kans om getransformeerd te worden tot kwalitatieve, duurzame woningen. Urmond-Oost is als woonkern binnen de gemeente Stein aangewezen voor de eerste transformatie opgave.

Er wordt met de nieuwbouwwoningen in Bramert-Noord ook voorzien in de behoefte voor middenhuur woningen.

Het woongebied dat wordt ontwikkeld heeft een parkachtige uitstraling. Er is nadrukkelijke aandacht voor een geleidelijke overgang van stedelijk gebied naar het aangrenzend buitengebied. Het woongebied is zo opgezet dat ruimte is voor een landelijke entree, een parkje met bomen en wadi's en fruitbomen c.q. hoogstamboomgaarden. Het woongebied dat op deze wijze wordt ontwikkeld is onderscheidend binnen de gemeente Stein. Een dergelijke parkachtige opzet is niet mogelijk binnen het bestaand stedelijk gebied van de gemeente. Daarbij geldt dat binnen het bestaand stedelijk gebied van de gemeente Stein een te beperkt areaal aan vrije ruimte beschikbaar is om überhaupt in de ontwikkeling van 50 woningen te voorzien. Tot slot is het zo dat binnen de uitbreidingslocatie Bramert-Noord de ontwikkeling van 400 woningen op basis van een uitwerkingsverplichting en onder voorwaarden planologisch-juridisch gezien reeds is toegestaan. Deze woningen staan qua behoefte niet ter discussie. De 50 woningen die met onderhavig bestemmingplan nu planolgogisch-juridisch rechtstreeks mogelijk worden gemaakt worden in mindering gebracht op het aantal woningen in het thans vigerende bestemmingsplan door een partiële herziening van dit bestemmingsplan. Het aantal woningen in de uitwerkingsregels (artikel 9.2 sub a) in dit bestemmingsplan wordt naar beneden bijgesteld naar 350 woningen. Hiermee wordt het maximum aantal woningen van 400 stuks planologisch-juridisch gewaarbord. Beide bestemmingsplannnen worden in dat kader dan ook gelijktijdig in procedure gebracht vanwege de onderlinge relatie.

Het planvoornemen voorziet hiermee in de juiste woningen voor de juiste doelgroepen op de juiste plek en sluit hiermee nadrukkelijk aan bij de provinciale omgevingsvisie.

3.3.2 Omgevingsverordening Limburg 2014

Algemeen

Bij het POL 2014 hoort de Omgevingsverordening Limburg. De juridische doorwerking van het omgevingsbeleid wordt in deze verordening geregeld. Naast bepalingen die voor iedereen gelden (gedragsregels), bevat de Omgevingsverordening ook een hoofdstuk "Ruimte", waarin instructieregels naar gemeenten zijn opgenomen. De te maken regionale bestuursafspraken worden in de Omgevingsverordening Limburg geborgd. De Omgevingsverordening Limburg 2014 is, net als het POL, op 12 december 2014 vastgesteld door Provinciale Staten en is per 16 januari 2015 in werking getreden.

De Omgevingsverordening Limburg is een samenvoeging van de Provinciale milieuverordening, de Wegenverordening, de Waterverordening en de Ontgrondingenverordening. De Omgevingsverordening Limburg is op 1 januari 2011 in werking getreden. In 2014 is de Omgevingsverordening opnieuw gewijzigd, vanwege de vaststelling van POL 2014, waarin is bepaald dat er een nieuw hoofdstuk "Ruimte" aan de Omgevingsverordening wordt toegevoegd. Dat hoofdstuk "Ruimte" is gericht op de doorwerking van het ruimtelijke beleid van POL 2014 naar gemeentelijke ruimtelijke plannen.

Het POL 2014 zet sterk in op het zoveel mogelijk concentreren van nieuwe stedelijke ontwikkelingen binnen bestaand stedelijk gebied. In de omgevingsverordening komt dit tot uiting in de Ladder voor duurzame verstedelijking (artikel 2). Daarin wordt gesteld dat een ruimtelijk plan dat een nieuwe stedelijke ontwikkeling mogelijk maakt, rekening houdt met het bepaalde in artikel 3.1.6, tweede lid, van het Besluit ruimtelijke ordening. In paragraaf 3.2.3 is reeds besproken dat dit planvoornemen aan de Ladder-toetsing voldoet.

Wonen

In de verordening (artikel 2.4.2) is bepaald dat een ruimtelijk plan, zoals een bestemmingsplan, voor een gebied gelegen in de regio Zuid-Limburg niet mag voorzien in de toevoeging van woningen aan de bestaande voorraad woningen en/of aan de bestaande planvoorraad woningen, tenzij het plan voldoet aan de vastgestelde Structuurvisie Wonen Zuid - Limburg. In de toelichting op het plan dient te worden verwoord hoe een woningbouwplan zich verhoudt tot de afspraken die zijn vastgelegd in de Structuurvisie en hoe het plan bijdraagt aan de regionale opgave, gericht op het terugdringen van de planvoorraad van nog onbenutte bouwmogelijkheden voor woningen.

Dit planvoornemen ziet toe op de realisatie van een landelijk en parkachtig woongebied, bestaande uit 50 grondgebonden woningen. De woningen zijn voorzien ter plaatse van de uitbreidingslocatie Bramert-Noord, waar op basis van een uitwerkingsverplichting en onder voorwaarden de realisatie van 400 woningen planologisch-juridisch gezien reeds is toegestaan. Zoals beschreven in paragraaf 3.4.1 is de realisatie van de 50 woningen binnen het plangebied passend binnen de Regionale Structuurvisie Wonen Zuid-Limburg.

Overige kaders

Het plangebied is niet gelegen binnen een beschermde landschaps- of natuurzone, een boringsvrije zone of milieubeschermingsgebied.

Gevolg planvoornemen

Het planvoornemen is passend binnen de regionale woonvisie en geeft (gedeeltelijke) invulling aan reeds beoogde uitbreidingslocatie Bramert-Noord. Voor het planvoornemen gelden vanuit de Omgevingsverordening verder geen specifieke regels. Het plan is daarmee passend binnen de Omgevingsverordening.

3.4 Regionaal beleid

3.4.1 Structuurvisie Wonen Zuid-Limburg

Deze regionale structuurvisie (SVWZL) is op 22 september 2016 door de gemeenteraad van Stein vastgesteld. De SVWZL is opgesteld door de 18 Zuid - Limburgse gemeenten (Beek, Brunssum, Eijsden - Margraten, Gulpen - Wittem, Heerlen, Kerkrade, Landgraaf, Maastricht, Meerssen, Nuth-Onderbanken-Schinnen (nu Beekdaelen), Simpelveld, Sittard-Geleen, Stein, Vaals, Valkenburg aan de Geul en Voerendaal). Deze visie verwoordt de gezamenlijke aanpak van de Zuid-Limburgse gemeenten om te komen tot een excellent woon- en leefklimaat in Zuid-Limburg door een goed functionerende woningmarkt met aantrekkelijke, elkaar aanvullende woonmilieus. Dit is een voorwaarde voor het benutten van de economische potentie van de regio, een ambitie die Zuid - Limburg hoog in het vaandel heeft. De driedelige opgave die de structuurvisie bevat is:

- het verdunnen van de bestaande voorraad waar sprake is van een overschot;
- het terugdringen van de (ongewenste) planvoorraad tot het niveau van de transformatieopgave en;
- het toevoegen van woonproducten waar een tekort aan is, passend binnen de uitgangspunten van de structuurvisie.

Om invulling te kunnen geven aan deze opgaven zijn een dertiental beleidsafspraken gemaakt. Zo is onder meer afgesproken dat in een subregionale woningmarktprogrammering de toevoegingen en onttrekkingen op basis van de transformatieopgave per gemeente worden vastgelegd, wordt voorzien in het schrappen van harde plancapaciteit aan met name de randen van steden en kernen en in te zetten op herinvulling van cultuurhistorisch waardevol bestaand vastgoed. Tevens is voorzien in een compensatieregeling voor het

toevoegen van nieuwe woningen. De transformatieopgave per gemeente staat centraal in de ontwikkeling van de woningvoorraad. De transformatieopgave wordt bepaald door de combinatie van de leegstand in de woningvoorraad (minus een frictieleegstand van 2%) en de huishoudensontwikkeling. Daarnaast wordt er ingezet op het terugdringen van illegale kamerverhuur en op passende alternatieven voor kwetsbare groepen die behoefte hebben aan goedkope woonruimte.

Concreet voor dit plangebied geldt dat 50 nieuwe woningen worden gerealiseerd ter plaatse van de uitbreidingslocatie Bramert-Noord, waar planologisch-juridisch gezien de realisatie van 400 woningen op basis van een uitwerkingsverplichting en onder voorwaarden reeds is toegestaan. De plancapaciteit neemt ten opzichte van het geldend bestemmingsplan 'Bramert-Noord' dan ook niet toe. De 50 woningen die met onderhavig bestemmingplan nu planologisch-juridisch rechtstreeks mogelijk worden gemaakt worden in mindering gebracht op het aantal woningen in het thans vigerende bestemmingsplan door een partiële herziening van dit bestemmingsplan. Het aantal woningen in de uitwerkingsregels (artikel 9.2 sub a) in dit bestemmingsplan wordt naar beneden bijgesteld naar 350 woningen. Hiermee wordt het maximum aantal woningen van 400 stuks planologisch-juridisch gewaarborgd. Beide bestemmingsplannnen worden in dat kader dan ook gelijktijdig in procedure gebracht vanwege de onderlinge relatie.

Daarnaast wordt er met het planvoornemen een gevarieerd woonmilieu gecreëerd. Zo worden vrijstaande woningen gebouwd voor het dure segment en worden twee-onder-een-kapwoningen gebouwd voor het middeldure segment. Deze woningen zijn o.a. aantrekkelijk voor senioren, kenniswerkers van de Chemelot Campus en inwoners van de gemeente Stein die een volgende stap willen zetten in hun wooncarrière. Ook worden een aantal huurwoningen (middenhuur) gerealiseerd. Deze woningen zijn met name interessant voor starters.

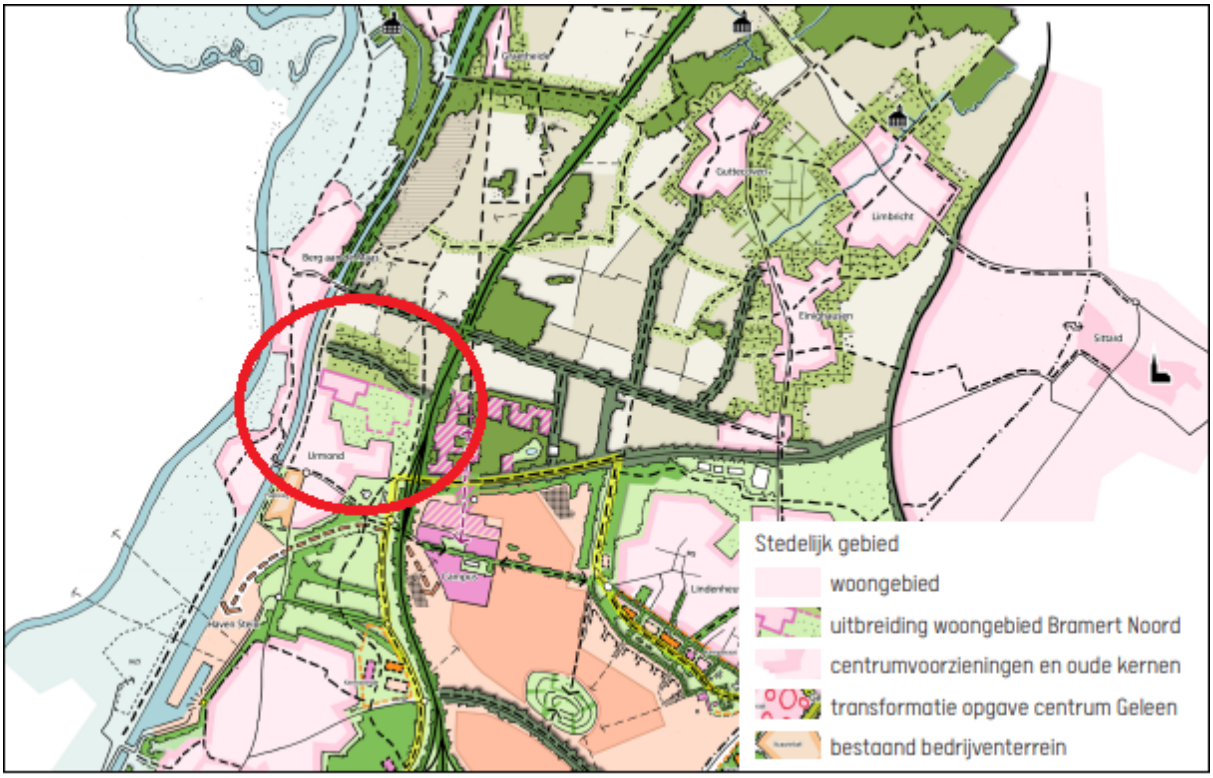
De realisatie van de 400 woningen binnen Bramert-Noord is opgenomen in het gemeentelijk woningbouwprogramma. Deze woningen staan qua behoefte niet ter discussie. De 50 woningen die met onderhavig bestemmingplan nu planolgogisch-juridisch rechtstreeks mogelijk worden gemaakt worden in mindering gebracht op het aantal woningen in het thans vigerende bestemmingsplan door een partiële herziening van dit bestemmingsplan. Het aantal woningen in de uitwerkingsregels (artikel 9.2 sub a) in dit bestemmingsplan wordt naar beneden bijgesteld naar 350 woningen. Hiermee wordt het maximum aantal woningen van 400 stuks planologisch-juridisch gewaarbord. Beide bestemmingsplannnen worden in dat kader dan ook gelijktijdig in procedure gebracht vanwege de onderlinge relatie.

Compensatie en toetsing aan de nieuwe beleidsregel 'Ruim baan voor goede woningbouwplannen 2021' is niet aan de orde. Het planvoornemen is daarmee passend binnen de regionale structuurvisie Wonen Zuid-Limburg.

3.4.2 Strategische gebiedsvisie omgeving Chemelot

De gebiedsvisie voor de omgeving Chemelot schetst een samenhangend toekomstperspectief voor de verschillende onderdelen in het gebied zoals Graetheide, de omgeving Stein, omgeving Geleen, de omgeving Beek en Chemelot zelf: het toekomstbeeld voor de omgeving van Chemelot. De woonwijken en kernen rond Chemelot zijn groen, klimaatadaptief en goed bereikbaar. Het voorzieningenniveau is op peil en ondersteunt de sociale cohesie en de gezondheid. Graetheide blijft groen en de landschappelijke en ecologische kwaliteiten worden versterkt met onder andere een ecologische verbinding tussen het Rivierpark Maasvallei en de vallei van de Geleenbeek en het Heuvelland. Het OV wordt verbeterd en aangevuld met mobiliteitshubs waar men gemakkelijk van vervoersmiddel kant wisselen. Groenstructuren en fietspaden in de wijken rondom Chemelot worden versterkt evenals de transportmogelijkheden via bijvoorbeeld buisleidingen en het kanaal. Het centrum van Geleen wordt getransformeerd naar een proeftuin voor de circulaire economie en er vindt verbetering plaats van de fysieke verbinding en een complementaire programmering met de Brightlands Chemelot Campus. Diverse bedrijventerreinen in de omgeving van Chemelot worden gerevitaliseerd waarbij nieuwe, circulaire bedrijven een plek kunnen krijgen op leegstaande of vrijgekomen kavels. En de Campus kan onder voorwaarden uitbreiden op De Lexhy als er onvoldoende ruimte is binnen de huidige site.

Het woongebied Bramert-Noord maakt nadrukkelijk onderdeel uit van deze visie. Dit gebied aan de noordzijde van Urmond (onderdeel van de zogenaamde stad-landzone), is sinds 2010 bestemd als uitbreidingslocatie voor woningbouw voor 400 woningen. De eerste 50 woningen waarop dit bestemmingplan ziet worden gerealiseerd in een duurzame woonwijk met een landelijk karakter. Vanuit deze nieuwe woonomgeving wordt tegelijkertijd ook een goede relatie tot stand gebracht met het omringende landschap van Graetheide. De toevoeging van deze woningen en daarmee vernieuwde infrastructuur en aanleg van recreatieve verbindingen en fraaie groenstructuren geeft het nu landelijke gebied een opwaardering die zowel voor nieuwe bewoners als voor de omgeving nieuwe recreatieve mogelijkheden biedt. Het resterende gebied van Bramert-Noord kan gehandhaafd blijven als uitbreidingslocatie ten behoeve van woningbehoefte en groei, maar zou ook terug bestemd kunnen worden naar een groen en agrarisch gebied. Deze opties worden nog onderzocht. Bij ontwikkeling dient in elk geval rekening gehouden te worden met voldoende groen en ruimtelijke kwaliteit.



Uitsnede kaartbeeld Strategische gebiedsvisie Omgeving Chemelot

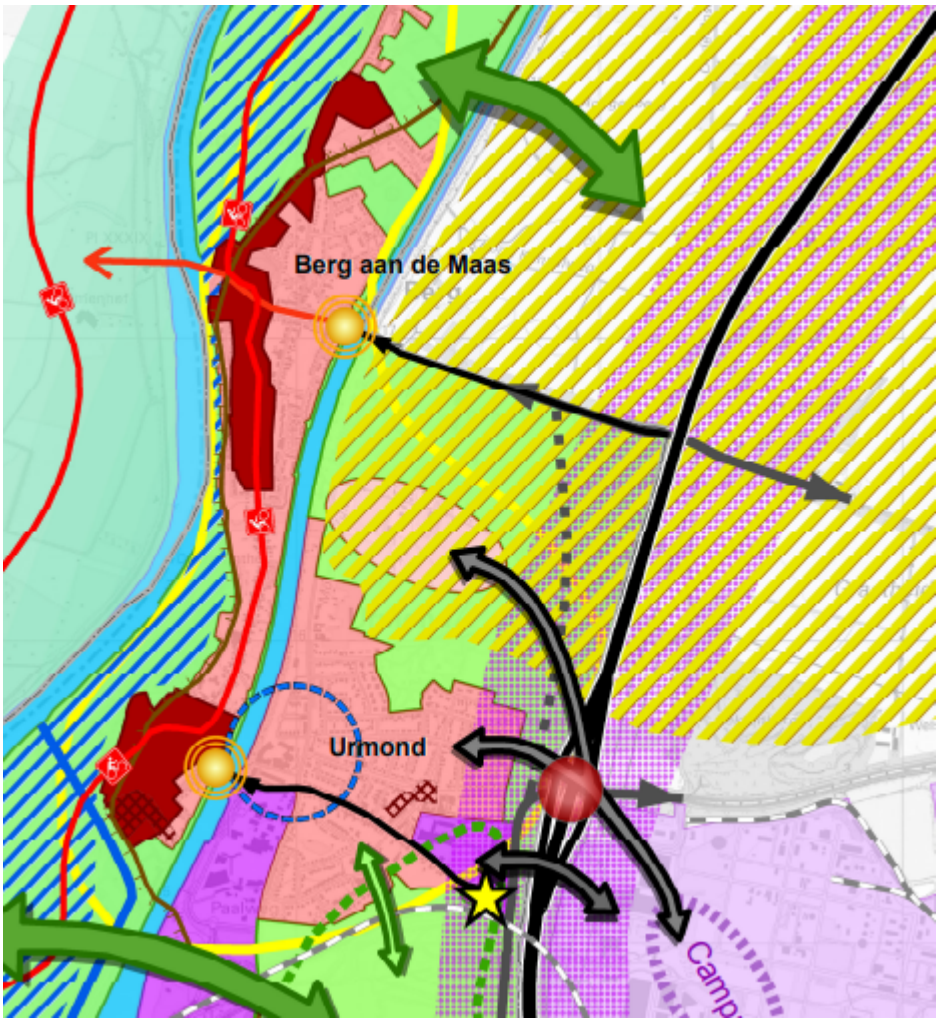
3.5 Gemeentelijk beleid

3.5.1 Ruimtelijke Structuurvisie Stein 2015-2025

De gemeente Stein heeft op 26 februari 2015 de 'Structuurvisie bijdrage Ruimtelijke ontwikkeling 2011' vastgesteld. In de structuurvisie heeft de gemeente de hoofdlijnen voor voorgenomen ontwikkelingen en het door de gemeente te voeren beleid vastgelegd. De structuurvisie geeft invulling op de strategische toekomstvisie 'Het Stein van morgen' dat het strategische beleid voor de periode 2011-2021 vormt. In deze visie verlegt de gemeente de ambitie van groei naar kwaliteitsborging. De structuurvisie is tot stand gekomen door de inbreng van vele mensen. Het samenspel tussen overheden, inwoners, ondernemers en andere belanghebbenden wordt als belangrijk punt voor de ruimtelijke ontwikkelingen van Stein aangemerkt.

Als belangrijkste opgave voor de ruimtelijke ontwikkeling van de gemeente Stein wordt de vergrijzing en ontgroening genoemd. Investeren in de kwaliteit en leefbaarheid van de dorpen binnen de gemeente wordt hierbij als één van de drie kernopgaven genoemd.

In de gemeentelijke beleidskaart is de provinciale beleidskaart (POL 2014) als onderlegger gebruikt. De provinciale beleidskaart is in paragraaf 3.3.1 reeds toegelicht en wordt daarom hier niet verder besproken.



Uitsnede Structuurvisie Totaalkaart (Urmond en omgeving)

In de Ruimtelijke Structuurvisie wordt Bramert-Noord genoemd als potentiële uitbreidingslocatie voor de kern Urmond. Bramert-Noord zou hierbij tevens ontwikkeld kunnen worden tot uniek woonmilieu bijvoorbeeld voor kenniswerkers van de Chemelotcampus. Ten tijde van het vaststellen van de structuurvisie was het bestemmingsplan voor Bramert-Noord reeds vastgesteld en was het woningbouwprogramma (400 woningen) ook regionaal afgestemd. Echter, door het aantal plannen voor nieuwbouwwoningen (1.400), een geplande sloop van 130 woningen en de verwachte huishoudensontwikkeling tot en met 2025, was destijds sprake van een planoverschot van ca. 250 woningen in de gemeente Stein. De gemeente heeft daarom in 2014 in haar nieuwe coalitieakkoord besloten een pas op de plaats te maken met de directe ontwikkeling van de reeds regionaal afgestemde woningbouwlocatie Bramert-Noord. In het nieuwe coalitieakkoord in 2018 is de woningbouwlocaite Bramert-Noord wederom aangemerkt als uitbreidingslocatie voor de bouw van 50 woningen ter afronding van de kern Urmond-Oost. Met dit bestemmingsplan wordt daar uitvoering aan gegeven.

Inmiddels is zowel kwalitatief en kwantitatief sprake van een behoefte aan de (gedeeltelijke) ontwikkeling van Bramert-Noord. Met het planvoornemen worden daarom 50 grondgebonden woningen gerealiseerd voor

doelgroepen als starters, senioren en kenniswerkers. De (gedeeltelijke) ontwikkeling van Bramert-Noord is nogmaals regionaal afgestemd en (blijft) passend binnen de gemeentelijke structuurvisie.

3.5.2 Omgevingsvisie gemeente Stein 2040

De gemeente Stein heeft als voorbereiding op de inwerkingtreding van de Omgevingswet in januari 2022 een gemeentelijke omgevingsvisie (GOVI) vastgesteld. Met deze omgevingsvisie ligt er voor de gemeente Stein een strategische visie voor de fysieke leefomgeving voor de komende jaren. De omgevingsvisie is een uitwerking van de strategische toekomstvisie 2018-2022 en geeft verder richting aan de gemeente die Stein wil zijn op het gebied van de fysieke leefomgeving.

De gemeentelijke Omgevingsvisie (GOVI) is geen optelsom van verschillende beleidsvisies, maar een samenhangende integrale visie op strategisch niveau waarin een koers wordt bepaald voor de kwaliteit van de fysieke leefomgeving. De fysieke leefomgeving is breder dan alleen ruimtelijke aspecten. Ook ontwikkelingen op het gebied van o.a. cultureel erfgoed, economie, veiligheid en gezondheid, duurzaamheid, landschap, landbouw, milieu, natuur, water, verkeer, krijgen een plek in deze visie. De omgevingsvisie werkt door in beleid, programma's, plannen en projecten van de gemeente Stein.

Net als in de strategische toekomstivisie 2018-2022 is in de omgevingsvisie het beleid gericht op sociale en vitale wijken en kernen. Hierin staat het volgende voorop:

- De transformatie van de woningvoorraad wordt kwantitatief en kwalitatief afgestemd op de toekomstige samenstelling van de bevolking waarbij oog is voor de specifieke kenmerken van een wijk of kern.
- Ontmoeting en verbinding tussen (groepen) inwoners zorgt voor het dorps samenleven.
- Inwoners en ondernemers meer zeggenschap geven over de leefkwaliteit van de eigen omgeving.
- Trots en bewust van de eigen(zinnige) identiteit door cultuurhistorische waarden te koesteren en uit te dragen.

Sociale en vitale kernen worden voor een belangrijk deel gevormd door de identiteit van de kern in combinatie met de inwoners en ondernemers zelf. Het is daarbij belangrijk om bewust en trots te zijn op de eigen identiteit en kwaliteiten en dit ook te etaleren. Dit neemt niet weg dat ook samenwerking tussen de kernen onderling belangrijk is en gestimuleerd moet worden. Dit is in de toekomst van groot belang om de kracht van Stein te behouden. Het planvoornemen draagt nadrukkelijk bij aan de sociale en vitale kern Urmond.

De realisatie van de 50 woningen in een parkachtige woonomgeving draagt tevens bij aan een veilige, gezonde en groene leefomgeving. De woningen worden ingepast in haar omgeving en duurzaam ontwikkeld. Er wordt nadrukkelijk rekening gehouden met de aanwezige landschappelijke waarden en waar mogelijk wordt dit versterkt. Bij de realisatie van de woningen wordt gekeken hoe technologische ontwikkelingen een verdere bijdrage kunnen leveren aan een veilige, gezonde en groene leefomgeving.

Gelet op bovenstaande wordt geconcludeerd dat het planvoornemen bijdraagt aan ambities en uitgangspunten zoals geformuleerd in de omgevingsvisie gemeente Stein 2040.

3.5.3 Groenbeleidsplan Gemeente Stein

Op 5 oktober 2016 is het Groenbeleidsplan Gemeente Stein vastgesteld. Het groenbeleidsplan geeft een integrale visie voor de lange termijn op de ontwikkeling van het openbaar groen binnen de gemeente (groenstructuur en bomenstructuur), zowel voor het groen van de verschillende kernen als voor het groen in het buitengebied.

In het groenbeleidsplan is opgenomen dat de achterkanten van de stedelijke rand aan de noordzijde van Stein en Urmond op landschappelijke wijze ingepast dienen te worden. De uitbreidingslocatie Bramert-Noord zal de nieuwe stedelijke rand aan de noordzijde van Urmond vormen. Bij het ontwerp van het woongebied Bramert-Noord is nadrukkelijke aandacht besteed aan de inrichting van de (groene) openbare ruimte. Zodoende wordt er een landelijke, parkachtige woonomgeving gecreëerd, waarbij tevens wordt ingezet op

verhoging van de biodiversiteit. Er worden binnen het plangebied woningbouw gerealiseerd in een parkachtige c.q. groene setting. Het planvoornemen sluit daarmee aan op de ambities van het groenbeleidsplan.

3.5.4 Energievisie gemeente Stein 2018-2021

Op 31 januari 2019 heeft de gemeenteraad de Energievisie gemeente Stein 2018-2021 vastgesteld. De gemeente werkt met de visie en het bijbehorende uitvoeringsprogramma aan een energieneutraal Stein. Gasloos-wonen vormt binnen de visie een belangrijk aandachtspunt.

Onderhavig planvoornemen voorziet in de realisatie van 50 woningen die niet worden aangesloten op het gasnet. Verder zal de uitwerking van de woningen ten behoeve van de aanvraag omgevingsvergunning ten behoeve van de activiteit bouwen zoveel mogelijk rekening gehouden worden met de energievisie om te komen tot energieneutrale woningen. Het planvoornemen is daarmee passend binnen de Energievisie.

Hoofdstuk 4 Milieu- en omgevingsaspecten

4.1 Inleiding

Er bestaat een duidelijke relatie tussen milieubeleid en ruimtelijke ordening. De laatste decennia groeien de beleidsvelden naar elkaar toe. De milieukwaliteit vormt een belangrijke afweging bij de ontwikkelingsmogelijkheden van ruimtelijke functies. Bij de besluitvorming over het al dan niet toelaten van een bepaalde ruimtelijke ontwikkeling, dient onderzocht te worden welke milieuaspecten daarbij een rol kunnen spelen. Het is daarnaast van belang om milieubelastende functies (zoals bepaalde bedrijfsactiviteiten) ruimtelijk te scheiden ten opzichte van milieugevoelige functies zoals woningen.

Andersom moet in de ruimtelijke ordening nadrukkelijk rekening gehouden worden met de gevolgen van ruimtelijke ingrepen voor het milieu. Milieubelastende situaties moeten voorkomen worden. In dit hoofdstuk wordt nader ingegaan op verschillende onderzoeks- en milieuaspecten welke van belang zijn in het kader van een goede ruimtelijke ordening.

De woningbouwlocatie Bramert-Noord is zoals eerder aangegeven sinds 2010 planologisch-juridisch aangemerkt als een uitbreidingslocatie. Bij de totstandkoming van het globale bestemmingsplan in 2010 is de haalbaarheid getoetst en is geconcludeerd dat er geen miliebeperkingen aanwezig zijn voor de realisering van woningen in dit gebied. Voor dit nieuwe bestemmingsplan zijn alle milieuonderzoeken opnieuw geactualiseerd en toegesneden op de voorgenomen bouw van 50 woningen.

4.2 M.e.r.-beoordeling

4.2.1 Algemeen

Beoordeeld moet worden of het planvoornemen kan leiden tot opstellen van een milieueffectrapport (MER). Op grond van het Besluit milieueffectrapportage (Besluit mer) wordt getoetst of het bestemmingsplan voorziet in, of een kader vormt voor, activiteiten die (mogelijk) belangrijke nadelige gevolgen kunnen hebben voor het milieu. Hiervoor zijn in de bijlage bij het Besluit mer lijsten opgenomen waarin activiteiten zijn aangewezen die belangrijke nadelige gevolgen kunnen hebben (C-lijst) of ten aanzien waarvan het bevoegd gezag moet beoordelen of zij belangrijke nadelige gevolgen voor het milieu kunnen hebben (D-lijst). In de lijsten zijn (indicatieve) drempelwaarden opgenomen.

Een belangrijke wijziging die in het Besluit m.e.r. is aangebracht, is dat voor de vraag of een m.e.r.-beoordelingsprocedure moet worden doorlopen, toetsing aan de drempelwaarden in de D-lijst niet toereikend is. Dit is het indicatief maken van de gevaldefinities in kolom 2 in de D-lijst. Indien een activiteit een omvang heeft die onder de drempelwaarden ligt, dient op grond van de selectiecriteria in de Europese richtlijn milieubeoordeling te worden vastgesteld of belangrijke nadelige gevolgen van de activiteit voor het milieu kunnen worden uitgesloten. Pas als dat het geval is, is de activiteit niet m.e.r.-(beoordelings)plichtig. De criteria als bedoeld betreffen:

- de kenmerken van de activiteit (onder andere omvang en cumulatie);
- de plaats waar de activiteit wordt verricht (de kenmerken van het plangebied in relatie tot de kwetsbaarheid van de omgeving);
- de kenmerken van de gevolgen van de activiteit (mogelijke effecten van de activiteit, onder andere bereik, waarschijnlijkheid en omkeerbaarheid).

4.2.2 Kenmerken van de activiteit

Het planvoornemen voorziet ter plaatse van de uitbreidingslocatie Bramert-Noord in de realisatie van 50 grondgebonden woningen in een landelijke en natuurrijke omgeving. Het planvoornemen voorziet in dermate veel groen, dat een geleidelijke overgang naar het aangrenzende buitengebied wordt gecreëerd en de biodiversiteit binnen het plangebied wordt bevorderd door het gebruik van bloemrijke bermen, een diversiteit aan bomen, boomgaarden en Limburgse gemengde hagen.

Ter plaatse van het plangebied is in het vigerend bestemmingsplan reeds een uitwerkingsplicht opgenomen ten behoeve van de realisatie van 400 woningen. Met de ontwikkeling van de 50 grondgebonden woningen wordt de eerste fase van de ontwikkeling van Bramert-Noord gerealiseerd. De begrenzing van het stedenbouwkundig plan voor de 50 woningen is passend binnen het bestemmingsvlak waar de uitwerkingsplicht, zoals opgenomen in het bestemmingsplan 'Bramert-Noord', geldt. Doordat er planologisch-juridisch gezien geen sprake is van nieuw ruimtebeslag, wordt de ontwikkeling niet aangemerkt als een ontwikkeling op de C-lijst en/of D-lijst. Er is daardoor geen sprake van een m.e.r.-beoordelingsplicht.

4.2.3 Plaats waar de activiteit wordt verricht

Het plangebied is gesitueerd aan de noordzijde van de kern Urmond en vormt de overgang naar het buitengebied. De relatie met het buitengebied wordt door dit planvoornemen versterkt door de parkachtige setting in combinatie met de landschappelijke inpassing van het woongebied binnen de omgeving. Er is nadrukkelijk sprake van het zorgvuldig creeren van een nieuw dorpsrand als overgang naar het aangrenzende buitengebied. Een uitgebreidere beschrijving van de omgeving en de inpassing daarin van het planvoornemen is opgenomen in Hoofdstuk 2 van deze toelichting.

In de Wet natuurbescherming is de bescherming van de Natura 2000-gebieden vastgelegd. Natura 2000 betreft de natuurparels die vanwege hun natuurwaarden Europese bescherming genieten, hetgeen in Nederland inhoudt, dat werkzaamheden of ontwikkelingen in (de nabijheid van) deze gebieden getoetst dienen te worden aan de Natuurbeschermingswet 1998. Het plangebied ligt niet in, noch in de directe nabijheid van een Natura 2000-gebied. Het meest nabijgelegen Natura 2000-gebied betreft enerzijds 'Grensmaas' op circa 410 meter afstand van het plangebied en anderzijds 'Bunder- en Elsloöerbos' en 'Geleenbeekdal' op respectievelijk 5 km en 7 km. Het Natura 2000-gebied 'Grensmaas' is weinig stiksof gevoelig. De Natura 2000-gebieden 'Bunder- en Elsloöerbos' en 'Geleenbeekdal' zijn in dat geval gevoeliger voor stikstof.

Gezien deze afstand en de tussenliggende bebouwing, zijn er geen siginificante effecten op Natura 2000-gebieden te verwachten ten aanzien van geluid, licht en trillingen. Ook leidt het planvoornemen niet tot een toename van stikstofdepositie op dit gebied (zie ook 4.13.1). De instandhoudings- en ontwikkelingsdoelstellingen voor de aangewezen habitattypen en doelsoorten blijven gewaarborgd. Verder maakt het plangebied geen onderdeel uit van het Natuurnetwerk Nederland. Door de voorgenomen plannen binnen het plangebied in combinatie met de de afstand tot het Natuurnetwerk Nederland (ca. 300 meter), zullen de wezenlijke kenmerken en waarden van het Natuurnetwerk Nederland niet worden aangetast.

4.2.4 Kenmerken van de gevolgen van de activiteit

Alle relevante milieuaspecten zijn in het kader van dit bestemmingsplan uitvoerig onderzocht en hieruit zijn geen belangrijke nadelige milieueffecten naar voren gekomen die een belemmering kunnen opleveren voor het planvoornemen. In onderhavig hoofdstuk zijn de betreffende milieuaspecten, alsmede de uitgevoerde onderzoeken nader beschreven.

4.2.5 Conclusie

Door de realisatie van 50 woningen en (groen)voorzieningen ter realisatie van het landelijke en natuurrijke woongebied Bramert-Noord, wordt niet verwacht dat er negatieve effecten zullen optreden op de in de directe omgeving aanwezige waarden en belangen of op aanwezige beschermde gebieden en (te verwachten) beschermde soorten. Op basis hiervan kan geconcludeerd worden dat het milieubelang van de in dit plan besloten ontwikkeling in voldoende mate is afgewogen en dat er geen nadelige significante effecten zijn te verwachten. Het plan is niet binnen een kwetsbaar of waardevol gebied gelegen en heeft ook geen belangrijke nadelige milieugevolgen voor de omgeving. Een verdere (vormvrije) m.e.r.-beoordeling wordt niet noodzakelijk geacht gezien de aard van het planvoornemen en er geen nadelige significante effecten te verwachten zijn.

4.3 Bodem

4.3.1 Wettelijk kader

Op basis van artikel 3.1.6 Besluit ruimtelijke ordening zijn gemeenten verplicht om in de toelichting bij een bestemmingsplan een paragraaf over de bodemkwaliteit op te nemen. In deze paragraaf dient gemotiveerd te worden of de aanwezige bodemkwaliteit past bij het toekomstige gebruik van de bodem. Uitgangspunt van een goede ruimtelijke ordening is dat de bodemkwaliteit geschikt is voor de beoogde bestemming en de daarin toegestane gebruiksvormen. Zo mag een eventuele aanwezige bodemverontreiniging geen onaanvaardbaar risico opleveren voor de gebruikers van de bodem en mag de bodemkwaliteit niet verslechteren door grondverzet.

4.3.2 Verkennend bodem- en asbestonderzoek

Om de bodemkwaliteit ter plaatse van het plangebied inzichtelijk te maken, is door Aelmans Eco B.V. een verkennend bodem- en asbestonderzoek uitgevoerd (rapportnr. E204464.010/HWO, d.d. 22 maart 2021). De rapportage is bijgevoegd als Bijlage 2.

Uit het verkennend bodemonderzoek is, uit de analyseresultaten van de grondmengmonsters van de bovengrond (tot een diepte van 0,5 m-mv), gebleken dat voornamelijk licht verhoogde concentraties cadmium worden aangetroffen en een incidenteel verhoogde concentratie zink. Deze concentraties zijn van dien aard dat deze veelal de achtergrondwaarden overschrijden, doch niet de bodemindex en/of interventiewaarden. Vorenstaande betekent, dat er sprake is van lichte/marginale overschrijdingen. De aangetroffen concentraties zijn van dien aard, dat deze weliswaar de achtergrondwaarden overschrijden, doch niet de maximale waarden voor de klasse wonen. Op basis van vorenstaande kan de bovengrond op basis van een indicatieve toetsing aan het Besluit bodemkwaliteit, ondanks de lichte overschrijdingen, alsnog als klasse AW2000 grond bestempeld worden.

Uit de analyseresultaten van de ondergrond c.q. onderlaag (vanaf 0,5 tot 2,0 m-mv) blijkt dat geen van de onderzochte parameters de achtergrondwaarden (AW2000) overschrijden. Op basis van een indicatieve toetsing aan het Besluit bodemkwaliteit kan de ondergrond als klasse AW2000 grond bestempeld worden.

Uit de resultaten van het PFAS onderzoek blijkt dat diverse licht verhoogde concentraties PFAS worden aangetroffen. De aangetroffen concentraties overschrijden de rapportagegrenzen, doch niet de achtergrondwaarden. Dit impliceert dat voornoemde overschrijdingen van dien aard zijn dat deze geen invloed hebben op de uiteindelijke kwalificatie van de onderzochte bodemlagen.

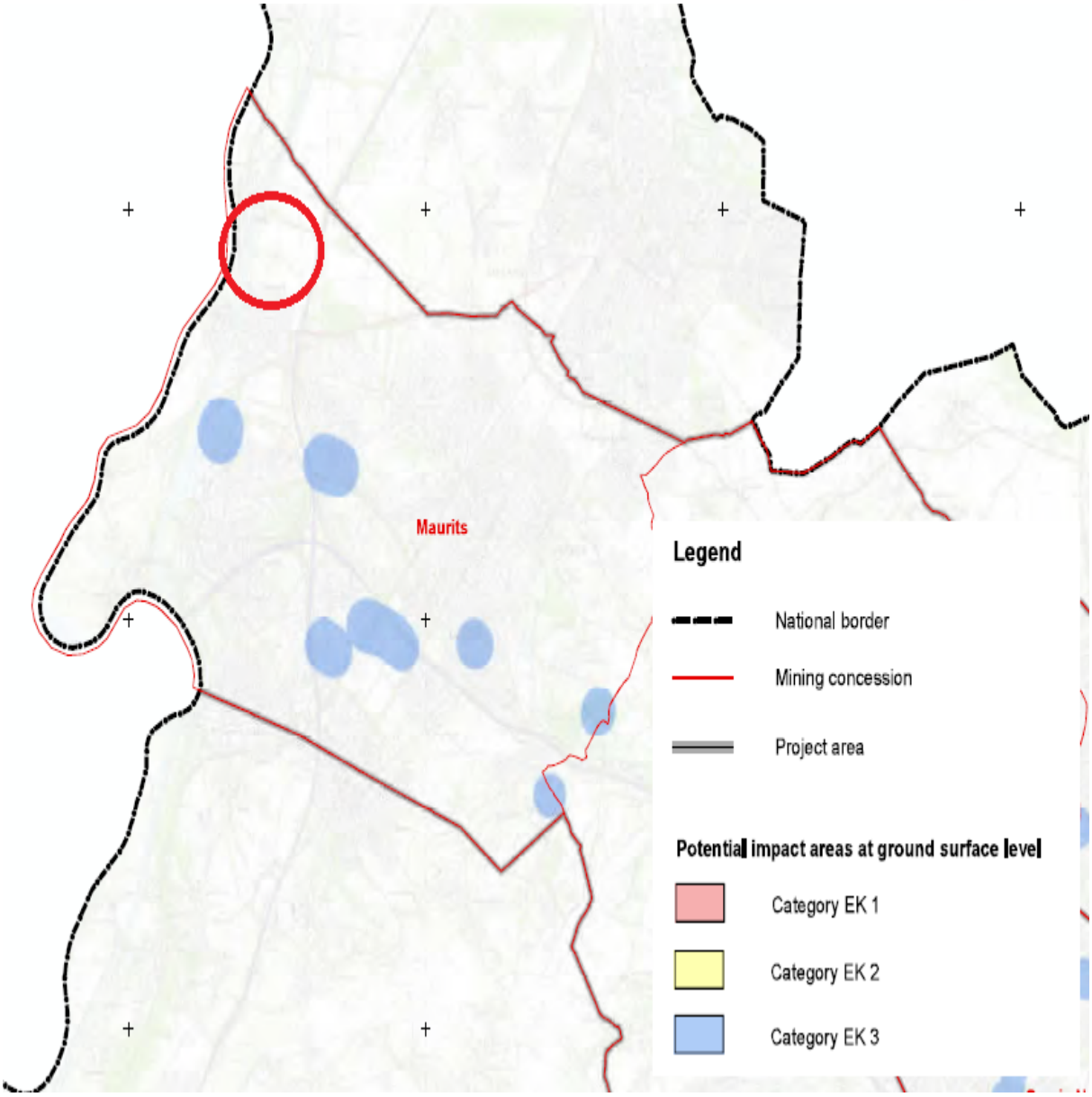
Tijdens het verrichten van het bodemonderzoek zijn zintuiglijk geen specifieke asbestverdachte materialen of bijmengingen aangetroffen. Op basis van voornoemde bevindingen is geen verder onderzoek naar asbest verricht. Op basis van vorenstaande kan de hypothese "onverdacht" met betrekking tot asbest worden bevestigd.

Conclusie

Dit betekent dat de hypothese "onverdacht" op basis van de onderzoeksresultaten wordt bevestigd. Naar aanleiding van voornoemde bevindingen zijn er geen beperkingen en/of belemmeringen verbonden aan de beoogde bestemmingsplanwijziging en het voorgenomen gebruik van onderhavig perceel ten behoeve van woondoeleinden. Voor wat betreft het plangebied zijn er geen aanleidingen om over te gaan tot het uitvoeren van een nader onderzoek.

4.3.3 Mijnverleden

Op 15 december 2016 heeft het Ministerie van Economische Zaken diverse rapporten over 'Na-ijlende gevolgen steenkolenwinning Zuid-Limburg' openbaar gemaakt. Hierin staan mogelijke gevolgen van de voormalige steenkolenmijnbouw beschreven. De mogelijke gevolgen zijn ingedeeld in categorieën (EK) van EK1 (relatief hoge kans van optreden), EK2 (relatief gemiddelde kans) tot EK3 (relatief lage kans). In de eerste twee zones is bij ontwikkelingen een nader onderzoek naar de geotechnische situatie noodzakelijk. Indien dat uit het betreffende onderzoek blijkt, dan zijn technische, stabiliserende maatregelen nodig bij een ontwikkeling. Voor de zone EK3 gelden in principe geen verplichtingen of belemmeringen, maar wordt een nader onderzoek of het inwinnen van advies van een deskundige omtrent de beoogde constructie van bebouwing wel geadviseerd.



Uitsnede kaartmateriaal EK-zones rapport IHS (2016)

Onderhavig plangebied is gelegen binnen de concessiegrens van de mijn Maurits. Uit de rapportage Na-ijlende gevolgen steenkolenwinning Zuid-Limburg, d.d. 31 augustus 2016, opgesteld door Ingenieurbüro Heitfeld Schetelig GmbH (IHS), volgt dat binnen het plangebied geen gebieden zijn aangeduid met één van voornoemde categorieën (EK1-EK2-EK3).

Wel blijkt uit het kaartmateriaal bij voornoemd rapport dat tijdens de periode van mijnbouw enkele kleine drempels zijn geconstateerd en zijn er rondom het plangebied enkele zogenoemde opwaartse boringen vanuit mijngangen naar de bovenkant van het Carboon-gesteente opgetekend. Deze informatie geeft echter geen aanleiding te twijfelen aan de uitvoerbaarheid van het plan. Wel zijn dit geografisch zwakke(re) zones, iets om bij de constructie en fundering van nieuwe bebouwing rekening mee te houden. Ook vanwege eventueel mijngas of ongelijkmatige bodemstijging door stijgend grondwater zijn binnen het plangebied geen belemmeringen te verwachten, aangezien de mijnen in dit deel van Zuid-Limburg reeds volledig zijn ondergelopen en het plangebied niet wordt doorkuist door of is gelegen direct grenzend aan een breuklijn.

Conclusie

Ondanks de geografische zwakke(re) zones vormen voornoemde aspecten geen belemmering voor onderhavig planvoornemen. Hiermee moet bij de concrete uitwerking van de bouwplannen voor de woningen eventueel rekening mee worden gehouden.

4.4 Geluid

Ten aanzien van geluid zijn de regels uit de Wet geluidhinder (Wgh) van toepassing. De Wgh voorziet rond (gezoneerde) industrieterreinen, langs wegen en langs spoorwegen in zones en bevat tevens geluidsnormen en richtlijnen met betrekking tot de toelaatbare geluidsniveaus van de voorgenoemde geluidsbronnen. Indien een omgevingsvergunning een geluidsgevoelig object mogelijk maakt binnen een geluidszone van een bestaande geluidsbron, of indien het plan een nieuwe geluidsbron of wijziging van een bestaande geluidsbron (aanpassing weg) mogelijk maakt, dient volgens de Wgh een akoestisch onderzoek plaats te vinden bij het voorbereiden van de vaststelling van het bestemmingsplan of een ruimtelijke onderbouwing.

Wegverkeer

Dit plan voorziet in de realisatie van 50 woningen. In het kader van de Wet geluidhinder wordt een woning aangemerkt als een geluidsgevoelig object. De woningen worden gerealiseerd binnen de geluidszone van een weg (Molenweg Zuid). Vanuit de Wet geluidhinder geldt er hier dan ook een onderzoeksplicht naar de geluidbelasting veroorzaakt wegverkeer. Ook dient in het kader van een goede ruimtelijke ordening de geluidbelasting te worden beoordeeld om te kunnen waarborgen dat sprake is van een goed woon- en leefklimaat. Een akoestisch onderzoek naar wegverkeerslawaai is hiervoor noodzakelijk.

Industrie

Verder geldt dat de woningen worden gerealiseerd binnen een geluidszone van een gezoneerd industrieterrein. Vanwege de ligging binnen de geluidszone van Chemelot dient middels een akoestisch onderzoek naar wegverkeers- en industrielawaai de geluidbelasting op de gevels inzichtelijk te worden gemaakt. Op basis hiervan kan eventueel een benodigde hogere grenswaarde voor de te realiseren woningen worden bepaald.

Akoestisch onderzoek

Door Aelmans is een akoestisch onderzoek naar wegverkeerslawaai en industrielawaai uitgevoerd (rapportnummer M203572.001.002/GGO, d.d. 24 februari 2022). De samenvatting en conclusie van dit onderzoek zijn in onderstaande weergegeven. De rapportage is bijgevoegd als Bijlage 3.

Op basis van dit akoestisch onderzoek kunnen de volgende conclusies worden getrokken met betrekking tot de hoogste geluidbelastingen.

Geluidbelasting	*Voorkeurs-grenswaarde*	*Maximale ontheffings-waarde*	*Overschrijding voorkeurs-grenswaarde*	*Dove gevel*	*Hogere waarde*	*Bouwlaag*
Molenweg Zuid	48 dB	63 dB	4 dB	-	52dB	Alle
Industrieterrein Chemelot	50 dB	55 dB	2 dB	-	52dB	1^{e}verdieping
Industrieterrein Chemelot	50 dB	55 dB	3 dB	-	53dB	2^{e}verdieping

Tabel met hoogste geluidbelastingen

Het aanleggen van een geluidwal of geluidscherm (overdrachtsmaatregelen) of het toepassen van stiller wegdek (bronmaatregel) om de geluidbelasting terug te brengen tot de voorkeursgrenswaarde ontmoet overwegende bezwaren van stedenbouwkundige, landschappelijke, civieltechnische, verkeerskundige en financieële aard. Derhalve wordt onderbouwd verzocht hogere waarde te verlenen conform artikel 110a, lid 5 van de Wet geluidhinder.

Ter bepaling van de gecumuleerde waarde dient de totale geluidbelasting (exclusief aftrek artikel 110g Wet geluidhinder) te worden berekend van alle zoneplichtige (spoor)wegen, industrie en luchtvaart met een geluidbelasting boven de voorkeursgrenswaarde. In onderhavige situatie betreft dit de Molenweg Zuid en industrieterrein Chemelot.

In het kader van een goede ruimtelijke ordening is de cumulatie bepaald inclusief alle gemodelleerde geluidbronnen. Ter bepaling van de milieukwaliteit in de omgeving is deze geccumuleerde waarde getoetst aan de 'methode Miedema'. De maximale gecumuleerde waarde, welke voornamelijk wordt bepaald door de Molenweg Zuid, bedraagt 59 dB, waarmee gesteld kan worden dat er sprake is van de kwalificatie 'matig' en daarmee bezien dient te worden of maatregelen mogelijk zijn. Daar maatregelen aan de bron en overdrachtsmaatregelen op overwegende bezwaren stuiten, dient de oplossing gezocht te worden in geluidwerende maatregelen in de gevel en/of dak.

Bij toepassing van de juiste geluidwerende materialen en maatregelen is een binnenniveau van 33 dB gewaarborgd. Tevens beschikt het bouwplan over een geluidluwe gevel/buitenruimte. Daarmee is er sprake van een aanvaardbaar woon- en leefklimaat.

Aangezien de cumulatieve geluidbelasting hoger is dan 53 dB dient er een nader onderzoek te worden uitgevoerd ter bepaling van de geluidwering van de gevel. Bij toepassing van de juiste geluidwerende materialen en maatregelen (conform dat nader onderzoek) is een binnenniveau van 33 dB en daarmee een aanvaardbaar woon- en leefklimaat gewaarborgd.

Conclusie

Het aspect geluid vormt geen belemmering voor het planvoornemen en de realisatie van de woningen. Wel is een hogere grenswaarde noodzakelijk. Deze is dan ook aangevraagd en verleend voor alle woningen. Daarnaast dienen de juiste geluidwerende maatregelen te worden getroffen om het binnenniveau te waarborgen.

4.5 Geur veehouderijen

Op 1 januari 2007 is de Wet geurhinder en veehouderij (Wgv) in werking getreden. Deze wet vormt het toetsingskader voor vergunningen op grond van de Wet milieubeheer waar het gaat om stank veroorzaakt door het houden van dieren. Daarnaast is de wet van belang in verband met de zogenoemde 'omgekeerde werking' in het kader van de ruimtelijke ordening. Bij de 'omgekeerde werking' gaat het om de vraag of ter plaatse van geurgevoelige objecten sprake is van een goed woon en/of leefklimaat. Verder hebben gemeenten de mogelijkheid gekregen om binnen een wettelijk bepaalde bandbreedte van de standaardnormen van de Wgv af te wijken. Op deze wijze kan de gemeente een geurhinderbeleid vaststellen en vastleggen in een geurverordening dat is afgestemd op de plaatselijke situatie.

Onderhavig planvoornemen voorziet in de realisatie van 50 woningen. Een woning geeft geen geuroverlast voor de nabije omgeving, maar wordt gekwalificeerd als geurgevoelig object. Om deze reden dient aandacht besteed te worden aan aspecten ten aanzien van geurhinder in de omgeving.

De veehouderijen die het dichtst bij het plangebied zijn gelegen betreffen:

- Een varkenshouderij aan de Bergerweg 10, gelegen op ca. 500 meter ten noorden van het plangebied.
- Een melkveehouderij aan Molenweg Zuid 2a, gelegen op ca. 95 meter ten westen-noordwesten van het plangebied
- Het hobbymatig houden van dieren (zoogkoeien en vleeskalveren) aan de Louisegroeveweg ong., gelegen op ca. ca. 200 meter ten oosten-noordoosten van het plangebied. Vanwege het hobbymatige karakter kan deze locatie buiten beschouwing worden gelaten.

Ter beoordeling van de mogelijke gezondheidseffecten door veehouderijen in de omgeving van het plangebied, is door Pouderoyen Tonnaer het woon- en leefklimaat beoordeeld evenals de omgekeerde werking (rapportnr. J203572.003, d.d. 8 maart 2021/9 februari 2022). De rapportage is bijgevoegd als Bijlage 4. Omdat er binnen een straal van 2 km rond het plangebied zich geen geitenhouderijen bevinden, wordt hier niet specifiek op getoetst.

Voor de Bergerweg 10 kan geconcludeerd worden dat met een berekende voorgrondbelasting (tevens achtergrondbelasting) van maximaal 2,2 ouE/m3 wordt voldaan aan de streefwaarde van maximaal 12% geurgehinderden en dat daarmee binnen het plangebied sprake is van een aanvaardbaar woon- en leefklimaat. Omgekeerd blijkt uit de geurberekening van de vergunde situatie dat voor het bedrijf aan de Bergerweg 10 geen sprake is van beperkingen ten gevolge van het planvoornemen (geen omgekeerde werking). Het bedrijf wordt niet in zijn belangen geschaad. Het planvoornemen tast de vergunde rechte van Bergerweg 10 niet aan.

Voor de melkveehouderij aan de Molenweg Zuid 2a geldt een minimale vaste afstand van 100 meter vanaf de buitenzijde van de stallen tot de rand van het plangebied. De grens van het plangebied ligt op de grens van het kadastrale perceel 790. De buitenzijde van de stallen ligt op ongeveer 116 meter respectievelijk 123 meter van de grens van het plangebied. Op basis van de Wgv wordt voldaan aan de minimale afstand van 100 meter waardoor sprake is van een aanvaardbaar woon- en leefklimaat. Tevens is het planologisch-juridisch gezien niet mogelijk om stallen of voorzieningen dichterbij het plangebied te situeren. Het plangebied ligt daarmee niet binnen de vaste afstand van 100 meter, waardoor er geen beperkende werking is voor de ontwikkelingsmogelijkheden van deze melkveehouderij. Bestaande rechten van dit bedrijf worden niet aangetast.

Conclusie

Het planvoornemen leidt niet tot extra beperkingen voor de ontwikkeling van veehouderijen in de omgeving (geen omgekeerde werking) en ter plaatse van het plangebied is sprake van een aanvaardbaar woon- en

leefklimaat. Het aspect geur vormt hiermee geen belemmering voor het planvoornemen.

4.6 Agrarisch gebruik en spuitzones

De toekomstige woningen grenzen aan het (huidige) feitelijk in gebruik zijnde buitengebied. Het reguliere agrarische gebruik middels het bewerken c.q. bemesten van de gronden en het telen van gewassen komt met de realisatie van de woningen niet in het geding. Dit agrarisch gebruik vormt geen belemmering voor de woningen en omgekeerd vormen de nieuwe woningen geen belemmering voor het agrarisch gebruik van de gronden. Daarnaast kan het regulier agrarische gebruik van de gronden conform het overgangsrecht van het bestemmingsplan Bramert-Noord niet worden geïntensiveerd. Nader onderzoek naar hydrologie, landbouwverkeer en de ontsluiting van deze agarische gronden is dan ook niet aan de orde. Er is bij de uitwerking van het stedenbouwkundig plan voor de realisatie van de woningen wel gekeken naar de bereikbaarheid van de aangrenzende agrarische gronden, die feitelijk in gebruik zijn bij agrariërs. Tevens heeft de nodige afstemming met de betreffende agrariërs plaats gevonden.

De gronden in het aangrenzende buitengebied zijn agrarisch (akkerbouw, weiland) in gebruik. Er zijn in de directe omgeving (op een afstand van minimaal 50 meter) geen boomgaarden aanwezig en kunnen deze planologisch-juridisch ook niet alsnog worden opgericht. Er zijn daarmee geen spuitzones van invloed op het plangebied. De aan te leggen hoogstamboomgaarden als onderdeel van het planvoornemen zijn niet bedrijfsmatig. Deze worden enkel aangelegd als onderdeel van de landschappelijke inpassing en dienen enkel een visueel effect om de overgang tussen de woningen en het buitengebied aan te kleden.

Wel worden de gronden ten noorden en oosten van het plangebied agrarisch gebruikt. Het betreft regulier agrarisch gebruik waarbij sprake is van 'normale' gewasbescherming. Hiervoor gelden geen richtlijnen dan wel concrete zones. Akkerlanden worden bespoten met een veldspuit waarbij de gewasbestrijdingsmiddelen neerwaarts uitstromen waardoor de ontstane hoeveelheid drift tot een minimum wordt beperkt. Ook de ontwikkelingen in de landbouw staan niet stil. Dit betekent dat de landbouwmachines (qua spuitkoppen) steeds geavanceerder worden waardoor er sprake is van minder spuitnevel. Ook dienen de machines jaarlijks gecontroleerd te worden zodat deze machines optimaal blijven functioneren om dit te waarborgen.

Daarnaast wordt voor het merendeel aan de randen voorzien in een groenbestemming waardoor er een zekere afstand c.q. buffering wordt aangehouden tussen het bestaande agrarische gebruik en de tuinen van de toekomstige woningen. In totaal grenzen slechts twee woningen met de zijgevel aan de agrarische gronden en 3 achtertuinen. Echter door de afstand van het bouwvlak tot de grens van het plangebied zal dit niet tot problemen te leiden.

Het agrarisch bewerken van de gronden vormt hiermee geen belemmering voor deze toekomstige woningen.

4.7 Luchtkwaliteit

Sinds 15 november 2007 zijn de belangrijkste bepalingen inzake de luchtkwaliteit opgenomen in hoofdstuk 5, titel 5.2 van de Wet milieubeheer (hierna ook: Wm). Omdat de luchtkwaliteitseisen zijn opgenomen in titel 5.2 van de Wm, staat deze ook wel bekend als de 'Wet luchtkwaliteit'.

Het doel van titel 5.2 Wm is om de mensen te beschermen tegen de negatieve gevolgen van luchtverontreiniging op hun gezondheid. In de wet- en regelgeving zijn de richtlijnen uit de Europese regelgeving opgenomen, waaraan voorgenomen ontwikkelingen dienen te voldoen.

Als aan minimaal één van de volgende voorwaarden wordt voldaan, vormen de luchtkwaliteitseisen in beginsel geen belemmering voor het uitoefenen van de bevoegdheid van een bestuursorgaan ex. artikel 5.16 Wm:

- er is geen sprake van een feitelijke of dreigende overschrijding van de grenswaarde;
- een project leidt, al dan niet per saldo, niet tot een verslechtering van de luchtkwaliteit;
- een project draagt 'niet in betekenende mate' (NIBM) bij aan de verslechtering van de luchtkwaliteit;

- een project past binnen het NSL (Nationaal Samenwerkingsprogramma Luchtkwaliteit) of een regionaal programma van maatregelen.

Het besluit NIBM

Deze Algemene maatregel van Bestuur (AmvB) legt vast wanneer een project 'niet in betekenende mate' bijdraagt aan de toename van concentraties van bepaalde stoffen in de lucht. Een project is NIBM wanneer het aannemelijk is dat het een toename van de concentratie veroorzaakt van maximaal 3%. De 3% grens wordt gedefinieerd als 3% van de grenswaarde voor de jaargemiddelde concentratie van fijn stof (PM10) of stikstofdioxide (NO2). Dit komt overeen met 1,2 microgram/m3 voor zowel PM10 als NO2. Het NSL is vanaf augustus 2009 van kracht, zodat de 3% grens aangehouden dient te worden.

In de regeling NIBM is (onder andere) aangegeven dat een plan tot 1.500 woningen bij één ontsluitingsweg niet in betekenende mate bijdraagt aan de toename van de concentratie fijnstof en stikstofdioxide in de lucht.

Dit planvoornemen voorziet in de realisatie van 50 woningen en valt daarmee ruimschoots binnen de norm van 1.500 woningen. Gesteld kan worden dat het planvoornemen daardoor niet in betekende mate bijdraagt aan de toename van de concentratie fijnstof en stikstofdioxide in de lucht. Er is geen nader onderzoek naar luchtkwaliteit benodigd.

Fijn stof

Voor wat betreft de beoordeling van het woon- en leefklimaat ten aanzien van het aspect luchtkwaliteit dient er gelet te worden op de fijnstofconcentraties ter plaatse. Hiervoor is de NSL (Nationaal Samenwerkingsprogramma Luchtkwaliteit) geraadpleegd. Direct nabij het plangebied, aan de Molenweg Zuid, zijn rekenpunten gelegen. Om een beeld te krijgen van de luchtkwaliteit ter plaatse van het plangebied, zijn daarom de fijnstofconcentraties nabij deze rekenpunten aan de Molenweg Zuid beoordeeld. Uit de NSL-monitoringskaart blijkt dat de jaargemiddelde concentraties NO2, PM10 en PM2,5 hier respectievelijk maximaal 15,67 ìg/m3, 17,58 ìg/m3 en 11,28 ìg/m3 zijn (zie onderstaande afbeelding). De jaargemiddelde grenswaarden voor NO2, PM10 (beide 40 ìg/m3) en PM2,5 (20 ìg/m3) wordt niet overschreden. Het aantal overschrijdingsdagen van de 24 uur gemiddelde concentratie is maximaal 6,16 waardoor het maximum van 35 dagen niet wordt overschreden. De concentratie fijnstof heeft geen negatieve gevolgen voor het woon- en leefklimaat ter plekke van het plangebied. Het aspect fijnstof vormt geen belemmering voor onderhavig planvoornemen.



Rekenpunt 1	NO2	PM10	PM2,5
Totale concentratie [µg/m³]	15.664	17.581	11.278
Aantal normoverschrijdingsdagen		6.16	

Rekenpunt 2	NO2	PM10	PM2,5
Totale concentratie [µg/m³]	15.663	17.581	11.278
Aantal normoverschrijdingsdagen	-	6.16	-

Uitsnede NSL-monitoringskaart met plangebied bij rode contour

Besluit gevoelige bestemmingen

Dit besluit is gericht op de beperking van vestiging in de nabijheid van provinciale en rijkswegen van gevoelige bestemmingen, zoals gebouwen voor kinderopvang, scholen, verzorgings- of verpleegtehuizen.

Een woning wordt op basis van het Besluit gevoelige bestemmingen (luchtkwaliteitseisen) niet aangemerkt als gevoelige bestemming.

Conclusie

Het planvoornemen wordt aangemerkt als NIBM. Op basis van de NSL-monitoringstool is vastgesteld dat de fijnstofconcentraties in de omgeving van het plangebied geen belemmering vormen voor een goed woon- en leefklimaat. Verder geldt dat woningen niet worden aangemerkt als gevoelige bestemming in het kader van het Besluit gevoelige bestemmingen. Geconcludeerd wordt dat het aspect 'Luchtkwaliteit' geen belemmering vormt voor onderhavig planvoornemen.

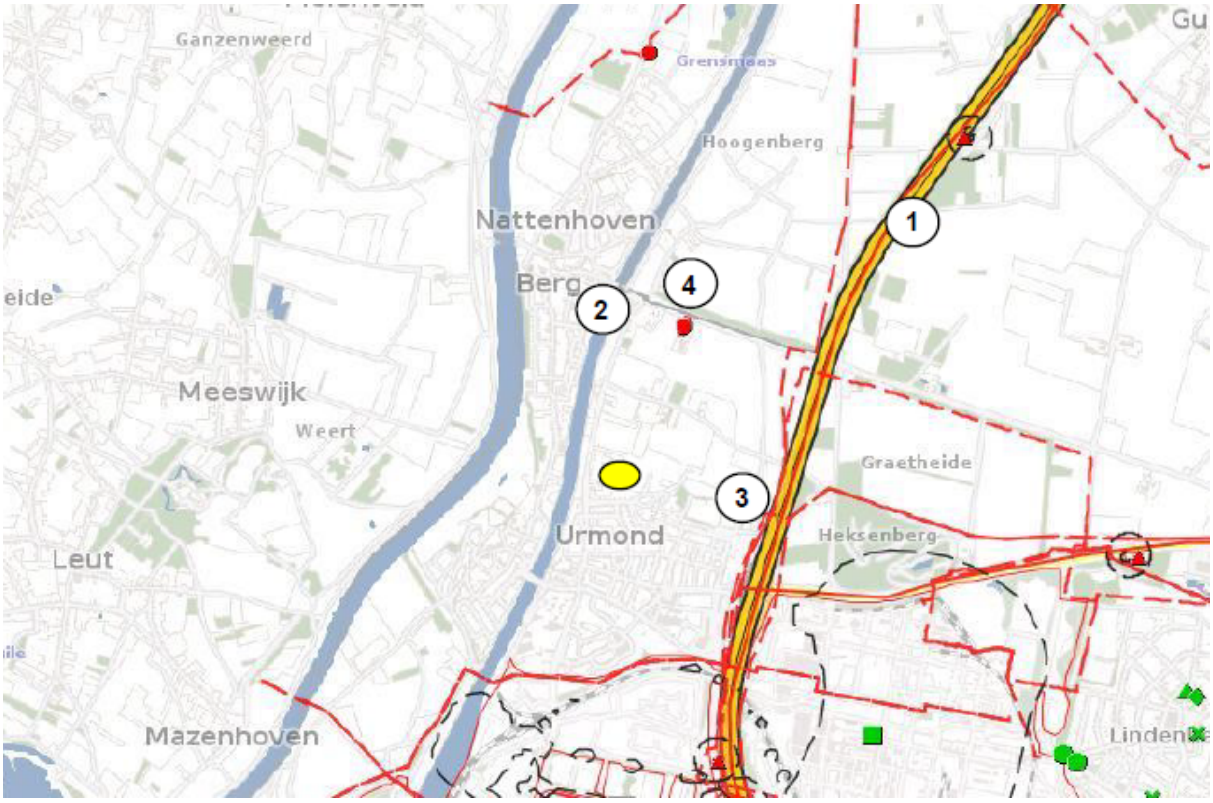
4.8 Externe veiligheid

Met externe veiligheid wordt bedoeld de kans op overlijden van mensen buiten de grenzen van een bedrijf of transportmedium, als rechtstreeks gevolg van een ongeval met (gevaarlijke) stoffen binnen de grenzen van het bedrijf dan wel het transportmedium. In de externe veiligheid worden twee risicobegrippen gehanteerd:

1. Plaatsgebonden Risico (PR): de kans per jaar dat een persoon, die zich continu en onbeschermd op een bepaalde plaats bevindt, overlijdt als direct gevolg van een ongeval met gevaarlijke stoffen bij een risicovolle activiteit.
2. Groepsrisico (GR): is de kans dat in een keer een groep mensen van tenminste een bepaalde grootte komt te overlijden als rechtstreeks gevolg van een ongeval met (gevaarlijke) stoffen. De norm voor het GR is een oriënterende waarde.

4.8.1 Inventarisatie

Dit planvoornemen voorziet in de realisatie van 50 woningen. Een woning wordt aangemerkt als kwetsbaar object. Om die reden worden, met behulp van de risicokaart, risicovolle objecten en inrichtingen in de omgeving van het plangebied geïnventariseerd en beoordeeld. Zie tevens bijgevoegd onderzoek met betrekking tot externe veiligheid (Econsultancy, rapportnr. 14505.007, d.d. 10 februari 2022, Bijlage 5).



Uitsnede risicokaart

Transport

Op circa 620 meter ten oosten van het plangebied is de A2 (1) gelegen. Conform de Regeling basisnet heeft wegvak L85 een PR 10-6 risicocontour van 17 meter en geldt er een plasbrandaandachtsgebied (PAG) van 30 meter. De PR 10-6 risicocontour en het PAG reiken niet tot aan de grens van het plangebied. Op circa 92 ten westen van het plangebied is de transportroute Maascorridor (2) gelegen.

Het plangebied is daardoor gelegen binnen de invloedsgebieden van een aantal stofcategorieën. Omdat het plangebied niet binnen 200 meter tot de A2 is gelegen, wordt alleen een beperkte verantwoording van het groepsrisico gegeven van het scenario ‘toxisch’. Voor de vaarroute is het wel noodzakelijk een kwantitatieve risicoanalyse uit te voeren.

Uit deze kwantitatieverisicoanalyse blijkt dat de realisatie van 50 woningen geen invloed heeft op het aantal te verwachten slachtoffers en het groepsrisico. Conform artikel 8 lid 2 kan worden volstaan met een beperkte verantwoording van het groepsrisico, omdat het groepsrisico lager is dan 0,1 x de oriëntatiewaarde.

Buisleidingen

Ten oosten van het plangebied zijn meerdere leidingen (3) gelegen. Het betreft een PRB leiding van SABIC Pipelines B.V., brandstofleiding van defensie (DPO-leiding), hogedruk aardgastransportleiding van de Gasunie, en een ARG leiding (ethyleen). Voor de PRB leiding geldt, volgens de gegevens van de EV-signaleringskaart, een invloedsgebied van 55 meter aan weerszijden van de leiding. De DPO-leiding is niet buiten gebruik gesteld, maar staat op lichte stikstofdruk en heeft een belemmeringenstrook van 5 meter. Daarnaast is er ook een hogedruk aardgastransportleiding van de Gasunie gelegen. Deze heeft een diameter van 8 inch en een druk van 66,2 bar. De buisleiding heeft een inventarisatieafstand van 120 meter aan weerszijden van de leiding. De ARG leiding heeft op basis van de EV-signaleringskaart een invloedsgebied van 200 meter.

De afstand van het plangebied tot de leidingen is ruim 600 meter. Gezien de afstand worden er geen belemmeringen verwacht.

Inrichtingen

Op circa 530 meter afstand ten noorden van het plangebied ter plaatse van Bergerweg 10 is een inrichting (4) gelegen. Deze inrichting is op de risicokaart vermeld vanwege de opslag van een bovengrondse propaantank (5.000 liter). Er is een plaatsgebonden risicocontour van 10^{-6}/jr aanwezig op 20 meter afstand. Gezien de afstand vormt de inrichting hiermee geen belemmering voor het plangebied.

In de zuidoostelijke richting is het terrein van Chemelot (BRZO) gelegen. Het plangebied is buiten de plaatsgebonden risicocontour van 10^{-8}/jr gelegen. Op basis hiervan wordt geconcludeerd dat het plangebied geen relevante bijdrage levert aan het groepsrisico. Het plan ligt wel binnen het invloedsgebied van Chemelot. Maatgevend is het scenario van een ‘toxische wolk’.

4.8.2 Beperkte verantwoording van het groepsrisico

Met betrekking tot de A2 moet, in geval van een calamiteit, rekening gehouden worden met de stofcategorieën LT1 en LT2. Voor de Maascorridor geldt dat rekening moet worden gehouden met de stofcategorieën LT1 en GT3. Voor het industrieterrein Chemelot moet, in geval van een calamiteit, rekening worden gehouden met het vrijkomen van giftige gassen. De verantwoording zal gericht zijn op mogelijkheden ter bestrijding van calamiteiten, zelfredzaamheid en maatregelen. Hierna wordt aangegeven welke maatregelen in geval van een calamiteit getroffen kunnen worden. Op basis van artikel 9 van het Bevt en artikel 13 van de Bevi dient de Veiligheidsregio Zuid-Limburg in de gelegenheid te worden gesteld om advies uit te brengen. Het advies wordt als bijlage opgenomen in de toelichting van het bestemmingsplan.

Zelfredzaamheid

Aanwezigen zullen via het waarschuwings- en alarmeringssysteem (WAS) zoals NL-Alert worden gealarmeerd. In geval van een giftige wolk is het advies om ramen en deuren te sluiten en inpandig te schuilen. Bij voorkeur worden gebouwen uitgerust met ventilatievoorzieningen die eenvoudig centraal uitgeschakeld en/of dichtgezet kunnen worden.

Bereikbaarheid

Hulpdiensten kunnen binnen de gewenste aanrijtijd ter plaatse zijn. Binnen het plangebied zijn voldoende opstelplaatsen voor hulpdiensten aanwezig. Bij calamiteiten op de vaarweg zal de eerste aandacht van hulpdiensten zich richten op de calamiteit zelf. Het plangebied is bereikbaar over twee verschillende routes vanuit tegengestelde windstreken via de Molenweg Zuid.

Bestrijdbaarheid

Door een ongeval op het water breekt bij een binnenvaarttanker de aansluiting met de leiding op het dek af. In geval van toxische stoffen zullen alle vrijgekomen stoffen direct verdampen. Er ontstaat een giftige wolk die met de wind mee verspreidt. De brandweer kan door middel van waterscherm verspreiding van een gifwolk vertragen. Er is in de directe omgeving voldoende secundair bluswater (Julianakanaal) beschikbaar.

4.8.3 Advies Veiligheidsregio Zuid-Limburg

Op basis van het onderzoek ten aanzien van externe veiligheid en de verantwoording van het groepsrisico is advies aan de Veiligheidsregio Zuid-Limburg gevraagd. Op 12 april 2022 heeft de veiligheidregio advies (Bijlage 6) uitgebracht. In dit advies wordt voor de verschillende scenario's het volgende geadviseerd:

- Hittestralingsscenario's
  1. Pas tot een afstand van 510 meter materialen toe aan de zijde van de Maascorridor die de impact van de hittestraling op de woningen verlagen, zoals: o Toepassen van brandwerend metselwerk; o Gebruik maken van minerale wolisolatie; o Toepassen van brand- en hittewerende beglazing; o Gebruik maken van houten en stalen kozijnen; o Gebruik maken van dakpannen.
  2. Het opnemen van blinde gevels en anders het reduceren van raamoppervlakken aan de kant van de Maascorridor tot een afstand van 510 meter.
  3. Bij de woningen binnen de afstand van 510 meter ruimtes waarin zich de minste mensen bevinden of slechts gedurende een klein gedeelte van de dag bevinden aan de zijde van de Maascorridor projecteren.
- Overdrukscenario's
  1. Het toepassen van explosiewerend glas (ER1) binnen een afstand van 315 meter.
- Toxische scenario's
  1. Voorzie in afsluitbare ventilatiesystemen per woning, waardoor de luchttoevoer van buitenaf kan worden uitgeschakeld.
  2. Plaats het luchtinlaatsysteem niet aan de zijde van de A2, de Maascorridor of Chemelot Site Permit B.V., dus bij voorkeur aan de noordelijke zijde.
- Bestrijdbaarheid
  1. Bij toekomstige ontwikkeling van omliggend gebied dient ermee rekening te worden gehouden dat er meerdere toegangswegen tot het bebouwde gebied dienen te worden gerealiseerd welke voldoen aan de vereisten voor een brandweervoertuig (zie rapportage voor nadere uitwerking hiervan).
  2. Realiseren primaire bluswatervoorzieningen in het woongebied.

De hiervoor geadviseerde maatregelen kunnen de effecten van ongevallen sterk reduceren tot een omvang die beter beheersbaar wordt geacht door de hulpverleningsdiensten. Hoewel het uitvoeren van maatregelen een positief effect zal hebben op de veiligheid, valt daarmee niet uit te sluiten dat zich een incident voor zal doen met slachtoffers op de planlocatie en de omgeving. Het is aan het bevoegd gezag dit 'restrisico' expliciet te accepteren en in het besluit te verantwoorden binnen de verantwoordingsplicht voor het groepsrisico.

Bij de nadere uitwerking van de woningen in het kader van de aanvraag van de omgevingsvergunning zal door de ontwikkelaar zoveel mogelijk rekening worden gehouden met deze adviezen van de veiligheidsregio. Bij de realisatie van de 50 woningen in deze eerste fase zal geen sprake zijn van meerdere toegangswegen. Dit zal worden meegenomen bij een eventuele toekomstige uitwerking van het geheel. In dat kader worden de mogelijkheden onderzocht om als onderdeel van het planvoornemen een 'noodweg' voor hulpdiensten door het groen vanaf de Limbrichterweg aan te leggen. Dit zal dan in de vorm van een (verbreed) grindpad zijn. Wel

wordt voorzien in de noodzakelijke primaire bluswatervoorzieningen.

Gezien het lage groepsrisco en de zeer kleine kans dat een eventueel incident optreedt wordt het 'restrisico' acceptabel en verantwoord geacht door het bevoegd gezag

Conclusie

Op basis van de uitgevoerde inventarisatie, de kwantitatieve risicoanalyse, de beperkte verantwoording van het groepsrisico en het advies van de veiligheidsregio kan geconcludeerd worden dat het aspect externe veiligheid geen belemmering vorm voor het planvoornemen.

4.9 Bedrijven en milieuzonering

Vanuit het aspect 'goede ruimtelijke ordening' dient er voldoende ruimtelijke scheiding te zijn tussen hinderveroorzakende (o.a. bedrijven) en hindergevoelige functies (waaronder woningen). Hiervoor worden de afstanden uit de VNG publicatie 'Bedrijven en Milieuzonering' als maatgevend beschouwd. De richtafstanden opgenomen in de VNG-publicatie 'Bedrijven en milieuzonering' zijn afgestemd op de omgevingskwaliteit, zoals die wordt nagestreefd in een rustige woonwijk of een vergelijkbaar omgevingstype (zoals een rustig buitengebied, een stiltegebied of een natuurgebied). Indien de aard van de omgeving dit rechtvaardigt, kunnen gemotiveerd kleinere richtafstanden worden aangehouden bij het omgevingstype gemengd gebied, dat gezien de aanwezige functiemenging of ligging nabij milieu-inrichtingen of drukke wegen, al een hogere milieubelasting kent.

De publicatie biedt geen wettelijk vastgestelde norm, maar biedt een handreiking voor maatwerk. De publicatie geeft vier factoren (geur, stof, geluid en gevaar) op basis waarvan bepaald wordt in welke categorie een activiteit geplaatst kan worden. Voorgaande moet op twee manieren getoetst worden. Enerzijds wordt er gekeken of het perceel zelf veroorzaker is van hinder en anderzijds wordt bekeken of het perceel kwetsbaar is voor hinder.

Woningen worden niet aangemerkt als hinderveroorzakende functie en kennen derhalve geen milieuzonering. Daarentegen geldt dat woningen wel worden aangemerkt als hindergevoelige functie. Om die reden dienen hinderveroorzakende functies in de omgeving en de afstand tot de beoogde woningen te worden beoordeeld. Hiervoor wordt uitgegaan van het omgevingstype 'rustig woongebied'.

Voor wat betreft de omgeving van het plangebied kan globaal een onderscheid worden gemaakt tussen het zuidelijk gelegen woongebied en het noordelijk gelegen buitengebied. In de directe omgeving van het plangebied zijn twee veehouderijlocaties (Bergerweg 10 en Molenweg Zuid 2a) gelegen. Daarnaast wordt aan de Louisegroeveweg ong. hobbymatig dieren gehouden. Vanwege het hobbymatige karakter kan deze locatie buiten beschouwing worden gelaten. In paragraaf 4.5 is reeds onderbouwd dat de veehouderijen in de omgeving van het plangebied het woon- en leefklimaat niet onevenredig aantasten. Ook is de omgekeerde werking onderzocht, waarbij geldt dat de veehouderijen niet in hun bedrijfsvoering worden belemmerd als gevolg van de realisatie van de 50 woningen binnen het plangebied. De ontwikkelingsmogelijkheden van de bestaande agarische bedrijven welke actief zijn in het gebied Bramert-Noord zijn 'bevroren'. In het geldende bestemmingsplan 'Bramert-Noord' zijn geen nieuwe bouwmogelijkheden ten aanzien van agrarische bedrijfsbebouwing opgenomen. Daarnaast wordt het agrarische gebruik van de naastgelegen gronden niet belemmerd. Dit betreft enkel het reguliere agrarische gebruik bestaande uit het telen van gewassen dan wel het gebruik als grasland. Dit agrarische gebruik valt formeel onder het overgangsrecht omdat het gehele gebied de bestemming 'Wonen - Uit te werken' heeft.

Verder bevindt zich ten zuidwesten van het plangebied (op ca. 80 meter afstand) een veldsportcomplex. Op basis van de VNG-publicatie geldt voor deze functie een richtafstand van 50 meter. Hier wordt ruimschoots aan voldaan. Tevens bevindt zich aan de Louisegroeveweg 4 een bedrijfsbestemming van het voormalig straatreinigings- en grondverzetbedrijf Diederen (aan de noordzijde). Dit bedrijf is inmiddels verhuisd maar

de bedrijfsbestemming is hier nog van kracht. Op basis van deze bestemming kunnen zich ter plaatse bedrijven vestigen in milieucategorie 3.1 met een richtafstand van 50 meter. De afstand tot de te realiseren woningen in Bramert-Noord is echter groter.

Er bevinden zich in de omgeving van het plangebied verder geen hinderveroorzakende functies. Ter plaatse van het plangebied kan derhalve worden gesproken over een goed woon- en leefklimaat.

Andersom zijn voor zowel de (agrarische) bedrijven als het sportcomplex reeds woningen op kortere afstand van de deze bedrijven c.q. sportcomplex gelegen. De nieuwe woningen zullen deze bedrijven c.q. sportcomplex niet in zijn of haar bedrijvigheid dan wel functie belemmeren.

Conclusie

Geconcludeerd wordt dat het plangebied niet is gelegen binnen de milieuzonering van hinderveroorzakende functies en derhalve uitgegaan kan worden van een goed woon- en leefklimaat ter plaatse van de te realiseren woningen. Tevens zal de realisatie van de woningen niet leiden tot milieuhinder voor de omgeving of tot een beperking in de bedrijfsvoering van omliggende hinderveroorzakende functies. Het aspect 'Bedrijven en milieuzonering' vormt geen belemmering voor onderhavig plan.

4.10 Kabels en Leidingen

Binnen of in de directe omgeving van het plangebied zijn geen hoofdtransportleidingen of persleidingen van water, olie, gas, brandstof en/of hoogspanningsleidingen gelegen, die van invloed zijn op de realisatie van de woningbouwontwikkeling. In het straatprofiel van de Molenweg Zuid zijn wel de reguliere leidingen c.q. nutsvoorzieningen aanwezig zoals gas, electra en telefonie. Deze worden (met uitzondering van gas) doorgetrokken in de nieuwe ontsluitingsweg om de nieuwe woningen hierop aan te sluiten.

In België is een verkenning gedaan naar een buisleidingstrook tussen Antwerpen en Chemelot/Duitsland. Hierbij zijn twee mogelijke grensovergangen naar Nederland in beeld, waarvan 1 ter hoogte van de gemeente Stein. Het is daarbij niet wenselijk dat de uiteindelijk gekozen route op Nederlands grondgebied door het plangebied van Bramert-Noord loopt. Het betreft hier immers een woningbouw- c.q. gebiedsontwikkeling die al sinds 2010 planologisch-juridisch is geregeld.

4.11 Zoneringen

Op het plangebied zijn verder geen zoneringen zoals vrijwaringszones, stiltegebieden, waterwin-/grondwaterbeschermingsgebieden, luchtvaartverkeer e.d. van toepassingen die een mogelijke belemmering vormen voor de realisatie van de 50 woningen.

4.12 Archeologie en cultuurhistorie

4.12.1 Archeologie

Als wettelijk toetsingskader In Europees verband is het zogenaamde 'Verdrag van Malta' tot stand gekomen. Uitgangspunt van dit verdrag is het archeologisch erfgoed zo veel mogelijk te behouden. Waar dit niet mogelijk is, dient het bodemarchief met zorg ontsloten te worden. Bij het ontwikkelen van ruimtelijk beleid moet het archeologisch belang vanaf het begin meewegen in de besluitvorming.

Sinds 1 september 2007 is de Wet op de Archeologische Monumentenzorg (Wamz) in werking getreden. Deze wet is de Nederlandse uitwerking van het Verdrag van Malta uit 1992. De Wamz is in zijn geheel opgenomen in de Monumentenwet 1988 (Mw art. 38 t/m 60). In de Wamz is vastgelegd dat Rijk, provincies en gemeenten in ruimtelijke plannen rekening houden met het aspect 'archeologie'. De wet beoogt het archeologische erfgoed in hoofdzaak in situ te beschermen.

Ter plekke van het plangebied geldt dat er (gedeeltelijk) sprake is van archeologische dubbelbestemmingen ter bescherming van de archeologische waarden. Het betreft de dubbelbestemmingen 'Waarde - Archeologie 1' en 'Waarde - Archeologie 2'. Ter plaatse van 'Waarde - Archeologie 1' aangewezen gronden geldt een archeologische onderzoeksplicht bij bodemverstorende ingrepen met een oppervlak van minimaal 250 m^2 en een verstoringsdiepte van minimaal 40 centimeter beneden maaiveld. Ter plaatse van 'Waarde - Archeologie 2' aangewezen gronden geldt een archeologische onderzoeksplicht bij bodemverstorende ingrepen met een oppervlak van minimaal 2.500 m^2 en een verstoringsdiepte van minimaal 40 centimeter beneden maaiveld.

Het plangebied beslaat een oppervlak van ca. 5 ha. Tevens is het waarschijnlijk dat de benodigde bodemingrepen de maximale verstoringsdiepte van 0,40 meter beneden maaiveld overschrijden. Op basis van vorenstaande wordt gesteld dat de grenswaarden van de archeologische dubbelbestemming worden overschreden. Om deze reden dient middels een archeologisch onderzoek aangetoond te worden dat geen archeologische waarden worden geschaad. Hiertoe heeft Econsultancy (rapportnr. 14505.002, d.d. 23 november 2021) een archeologisch bureauonderzoek en verkennend booronderzoek uitgevoerd. De betreffende onderzoeksrapportage is als Bijlage 7 bij de toelichting opgenomen. In onderstaande zijn de conclusies en het advies van het rapport opgenomen.

Gespecificeerde archeologische verwachting bureauonderzoek

Uit het bureauonderzoek blijkt dat de gespecificeerde verwachtingswaarde voor archeologische waarden uit alle perioden vanaf het Laat Paleolithicum middelhoog tot hoog is voor de lössplateaus in het westen en oosten van het plangebied en laag voor de lösswand hier tussen in. Mogelijk is de bodem in delen van het plangebied verstoord door het (voormalig) gebruik als boomgaard.

Resultaten inventariserend veldonderzoek

Uit het verkennend veldonderzoek komt een beeld naar voren dat in grote lijnen overeenkomt met de resultaten van het archeologisch onderzoek uit 2008, maar dat op details toch wat afwijkt. In grote lijnen bestaat de geologische opbouw uit Maasterrasafzettingen, afgedekt door lössafzettingen en plaatselijke een colluviumdek. In het westelijke deel van het plangebied is de top van de lössafzettingen grotendeels verdwenen door erosie. Plaatselijk is echter nog wel een (onderkant van een) briklaag aangetroffen, wat er op wijst dat de erosie sterk wisselend is geweest. Het westelijke deel van het plangebied is verder afgedekt met een colluviumdek. In het centrale deel van het plangebied bleek de erosie op de terrassenovergang minder intensief dan verwacht te zijn. In verschillende profielen en boringen is nog een lösspakket met in de top een briklaag aangetroffen boven de Maasterrasafzettingen. Het colluviumdek was hier sterk wisselend van dikte en plaatselijk afwezig. In het oostelijke deel van het plangebied is geen intacte briklaag aangetroffen. Wel is er in twee profielen een grijze laag waargenomen welke mogelijk een oude akkerlaag betreft. Er is bij het veldonderzoek geen aanwijzing voor een door de (voormalige) boomgaarden veroorzaakte bodemverstoring die dieper rijkt dan de bouwvoor aangetroffen.

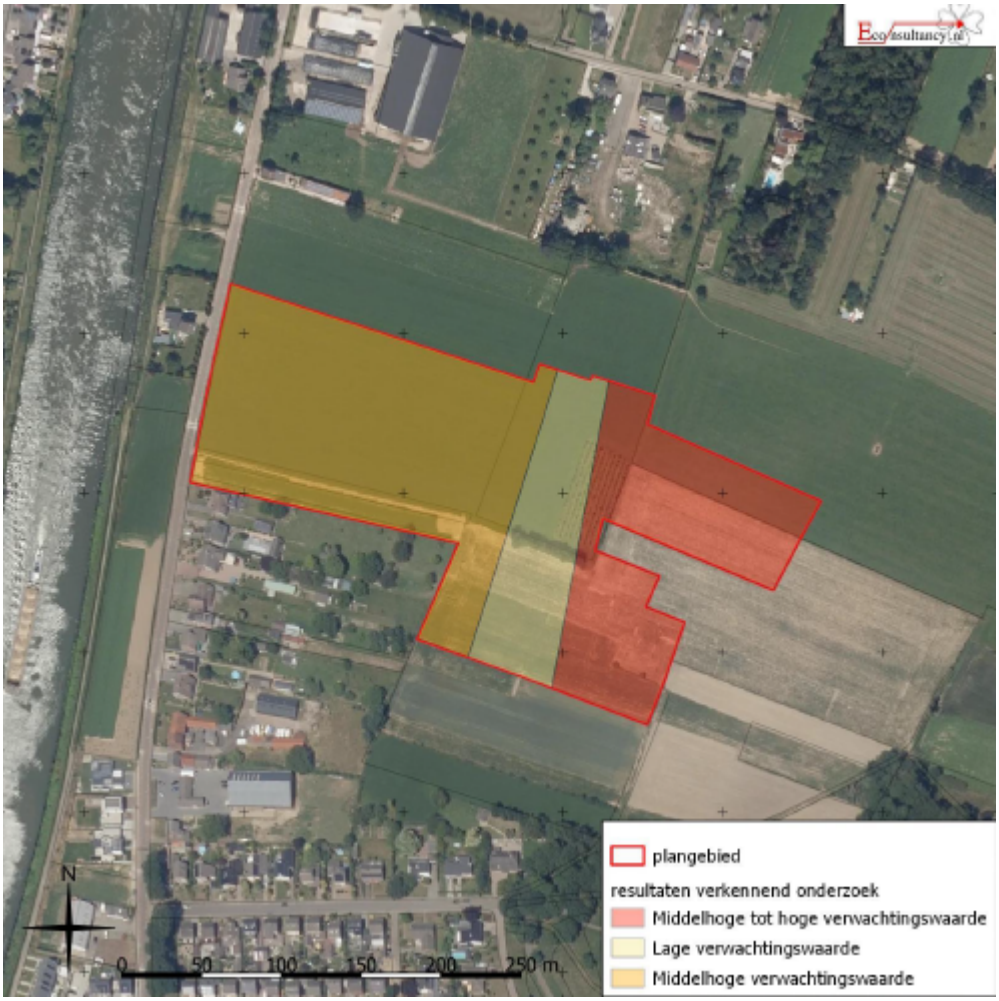
Conclusie

De gespecificeerde archeologische verwachting, zoals die is weergegeven tijdens het bureauonderzoek, is door het veldonderzoek iets aangepast. De oostelijke zone met een middelhoge verwachtingswaarde voor archeologische resten uit het Laat Paleolithicum, Mesolithicum, Middeleeuwen en Nieuwe tijd en een hoge verwachtingswaarde voor archeologische resten uit het Neolithicum tot en met de Romeinse tijd behoudt dezelfde verwachtingswaarde, maar is wel wat verder in westelijke richting uitgebreid. De centrale zone met een lage verwachtingswaarde voor alle perioden wordt hierdoor wat kleiner van oppervlakte. Voor de westelijke zone wordt op basis van de aangetroffen bodemprofielen de hoge verwachtingswaarde voor archeologische resten uit het Neolithicum tot en met de Romeinse tijd bijgesteld naar middelhoog.

Op basis van het behoud van een middelhoge tot hoge trefkans voor grote delen van het plangebied blijft de kans reëel dat archeologische resten binnen het plangebied aanwezig zijn.

Advies

Voor de westelijke en oostelijke delen van het plangebied, waar nog archeologische waarden worden verwacht, wordt een dubbelbestemming archeologie geadviseerd, waarbij de mogelijke archeologische waarden in situ worden bewaard. Hiertoe dienen beschermende regels in het bestemmingsplan te worden opgenomen. Behoud van eventueel aanwezige archeologische waarden is mogelijk als er archeologievriendelijk gebouwd wordt en er niet dieper ontgraven wordt dan 30 cm onder het huidige maaiveld. Als het niet mogelijk is om archeologie vriendelijk te bouwen is, gezien de geringe diepteligging en de kwetsbaarheid van de archeologische resten, vervolgonderzoek noodzakelijk. Het vervolgonderzoek kan het beste worden uitgevoerd in de vorm van een karterend en waarderend proefsleuvenonderzoek. Bij een proefsleuvenonderzoek dienen verspreid over het plangebied sleuven gegraven te worden met als doel om eventuele archeologische waarden te karteren en waarderen. Voor dit onderzoek dient een door de bevoegde overheid goedgekeurd Programma van Eisen te zijn opgesteld waarin is vastgelegd waaraan het onderzoek moet voldoen. Voor de centrale zone van het plangebied wordt geadviseerd om deze vrij te geven.



Resultaten verkennen veldonderzoek

De resultaten van onderhavig onderzoek dienen te worden beoordeeld door de bevoegde overheid (gemeente Stein). De bevoegde overheid neemt vervolgens een besluit. Mochten tijdens de graafwerkzaamheden in de vrijgegeven delen van het plangebied toch archeologische waarden worden aangetroffen, dan dient hiervan melding te worden gemaakt conform artikel 5.10 van de Erfgoedwet uit juli 2016 bij het Ministerie van Onderwijs, Cultuur en Wetenschap (de Rijksdienst voor het Cultureel Erfgoed).

Proefsleuvenonderzoek

Voor de delen van het plangebied waar nog archeologische waarden worden verwacht dient nog een nader archeologisch onderzoek in de vorm van een proefsleuvenonderzoek te worden uitgevoerd. Om te waarborgen dat de archeologische waarden in voldoende mate worden beschermd is voor deze delen van het plangebied een dubbelbestemming 'Waarde - Archeologie opgenomen. Hiervoor is aangesloten op de regeling van het onlangs vastgestelde bestemmingsplan 'Erfgoed Stein'. Deze delen zijn dan ook bestemd als 'Waarde - Archeologie' in combinatie met respectievelijk de functieaanduidingen 'specifieke vorm van waarden - hoge arcehologische verwachting' en 'specifieke vorm van waarden - middelhoge archeologische verwachting'.

4.12.2 Cultuurhistorie

Vanaf 1 januari 2012 dient in ruimtelijke plannen rekening te worden gehouden met cultuurhistorie. Dit is een wijziging van het Besluit ruimtelijke ordening en maakt onderdeel uit van de modernisering van de monumentenzorg.

Het plangebied is onbebouwd en er zijn door de gemeente Stein geen cultuurhistorisch waardevolle elementen binnen het plangebied aangeduid. Dit wordt bevestigd door het bestemmingsplan 'Erfgoed Stein'. Binnen het plangebied is de dubbelbestemming Waarde - Historische bebouwing en gezichten' namelijk niet van toepassing. Het aspect 'Cultuurhistorie' vormt geen belemmering voor onderhavig planvoornemen.

4.13 Natuur

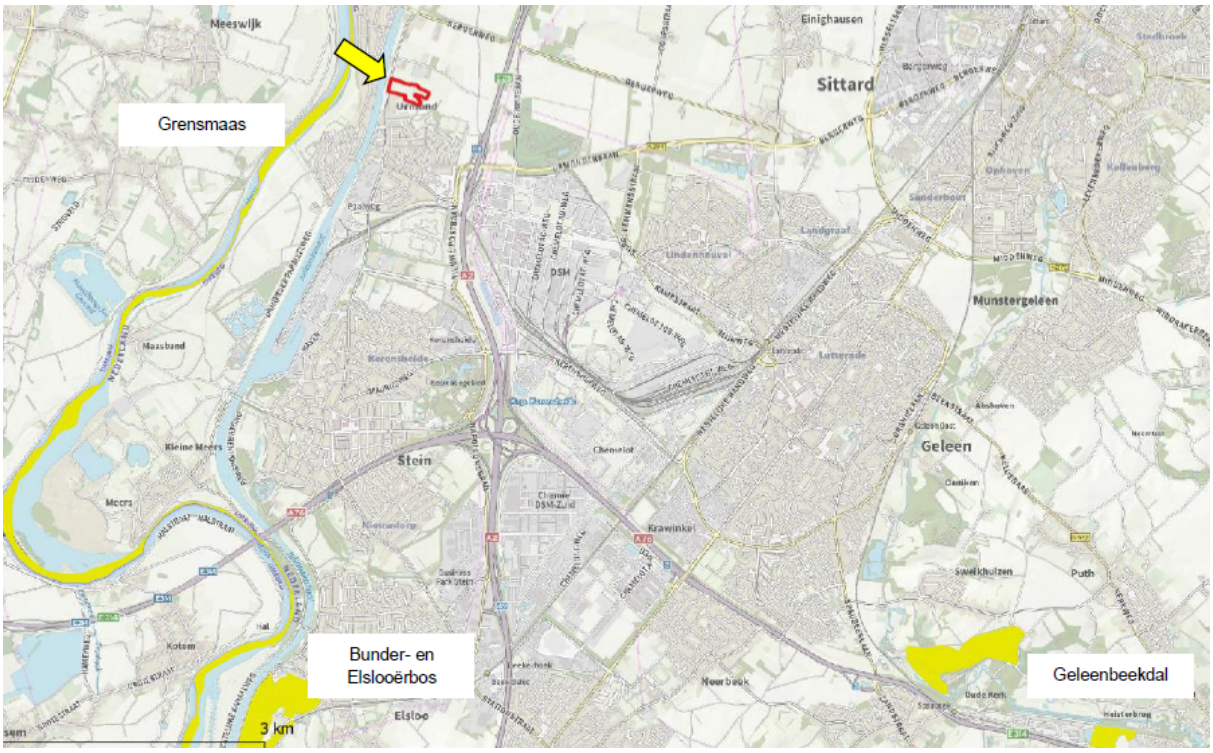
Bij elk ruimtelijk plan moet, met het oog op beschermenswaardige natuurwaarden, rekening worden gehouden met de regelgeving op het gebied van gebiedsbescherming en soortenbescherming. Dit wordt geregeld in de Wet natuurbescherming die op 1 januari 2017 in werking is getreden. Het natuurbeschermingsrecht is verder te vinden in verdragen, Europese en nationale regelgeving en in nationaal en provinciaal beleid. Vanuit de Europese regelgeving wordt met name nadruk gelegd op de bescherming van plant- en diersoorten (Vogelrichtlijn) en leefgebieden (Habitatrichtlijn). Ten behoeve hiervan zijn dan ook diverse beschermingsgebieden aangewezen. De belangrijkste beschermingszones zijn Natura 2000-gebieden.

Om in te schatten of er op de onderzoekslocatie planten- en diersoorten aanwezig of te verwachten zijn, die volgens de Wet natuurbescherming een beschermde status hebben en die mogelijk negatieve invloed kunnen ondervinden door de voorgenomen ingreep, is door Econsultancy (rapportnr. 14505.003, d.d. 23 februari 2021) een quickscan flora en fauna uitgevoerd. Tevens is in de quickscan beoordeeld of de voorgenomen ingreep invloed kan hebben op Natura 2000-gebieden, houtopstanden die middels de Wet natuurbescherming zijn beschermd, of op gebieden die deel uitmaken van het Natuurnetwerk Nederland. Het rapport is bijgevoegd als Bijlage 8. Tevens zijn conclusies van het rapport in onderstaande opgenomen.

4.13.1 Gebiedsbescherming

Natura 2000

Het plangebied is niet gelegen binnen de grenzen van een gebied dat aangewezen is als Natura 2000. Het meest nabijgelegen Natura 2000-gebied, de Grensmaas, bevindt zich op circa 410 meter afstand ten westen van het plangebied. Tevens bevinden zich de Natura 2000-gebied het Bunder- en Elslooërbos en het Geleenbeekdal op respectievelijk circa 6 en 7,2 km afstand van het plangebied (zie onderstaand figuur).



Ligging plangebied (rood omkaderd) ten opzichte van Natura 2000-gebieden (geel gearceerd)

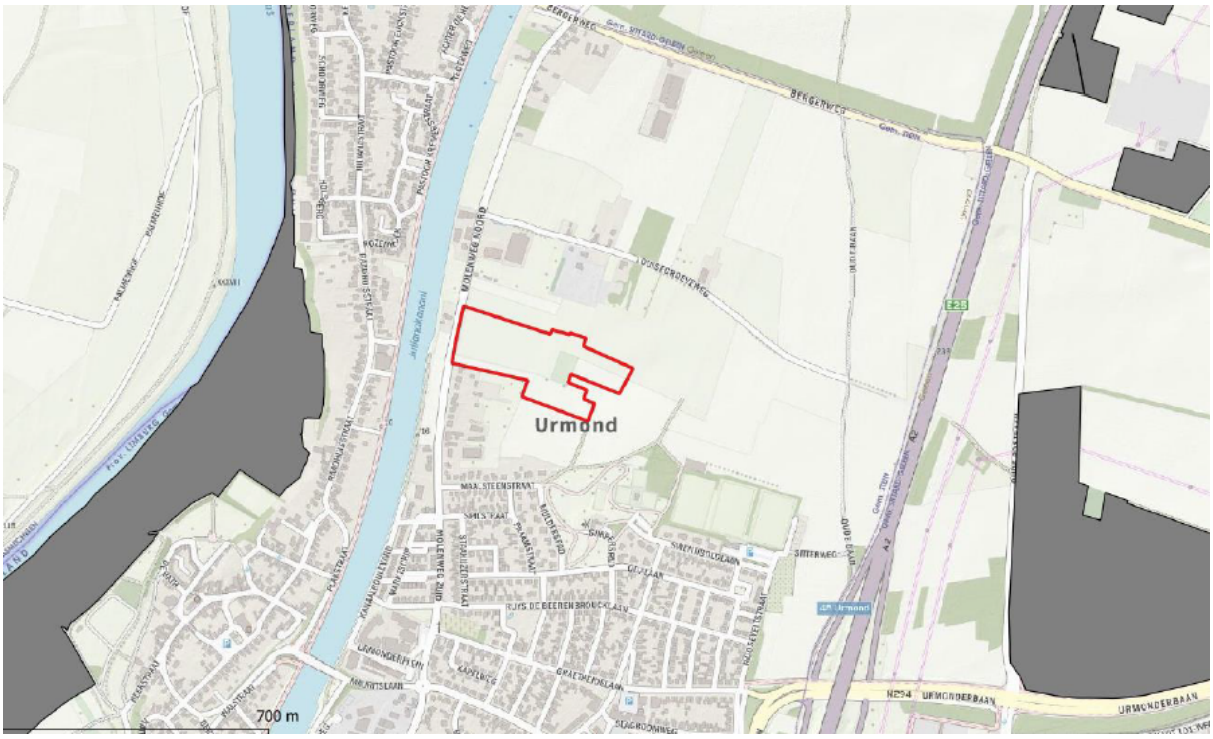
Het plangebied is niet gelegen binnen een Natura 2000-gebied. Indien er sprake zou zijn van een effect, betreft dit daarom een extern effect. Externe effecten als gevolg van licht, trilling en geluid als door de voorgenomen plannen binnen het plangebied zijn, gezien de afstand tot de meest nabijgelegen Natura 2000-gebieden, niet te verwachten. Externe effecten als gevolg van een toename van stikstofdepositie zijn vanwege de omvang van de voorgenomen plannen en de afstand tot de dichtstbijzijnde Natura 2000-gebieden op voorhand niet uit te sluiten. Vervolgonderzoek in het kader van de gebiedsbeschermingsparagrafen uit de Wet natuurbescherming ten aanzien van stikstof wordt noodzakelijk geacht. Om deze reden zijn middels een Aeriusberekening de effecten van stikstofdepositie door de voorgenomen ingreep op het Natura 2000-gebied onderzocht. In de Aeriusberekening is uitgegaan van de volledige 400 woningen (50 woningen fase 1 en 350 woning partiele herziening via uitwerking). De berekening en toelichting hierop zijn toegevoegd als Bijlage 9. Uit de berekening blijkt dat het realiseren van de woningen en het in gebruik nemen van de woningen niet leidt tot een toename van stikstofdepositie op Natura 2000-gebieden. Negatieve effecten ten gevolge van stikstof op de instandhoudingsdoelen van Natura 2000-gebieden kunnen op basis van het voorgaande met zekerheid worden uitgesloten. Een vergunning in het kader van de Wet natuurbescherming is derhalve niet vereist.

Daarnaast is op 1 juli 2021 de nieuwe stikstofwet in werking getreden. Deze wet wijzigt de Wet natuurbescherming op een aantal punten, waaronder een partiële vrijstelling voor de bouwsector van de natuurvergunningplicht als bedoeld in artikel 2.7, tweede lid Wnb. Deze vrijstelling voor bouwactiviteiten is om twee redenen partieel. Alleereerst omdat de vrijstelling alleen geldt voor tijdelijke stikstofemissies tijdens de bouw, sloop en aanleg (realisatiefase) en niet voor structurele stikstofemissies in de gebruiksfase van het bouwwerk of werk, als gevolg van bijvoorbeeld bewoning, gebruik van ultiliteitsbouw of verkeer dat over een weg rijdt (gebruiksfase). Voor de structurele uitstoot die een ruimtelijke ontwikkeling in de gebruiksfase uitstoot, blijft de natuurvergunningplicht dus onverkort van toepassing. De vrijstelling is voorts partieel, omdat deze alleen geldt voor de gevolgen van de stikstofdepositie en niet voor andere significante gevolgen, bijvoorbeeld de verstoring van diersoorten.

Voor onderhavig planvoornemen geldt daarmee dus dat indien er geen significante effecten ten aanzien van de emissie stikstof zijn te verwachten in de gebruiksfase, de bouwfase buiten beschouwing kan worden gelaten (vrijgesteld) en dat een ontheffing van de Wnb niet aan de orde is. Uit bijlage 4 (Aeriusberekening gebruiksfase) bij de Notitie beoordeling stikstof (Bijlage 9) volgen geen rekenresultaten die leiden tot een toename van de stikstofdepositie op nabijgelegen Natura 2000-gebieden groter dan 0,00 mol/ha/jaar. Hiermee kunnen significante effecten op Natura 2000-gebieden worden uitgesloten.

Natuurnetwerk Nederland

Het plangebied maakt geen deel uit van het Natuurnetwerk. Het plangebied ligt echter wel in de nabijheid van een gebied, behorend tot het Natuurnetwerk Nederland. Het meest nabijgelegen gebied bevindt zich circa 300 meter ten westen van het plangebied. Het betreft type N00.01, areaaluitbreiding van de natuur in het Grensmaasgebied. In onderstaand figuur is de ligging van het plangebied ten opzichte van het Natuurnetwerk Nederland weergegeven.



Ligging plangebied (rood omkaderd) ten opzichte van het Natuurnetwerk Nederland (grijs gearceerd)

Het plangebied ligt op circa 300 meter afstand van een onderdeel van het Nederlands Natuurnetwerk. Door de voorgenomen plannen binnen het plangebied zullen de wezenlijke kenmerken en waarden van het Natuurnetwerk Nederland niet worden aangetast. Vervolgonderzoek in het kader van het Natuurnetwerk wordt niet noodzakelijk geacht.

4.13.2 Houtopstanden

De Wet natuurbescherming beschermt bos van minimaal 10 are en bomenrijen van minimaal 21 bomen, gelegen buiten de bebouwde kom (de zogenaamde 'houtopstanden'). Het is verboden deze houtopstanden geheel of gedeeltelijk te vellen zonder voorafgaande melding bij gedeputeerde staten. In deze paragraaf wordt beschreven of er bij de voorgenomen kap sprake is van meldingsplicht en herplantplicht conform artikel 4.2 en artikel 4.3 van de Wet natuurbescherming. Verder wordt beschreven of er vervolgmaatregelen getroffen dienen te worden ten behoeve van de voorgenomen houtkap.

De bomen binnen het plangebied vallen niet onder de definitie houtopstanden als bedoeld in paragraaf 4.1 van de Wet natuurbescherming. De te vellen bomen binnen het plangebied zijn onderdeel van een fruitboomgaard. Voor deze houtopstand geldt geen meldingsplicht of herplantplicht.

4.13.3 Soortenbescherming

Als gevolg van de voorgenomen ingrepen kunnen er overtredingen van verbodsbepalingen uit soortbeschermingsparagrafen uit de Wet natuurbescherming optreden. De aanwezigheid van geschikt habitat binnen het plangebied voor de verschillende soorten en soortgroepen is daarom weergegeven in onderstaande tabel. In de tabel is samengevat of de voorgenomen ingreep mogelijk verstorend kan werken en wat de consequenties zijn voor eventuele vervolgstappen, zoals soortgericht nader onderzoek of vergunningtrajecten. In de tabel is weergegeven of maatregelen noodzakelijk zijn om overtreding van de Wet natuurbescherming voor bepaalde soortgroepen te voorkomen.

Soortgroep		Geschikt habitat	Ingreep verstorend	Nader onderzoek	Ontheffings-aanvraag	Bijzonderheden / opmerkingen*
Broedvogels	algemeen	ja	mogelijk	nee	nee	werkzaamheden buiten broedseizoen uitvoeren, verwijderen van nestgelegenheden buiten het broedseizoen of broedvogelcheck voorafgaan aan (graaf)werkzaamheden
	jaarrond beschermd	nee	nee	nee	nee	-
Vleermuizen	verblijfplaatsen	nee	nee	nee	nee	-
	foerageergebied	ja	nee	nee	nee	voldoende alternatieven in omgeving
	vliegroutes	nee	nee	nee	nee	-
Grondgebonden zoogdieren		ja	mogelijk	nee	nee	aandacht voor algemene zorgplicht ten aanzien van algemene soorten als konijn, mol en verschillende muizensoorten
Amfibieën		minimaal	mogelijk	nee	nee	aandacht voor zorgplicht ten aanzien van algemene soorten als bruine kikker en gewone pad
Reptielen		nee	nee	nee	nee	-
Vissen		nee	nee	nee	nee	-
Libellen en vlinders		nee	nee	nee	nee	-
Overige ongewervelden		nee	nee	nee	nee	-
Vaatplanten		nee	nee	nee	nee	-
Gebiedsbescherming		**Gebied aanwezig**	**Ingreep verstorend**	**Nader onderzoek**	**Vergunning-plicht**	
Natura 2000		6 en 7,2 km	mogelijk	ja	mogelijk	stikstofdepositieonderzoek middels AERIUS-calculator wordt noodzakelijk geacht
Natuurnetwerk Nederland		300 m	nee	nee	nee	-
Houtopstanden		n.v.t	n.v.t.	n.v.t.	n.v.t.	-

* Wijzigingen in het planvoornemen kunnen van invloed zijn op de uitkomst van het onderzoek.

Overzicht geschiktheid plangebied voor soortgroepen en te nemen vervolgstappen (bron: Econsultancy)

Uit de quickscan blijkt dat voor beschermde soorten overtredingen ten aanzien van de Wet natuurbescherming wegens het ontbreken van geschikt habitat, het ontbreken van sporen en/of vanwege een vrijstelling bij ruimtelijke ontwikkeling niet aan de orde zijn. Wel dient rekening gehouden te worden met het broedseizoen. Geadviseerd wordt om graaf- en kapwerkzaamheden buiten het broedseizoen uit te voeren. Nesten mogen enkel verwijderd worden op het moment dat deze niet in gebruik zijn. Globaal kan de periode maart tot en met half augustus aangehouden worden als broedseizoen. Indien het niet mogelijk of wenselijk is om werkzaamheden buiten het broedseizoen uit te voeren, dient voorafgaand aan de werkzaamheden een broedvogelcheck uitgevoerd te worden door een ecologisch deskundige.

Verder geldt te allen tijde de algemene zorgplicht ten aanzien van grondgebonden zoogdieren en amfibieën. Dit houdt in dat al het redelijkerwijs mogelijke gedaan dient te worden om het doden en verwonden van individuen te voorkomen.

4.14 Waterparagraaf

Het doel van de waterparagraaf is om water een uitgesproken en inhoudelijk betere plaats te geven bij het opstellen en beoordelen van alle waterhuishoudkundig relevante plannen. De waterparagraaf vraagt niet alleen om een beschrijving van de waterhuishoudkundige situatie en de invloed die de voorgestane ruimtelijke ontwikkelingen hebben, maar ook een vroegtijdig overleg met waterbeheerders. Bij ruimtelijke ontwikkelingen wordt de waterparagraaf gebruikt om de beoogde gebruiksfuncties en waterbelangen op elkaar af te stemmen.

4.14.1 Nationaal Waterplan 2016-2021

Algemeen

Het Nationaal Waterplan 2016-2021 is de opvolger van het Nationaal Waterplan 2009-2015 en vervangt dit plan én de partiële herzieningen hiervan (Wind op Zee buiten 12 nautische mijl en verankering rijksbeleid Deltabeslissingen). Op basis van de Waterwet is het Nationaal Waterplan voor de ruimtelijke aspecten tevens een structuurvisie. Het NWP is zelfbindend voor het Rijk. Het Rijk is in Nederland verantwoordelijk voor het hoofdwatersysteem. In het Nationaal Waterplan legt het Rijk onder meer de strategische doelen voor het waterbeheer vast.

Vanuit de verantwoordelijkheid voor het watersysteem verankert het Rijk de volgende principes:

- Integraal waterbeheer: Het kabinet houdt vast aan een integrale aanpak van de wateropgaven, door opgaven op het gebied van waterkwantiteit (waterveiligheid en wateroverlast), waterkwaliteit en gebruik van (zoet) water in natte en droge situaties in samenhang te beschouwen.
- Afwenteling voorkomen: Het kabinet wil voorkomen dat waterkwantiteits- en waterkwaliteitsproblemen worden afgewenteld in de ruimte en de tijd, zoals het afwentelen van bovenstrooms veroorzaakte waterkwaliteitsproblemen op benedenstrooms gelegen wateren. Omafwenteling te voorkomen,maken beheerders onderling afspraken over acceptabele hoeveelheden en de kwaliteit van het te ontvangen water. Om afwenteling te voorkomen gelden ook de volgende tritsen:
  1. vasthouden-bergen-afvoeren
  2. schoonhouden-scheiden-schoonmaken
- Ruimte en water verbinden: Bij de aanpak van wateropgaven en de uitvoering van maatregelen vindt vooraf afstemming plaats met de andere relevante ruimtelijke opgaven en maatregelen in het gebied. Het doel is dat de scope, programmering en financiering zo veel mogelijk op elkaar aansluiten of elkaar versterken. Met deze anpak is het vaak mogelijk het waterbeheer te verbeteren en tegelijk de economie en de leefomgeving te versterken tegen lagere kosten.

Rijn-Maasdelta

Het plangebied is gelegen binnen het gebied aangeduid als Rijn-Maasdelta. Het hoofdwatersysteem in de Rijn-Maasdelta is onder te verdelen in drie gebieden. De aanpak verschilt per gebied. Waar de waterstanden hoofdzakelijk bepaald worden door de waterstand op zee, kiest het kabinet ervoor om de waterveiligheid vooral te borgen door dijkversterking in combinatie met de inzet van de stormvloedkeringen. In het deel van het rivierengebied waar de waterstand hoofdzakelijk wordt bepaald door de (piek)afvoer van de rivieren, wordt de waterveiligheid vooral geborgd door de combinatie van dijkversterking en –waar relevant en mogelijk- rivierverruimende maatregelen. In het overgangsgebied tussen het zee- en het riviergedomineerde gebied geldt een combinatie van beide benaderingen.

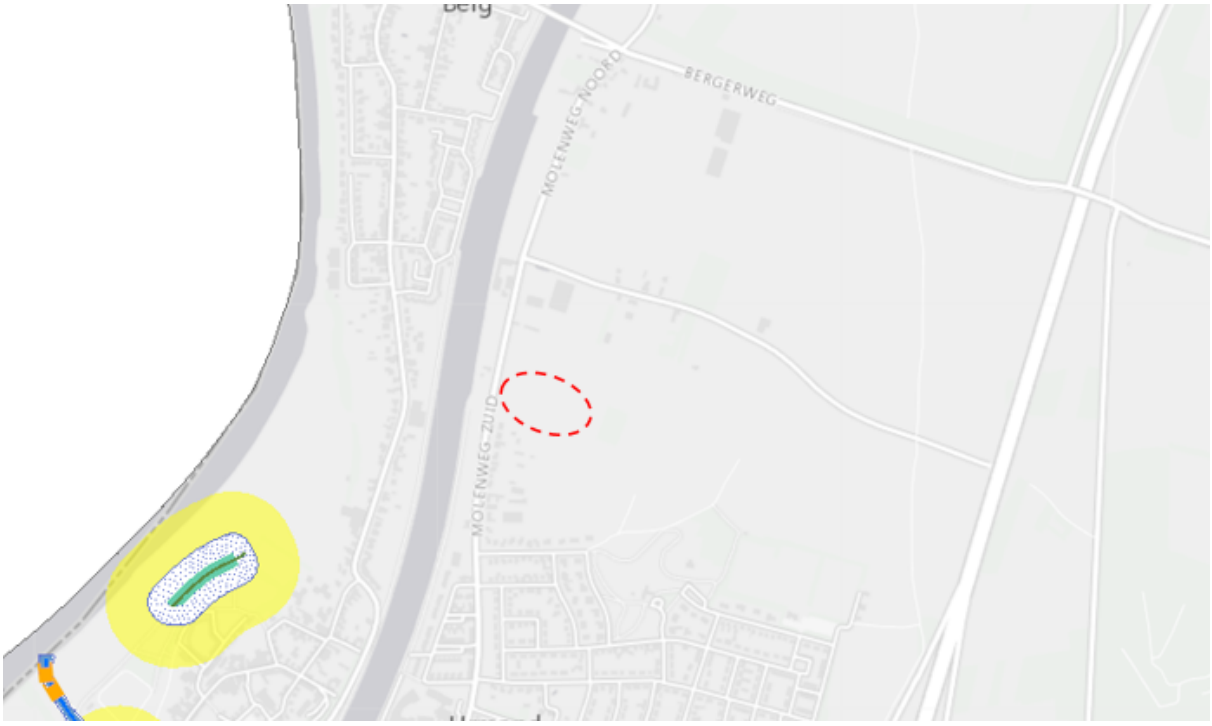
Het plangebied maakt deel uit van het rivierengebied van de Rijn-Maasdelta. Het waterveiligheidsbeleid berust hier op twee pijlers: rivierverruiming en dijkversterking. Rond het plangebied zijn vanuit het Nationaal Waterplan geen specifieke maatregelen met betrekking tot het aspect water gepland aangezien het op ruime

afstand is gelegen van de nabijgelegen Maas.

4.14.2 Waterschap Limburg

De wijze waarop Waterschap Limburg adviseert over de wateraspecten rondom ruimtelijke ontwikkelingen is beschreven in het Waterbeheerplan 2016-2021. Dit is nader geconcretiseerd in de zogenoemde Keur van het waterschap. Uitgangspunten van het Waterschap Limburg met betrekking tot het waterbeheer zijn onder andere:

1. Circa 10% van het plangebied reserveren voor water
2. Rekening houden met hoogteverschillen in plangebied en omgeving
3. Uitvoeren van bodem- en infiltratieonderzoek en bepalen grondwaterstand
4. Toepassen voorkeursvolgorde voor de waterkwaliteit
5. Toepassen voorkeursvolgorde voor de waterkwantiteit
6. Toepassen voorkeurstabel afkoppelen
7. Infiltratie- en bergingsvoorzieningen in het plan dimensioneren op 80 mm per twee uur (ten zuiden van Sittard), met een beschikbaarheid van de gehele berging binnen 24 uur
8. Beheer en onderhoud regelen. Denk aan bereikbaarheid, controlemogelijkheid, verantwoordelijkheid
9. Watersysteem verankeren in het bestemmingsplan



Uitsnede Legger met globale aanduiding plangebied (rode contour)

Op basis van de Legger wordt geconcludeerd dat ter plaatse van het plangebied geen oppervlaktewateren of andere waterstaatwerken aanwezig zijn. Ook is het plangebied niet gelegen in een beschermingszone, zoals bijvoorbeeld een beschermingszone van een watergang of een grondwaterbeschermingsgebied.

4.14.3 Invloed planvoornemen

Onderhavig planvoornemen ziet toe op de ontwikkeling van een groen en natuurrijk woongebied bestaande uit 50 grondgebonden woningen met bijbehorende voorzieningen zoals opritten, terrassen, tuinpaden en een ontsluitingsweg. Het plangebied is nu nog onbebouwd. Ten gevolge van het planvoornemen neemt het verhard oppervlak dan ook toe. De toename aan verhard oppervlak ten gevolge van het planvoornemen wordt geschat op:

- woningen 3.118 m^2;
- terrassen 810 m^2;
- inritten 892 m^2;
- wegen 5.177 m^2;
- parkeerplaatsen 765 m^2 (telt voor 50% mee vanwege grasbeton stenen).

Het totale verhard oppervlak komt hiermee op 10.380 m^2.

Uitgaande van de bergingseis 80 mm van het waterschap voor Zuid Limburg bedraagt de benodigde bergingscapaciteit voor de opvang van het hemelwater 830 m^3 (0.08 x 10.380 m^2). m^3. Binnen het plangebied worden gezamelijke wadi's in de openbare ruimte c.q. het groen (wonen in het parkje en wonen in de dorpsmantel) aangelegd met voldoende capaciteit voor de opvang van het hemelwater. Tevens wordt voorzien in een 'slootje' aan de noordzijde van het plangebied als overloop voor eventuele extreme situaties. Naast de verhardingen in de openbare ruimte worden ook de woningen aangesloten op deze wadi's.

De wadi's zijn centraal binnen het plangebied, aan het parkje en groen (wonen in de dorpsmantel) voorzien. De wadi's dragen zorg voor het natuurlijk opvangen van regenwater. In en rondom de wadi's ontstaan kansen voor biodiversiteit rondom de nattere vegetatie en de dynamiek van het regenwater. Indien deze vegetatie bloemrijk en voldoende dekkend is, kan de wadi dienst doen als ecologische verbindingszone voor kleine zoogdieren, amfibieën en vlinders. Grote Maaskeien en boomstammen passen in dit geheel als decoratie, maar ook als mogelijkheid voor kinderen om te spelen.



Beoogde wadi's in het groen (parkje, dorpsmantel)

Voorkomen wateroverlast

Door bij het bepalen van het bouwpeil en afschot hiermee rekening te houden, wordt voorkomen dat water in de te realiseren woningen kan vloeien. Daarnaast kan ten aanzien van wateroverlast voor derden worden gesteld dat hiervan geen sprake zal zijn. De beoogde infiltratievoorzieningen (meerdere wadi's) zullen voldoende capaciteit hebben om het hemelwater binnen het plangebied zelf te bergen, zodat het ter plaatse kan infiltreren in de bodem.

Afvalwater

Onder de nieuwe ontsluitingsweg wordt een gescheiden rioolstelsel aangegelegd. De nieuwe woningen worden voor de afvoer van het afvalwater hierop aangesloten. Het afvalwater als gevolg van onderhavige planontwikkeling zal verder afgevoerd worden via een pompgemaal naar de gemeentelijke riolering van de gemeente Stein. Vanuit milieuhygiënisch oogpunt is het afvoeren van afvalwater via de gemeentelijke riolering vereist en daarmee tevens de beste optie.

Hoofdstuk 5 Juridische opzet

5.1 Inleiding

Het voorliggende bestemmingsplan bestaat uit een verbeelding, regels en een toelichting. De verbeelding en de regels tezamen vormen het juridisch bindende deel van het plan. Verbeelding en regels dienen te allen tijde in onderlinge samenhang te worden bezien en toegepast.

5.2 Uitgangspunten

5.2.1 Wettelijk kader

Het wettelijk kader voor de inhoud en de vaststellingsprocedure van een bestemmingsplan wordt sinds 1 juli 2008 gevormd door de Wet ruimtelijke ordening (Wro) en is verder ingevuld door het Besluit ruimtelijke ordening (Bro) en de Regeling standaarden ruimtelijke ordening (Rsro). De Wro, het Bro en de Rsro bevatten regels ten aanzien van de (digitale) vormgeving, inhoud en raadpleegbaarheid van bestemmingsplannen, met als doel bestemmingsplannen uniform vergelijkbaar en uitwisselbaar te maken.

5.2.2 Planonderdelen

Een bestemmingsplan bestaat in elk geval uit een verbeelding (kaart) en planregels, die samen het juridisch deel van het bestemmingsplan vormen. Daarnaast gaat het bestemmingsplan vergezeld van een toelichting, die voorziet in de motivatie en onderbouwing van en de toelichting op de keuzes die zijn gemaakt om te komen tot de verbeelding en regels. Een bestemmingsplan kan ook bijlagen bevatten. Indien de bijlagen een relatie hebben met de regels worden ze opgenomen als bijlage bij de regels, zoals bijvoorbeeld een Staat van bedrijfsactiviteiten. Indien de bijlagen bijdragen aan de onderbouwing c.q. motivatie van het plan worden ze opgenomen als bijlage bij de toelichting, zoals rapporten van onderzoeken die ten behoeve van het plan zijn uitgevoerd.

5.2.3 Inhoud algemeen

Bij het opstellen van de verbeelding en regels van het bestemmingsplan is voldaan aan het bepaalde in de Wro, Bro en de Rsro. Voor het overige is zoveel mogelijk aangesloten bij de gemeentelijke standaarden en plansystematiek. De structuur van het plan is zodanig dat de kaart de primaire informatie geeft over de van toepassing zijnde bestemming. In de regels kan vervolgens worden teruggelezen welke gebruiks- en bouwmogelijkheden voor de betreffende bestemming gelden. Behalve bestemmingen kan de verbeelding onder meer aanduidingen en maatvoeringsvlakken bevatten om binnen een bestemming te kunnen voorzien in maatwerk voor een bepaalde locatie. In dat geval zijn steeds ook regels verbonden aan deze aanduidingen en maatvoeringsvlakken.

5.3 Toelichting op de planregels

De regels zijn conform de Standaard Vergelijkbare Bestemmingsplannen 2012 (SVBP 2012), welke als bijlage onderdeel uitmaakt van de Regeling standaarden ruimtelijke ordening (Rsro) opgebouwd en bevatten allereerst begripsomschrijvingen en meetvoorschriften om respectievelijk interpretatie- en meetverschillen uit te sluiten (hoofdstuk 1). Vervolgens zijn in hoofdstuk 2 de regels voor de afzonderlijke bestemmingen en dubbelbestemmingen opgenomen, waarbij voor elke bestemming is voorzien in een apart artikel. Voor zover behoefte bestaat aan het opnemen van regels die niet zijn gebonden aan een specifieke bestemming, maar gelden voor het gehele dan wel een gedeelte van het plangebied, dan zijn de betreffende regels opgenomen in hoofdstuk 3 van de regels. Indien de betreffende regels betrekking hebben op slechts een gedeelte van het plangebied, dan wordt dat op de verbeelding aangegeven door middel van een zogenoemde gebiedsaanduiding.

De bestemmingsregels zijn in beginsel steeds op dezelfde manier opgebouwd:

1. Bestemmingsomschrijving;
2. Bouwregels;
3. Nadere eisen;
4. Afwijken van de bouwregels;
5. Specifieke gebruiksregels;
6. Afwijken van de gebruiksregels;
7. Omgevingsvergunning voor het uitvoeren van een werk, geen bouwwerk zijnde, of van werkzaamheden;
8. Wijzigingsbevoegdheid.

Hoe gronden met een bepaalde bestemming mogen worden gebruikt is primair beschreven in de bestemmingsomschrijving. Eventuele aanvullingen of uitzonderingen zijn opgenomen in de specifieke gebruiksregels. De bouwregels bevatten de regels ten aanzien van de mogelijkheden om gebouwen en bouwwerken, geen gebouw zijnde op te richten. Zowel ten aanzien van gebruik als bouwen geldt dat binnen een bepaalde marge kan worden voorzien in mogelijkheden om af te wijken van de bouw- en gebruiksregels. Deze mogelijkheden zijn opgenomen onder respectievelijk 'Afwijken van de bouwregels' en 'Afwijken van de gebruiksregels'.

Voor zover gewenst kan in de regels voor een bestemming worden voorzien in een vergunningstelsel voor het uitvoeren van werken, geen bouwwerk zijnde en/of werkzaamheden. Deze vergunningstelsels dienen dan veelal ter bescherming van binnen de bestemming voorkomende waarden of ter bescherming van bijvoorbeeld ondergrondse leidingen. Indien gewenst kan ook worden voorzien in een bevoegdheid om een bestemming geheel dan wel gedeeltelijk te wijzigingen in een andere bestemming. Dergelijke bevoegdheden worden opgenomen onder het kopje 'Wijzigingsbevoegdheid'.

Naast voornoemde veel voorkomende onderdelen van bestemmingsregels kan worden voorzien in een vergunningstelsel voor het slopen van bebouwing en specifieke procedureregels.

5.4 Bestemmingen

5.4.1 Groen

Ter plaatse van de bestemming 'Groen' zijn gronden bestemd voor het handhaven van groenzones/-elementen om daarmee de woon- en omgevingskwaliteit te waarborgen. Binnen de bestemming 'Groen' is de aanleg van voet- en fietspaden, speelvoorzieningen, kunstobjecten, voorzieningen van openbaar nut, alsmede waterhuishoudkundige voorzieningen toegestaan. De bouwmogelijkheden zijn beperkt tot de noodzakelijke bouwwerken ten behoeve van het functioneren van de openbare ruimte.

5.4.2 Verkeer

Deze bestemming is gericht op de afwikkeling van het verkeer. Naast wegverkeer zijn onder meer ook voet- en fietspaden, groenvoorzieningen, waterhuishoudkundige voorzieningen en parkeervoorzieningen toegestaan. De (ontsluitings)wegen en paden, alsmede de parkeervoorzieningen binnen het plangebied krijgen de bestemming 'Verkeer' Voor het geclusterd parkeren ten behoeve van het wonen in het park is de aanduiding 'parkeerterrein' op de verbeelding opgenomen. De gronden ter plaatse van deze aanduiding zijn voor het voorzien in de noodzakelijke parkeerbehoefte en uitsluitend bedoeld voor parkeerplaatsen met bijbehorende ontsluiting. De bouwmogelijkheden zijn beperkt tot de noodzakelijke bouwwerken ten behoeve van het functioneren van de openbare ruimte.

5.4.3 Wonen

Deze gronden zijn bestemd voor wonen, met daaraan ondergeschikt aan huis verbonden beroepen, een webshop aan huis en de (overige) daarbij behorende voorzieningen, zoals parkeervoorzieningen, groenvoorzieningen, waterhuishoudkundige voorzieningen en verhardingen. Per bouwvlak is het aantal woningen toegestaan zoals op de verbeelding ter plaatse van de aanduiding 'maximum aantal wooneenheden' aangegeven. Bijgebouwen mogen enkel gebouwd worden ter plaatse van de aanduiding 'bijgebouwen' tot een maximaal oppervlakte van 75 m^2. In de bouwregels is de verdere maatvoering binnen het plangebied uitgewerkt. Tevens zijn in de regels nadere bepalingen opgenomen voor gebouwen en voor bouwwerken, geen gebouwen zijnde.

5.4.4 Waarde - Archeologie

Ter plaatse van deze dubbelbestemming in combinatie met de functieaanduidingen 'specifieke vorm van waarde - hoge archeologisch verwachting' en 'specifieke vorm van waarde - middelhoge archeologische verwachting' is het gemeentelijk erfgoedbeleid, waaronder archeologie, van toepassing met verschillende ondergrenzen (oppervlak en diepte) voor de verplichting tot het uitvoeren van archeologisch onderzoek bij bodemverstorende werkzaamheden. Dat betekent dat waar deze dubbelbestemming niet is aangegeven geen archeologisch onderzoek dient te worden uitgevoerd indien er graafwerkzaamheden plaatsvinden.

5.5 Algemene regels

5.5.1 Anti-dubbeltelregel

Overeenkomstig het Besluit ruimtelijke ordening is de anti-dubbeltelregel opgenomen. Deze regel wordt opgenomen om bijvoorbeeld te voorkomen dat, wanneer volgens een bestemmingsplan bepaalde bouwwerken niet meer dan een bepaald deel of een bepaalde oppervlakte van een bouwperceel mogen beslaan, het resterende onbebouwde terrein ook nog eens meetelt bij het toestaan van een ander gebouw of bouwwerk, waaraan een soortgelijke eis wordt gesteld.

5.5.2 Algemene bouwregels

Voor het hele plangebied, en dus alle bestemmingen, gelden een aantal algemene bouwregels, conform de Bro. Deze hoeven dus niet opgenomen te worden in de afzonderlijke bestemmingen. In de algemene bouwregels van dit bestemmingsplan is een regeling opgenomen omtrent ondergronds bouwen ten behoeve van bijvoorbeeld kelders en zwembaden.

5.5.3 Algemene gebruiksregels

Voor het hele plangebied, en dus alle bestemmingen, gelden eveneens een aantal algemene gebruiksregels, conform het Bro. Deze hoeven dus niet opgenomen te worden in de afzonderlijke bestemmingen. In de algemene gebruiksregels van dit bestemmingsplan is een algemeen gebruiksverbod opgenomen om de gronden en bouwwerken te gebruiken en/of te doen en/of laten gebruiken en/of in gebruik te geven op een wijze of tot een doel strijdig met de toegekende bestemming. Daaronder wordt in ieder geval verstaan:

- een seksinrichting of een daarmee vergelijkbaar bedrijf;
- een coffeeshop, growshop, smartshop of een daarmee vergelijkbaar bedrijf;
- straat- en raamprostitutie.

5.5.4 Algemene aanduidingsregels

Dit betreft de nadere aanduiding van samenhangende gebieden gelegen over meerdere bestemmingen waarop een nadere regeling van toepassing is. Deze gebiedsaanduiding heeft met name betrekking op sectorale aspecten die ruimtelijk relevant zijn en waaraan een zonering (aan te houden afstand) is toegekend. Het betreft de gebiedsaanduiding 'geluidzone - industrie'.

5.5.5 Algemene afwijkingsregels

In deze regels wordt aangegeven in welke gevallen het bevoegd gezag bevoegd is om af te wijken van bepaalde, in het bestemmingsplan geregelde, onderwerpen. Hierbij gaat het om, tenzij anders vermeld, afwijkingsregels die gelden voor alle bestemmingen in het plan.

5.5.6 Algemene wijzigingsregels

In deze regels wordt aangegeven in welke gevallen burgemeester en wethouders bevoegd zijn het bestemmingsplan te wijzigen. De voorwaarden, die bij toepassing van de wijzigingsbevoegdheid in acht moeten worden genomen, zijn daarbij aangegeven.

5.5.7 Algemene procedureregels

In deze regels wordt aangegeven aan welke procedure dient te worden voldaan bij het stellen van nadere eisen.

5.5.8 Overige regels

In deze regels wordt aangegeven, in het geval van strijdigheid van belangen tussen een bestemming en een dubbelbestemming, het belang van welke bestemming voor gaat.

5.6 Overgangs- en slotregel

5.6.1 Overgangsrecht

In deze regels wordt het overgangsrecht, zoals voorgeschreven in het Besluit ruimtelijke ordening, overgenomen.

5.6.2 Slotregel

Als laatste wordt de slotregel opgenomen, zoals ook voorgeschreven in het Besluit ruimtelijke ordening. Deze regel schrijft voor hoe het plan kan worden aangehaald.

Hoofdstuk 6 Haalbaarheid

6.1 Inleiding

Naast het toetsen van het planvoornemen aan diverse milieu- en veiligheidsaspecten, dient ook getoetst te worden aan de uitvoerbaarheid van het planvoornemen. Hierbij wordt gekeken naar de economische uitvoerbaarheid en de maatschappelijke uitvoerbaarheid.

6.2 Economische haalbaarheid

Bij de voorbereiding van een bestemmingsplan dient op grond van artikel 3.1.6 van het Besluit ruimtelijke ordening (Bro) in de plantoelichting minimaal inzicht te worden gegeven in de economische uitvoerbaarheid van het plan. Tevens is met de inwerkingtreding van de Wet ruimtelijke ordening de verplichting ontstaan om, indien sprake is van ontwikkelingen waarvoor de gemeente redelijkerwijs kosten moet maken, bijvoorbeeld voor de aanleg van voorzieningen van openbaar nut, en de plankosten, deze moeten worden verhaald op de initiatiefnemer c.q. ontwikkelaar. Een en ander dient te worden vastgelegd in privaatrechtelijke/anterieure overeenkomst.

In onderhavige situatie is de gemeente grondeigenaar van alle percelen waarop de ontwikkeling is voorgenomen. Ten behoeve van het planvoornemen is een anterieure overeenkomst opgesteld met de projectontwikkelaar, waarin de financieel gemaakte afspraken tussen gemeente en ontwikkelaar van de gronden nader zijn vastgelegd. Tevens is hierin meegenomen de kosten voor eventuele planschade. Het kostenverhaal is daarmee in voldoende mate verzekerd.

6.3 Maatschappelijke haalbaarheid

Het planvoornemen betreft de realisatie van 50 woningen ter plaatse van uitbreidingslocatie Bramert-Noord, gelegen direct ten noorden van de kern Urmond. Het woongebied wordt zo ontwikkeld dat er een parkachtige woonomgeving ontstaat, waarbij een geleidelijke overgang wordt gecreëerd van het stedelijk gebied naar het buitengebied. Op deze wijze wordt op een stedenbouwkundige en landschappelijke verantwoorde manier invulling gegeven aan de uitbreidingslocatie. Verder geldt dat de 50 woningen worden gebouwd naar aanleiding van een concrete woonbehoefte binnen de gemeente Stein.

In het kader van de bestemmingsplanprocedure zijn de omwonenden voor de ter inzage legging van het ontwerpbestemmingsplan door middel van een informatieavond voor omwonenden en belanghebbenden nader geinformeerd over het planvoornemen zelf en het bestemmingsplan. Daarnaast is een klankbordgroep ingesteld met de omgeving en zijn diverse individuele gesprekken gevoerd met omwonenden. Deze gesprekken hebben geleid tot een licht aangepaste situering van woningen ten opzichte van perceelgrenzen, groenstroken en parkeren in verband met uitzicht en ligging ten opzichte van de bestaande woningen.

Het bestemmingsplan wordt conform de gebruikelijke procedure gedurende zes weken ter inzage gelegd. Gedurende deze termijn kan een ieder reageren op het planvoornemen en zijn of haar zienswijzen indienen.

6.4 Conclusie

Het planvoornemen zal gezien het bovenstaande recht doen aan een goede ruimtelijke ordening, als bedoeld in artikel 3.1 Wro. Het bestemmingsplan leidt, na een afweging van de verschillende belangen, tot een aanvaardbare nieuwe invulling van het plangebied.

Hoofdstuk 7 Procedure

7.1 De te volgen procedure

Het bestemmingsplan doorloopt de volgende procedure:

a. Voorbereiding: een voorontwerp van het bestemmingsplan wordt in het kader van vooroverleg aan betrokken instanties, waaronder Waterschap Limburg, aangeboden.
b. Ontwerp: publicatie en terinzagelegging overeenkomstig afdeling 3.4 Awb en Wro een ieder kan gedurende deze terinzagelegging een zienswijze indienen bij de gemeenteraad.
c. Vaststelling: vaststelling door de Raad. Mogelijkheid reactieve aanwijzing. Publicatie en terinzagelegging vastgesteld bestemmingsplan gedurende de beroepstermijn.
d. Inwerkingtreding: na afloop van de beroepstermijn (tenzij binnen de beroepstermijn een verzoek om voorlopige voorziening wordt gedaan).
e. Beroep: beroep bij Afdeling bestuursrechtspraak van de Raad van State.

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

7.2 Wettelijk vooroverleg

Een voorontwerp van dit bestemmingsplan is aangeboden aan de betrokken instanties, in het kader van het vooroverleg als bedoeld in artikel 3.1.1. Besluit ruimtelijke ordening. Naar aanleiding daarvan zijn vooroverlegreacties ontvangen van :

- Provincie Limburg;
- Chemelot/DSM;
- LLTB
- Waterschap

De vooroverlegreacties hebben tot aanpassing van het bestemmingplan geleid. De toelichting en regels zijn waar nodig aangevuld naar aanleiding van deze reacties.

Daarnaast wordt parallel aan onderhavig bestemmingsplan een partiële herziening van het vigerende bestemmingsplan 'Bramert-Noord' in procedure gebracht waarbij in de uitwerkingsregels (artikel 9.2 sub a) het maximum aantal toegestane woningen naar beneden wordt bijgesteld naar 350 woningen zodat gewaarborgd wordt dan net als in de 'oude' planologisch-juridische situatie het maximum aantal toegestane woningen 400 stuks bedraagt.

7.3 Vaststelling

Het ontwerpbestemmingsplan heeft van 18 maart 2022 gedurende zes weken, dat wil zeggen tot en met 28 april 2022 ter inzage gelegen. Gedurende deze periode zijn 3 zienswijzen tegen het plan ingediend. Tevens heeft de veiligheidsregio Zuid-Limburg haar advies uitgebracht.

Naar aanleiding van deze zienswijzen en het advies van de veiligheidsregio zijn enkel aanpassingen in de toelichting en op de verbeelding verricht. Tevens is het advies van de veiligheidsregio als bijlage bij de toelichting van het bestemmingsplan gevoegd. Het bestemmingsplan is ten opzichte van het ontwerp dan ook gewijzigd vastgesteld in de raadsvergadering van 23 juni 2022.

POUDEROYEN TONNAER

pouderoyentonnaer.nl