Bestemmingsplan

- Toelichting -

Partiële herziening Bramert-Noord (2010)

Gemeente Stein

POUDEROYEN TONNAER

pouderoyentonnaer.nl

BESTEMMINGSPLAN

- Toelichting -

Partiële herziening Bramert-Noord (2010)

Gemeente Stein

IDN-nummer:	NL.IMRO.0971.PartHzBramert2010-0003
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 en doel 5

1.2 Begrenzing plangebied 6

1.3 Leeswijzer 7

Hoofdstuk 2 Juridische opzet 9

2.1 Wettelijk kader 9

2.2 De inhoudelijke wijzigingen van de regels 10

Hoofdstuk 3 Verantwoording haalbaarheid 11

3.1 Inleiding 11

3.2 Beleidskaders en instructieregels 11

3.3 Programmatische aspecten 18

3.4 Landschappelijke inpassing in relatie tot de omgeving 18

3.5 Sectorale aspecten 19

3.6 Economische uitvoerbaarheid 29

3.7 Conclusie uitvoerbaarheid 29

Hoofdstuk 4 Procedure 31

4.1 De te volgen procedure 31

4.2 Vaststelling 31

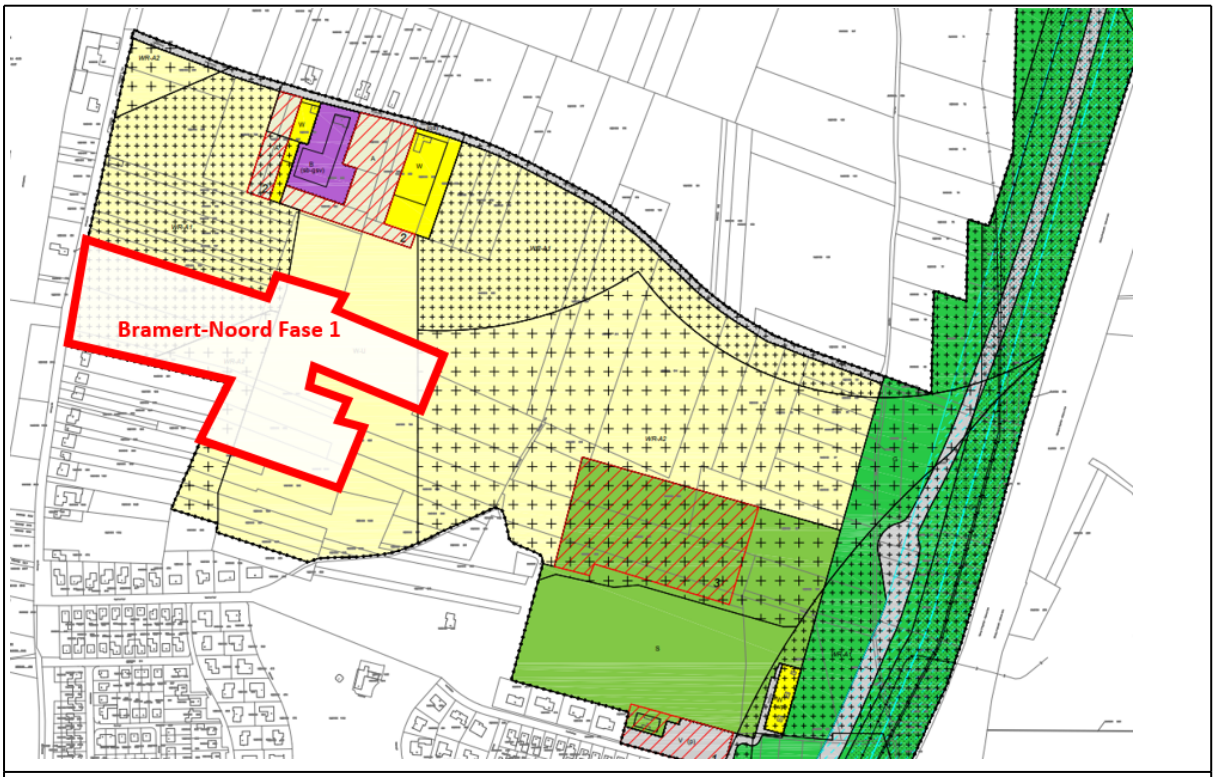
Hoofdstuk 1 Inleiding

1.1 Aanleiding en doel

De gemeente Stein is al enkele jaren voornemens om de gronden gelegen ten noorden van de wijk Urmond-Oost te ontwikkelen ten behoeve van woningbouw. Voor het gebied geldt sinds 2010 het bestemmingsplan Bramert - Noord (verder in deze toelichting aangeduid als "Bramert-Noord (2010)"), waarin een zogenoemde uit te werken bestemming is opgenomen ten behoeve van de realisatie van maximaal 400 woningen. Met het opnemen van een uit te werken bestemming, geeft de gemeenteraad bij vaststelling van het betreffende bestemmingsplan aan het college van burgemeester en wethouders de opdracht mee om het plan verder uit te werken.

Dit bestemmingsplan Bramert-Noord (2010) is vastgesteld door de gemeenteraad op 3 juni 2010 en naderhand onherroepelijk geworden, maar alvorens daadwerkelijk woningbouw kan worden gerealiseerd is dus het opstellen en vaststellen van een zogenoemd uitwerkingsplan door burgemeester en wethouders noodzakelijk.

Vooralsnog heeft geen uitwerking plaatsgevonden. Recent is de invulling van het gebied met woningbouw wel in gang gezet. In dat kader is gebleken dat de locatie nog steeds geschikt is voor invulling met woningbouw, maar dat de uitwerkingsregels die in 2010 zijn opgenomen in het geldende bestemmingsplan voor de eerste fase van invulling (westelijk deel gebied) niet meer geheel aansluiten bij de huidige inzichten ten aanzien van een goede stedenbouwkundige invulling van dit deel van het gebied Bramert-Noord. Om die reden wordt voor het westelijk deel van het plangebied een nieuw bestemmingsplan aan gemeenteraad voorgelegd, waarmee de raad de beoogde nieuwe planologische kaders voor het westelijk deel vaststelt. Het bestemmingsplan Bramert-Noord (2010) komt daarmee te vervallen voor dat gebied en als gevolg daarvan ook de plicht van burgemeester en wethouders om voor het gebied een uitwerkingsplan op te stellen.



Uitsnede verbeelding Bramert-Noord (2010) met projectie verbeelding Bramert-Noord Fase 1

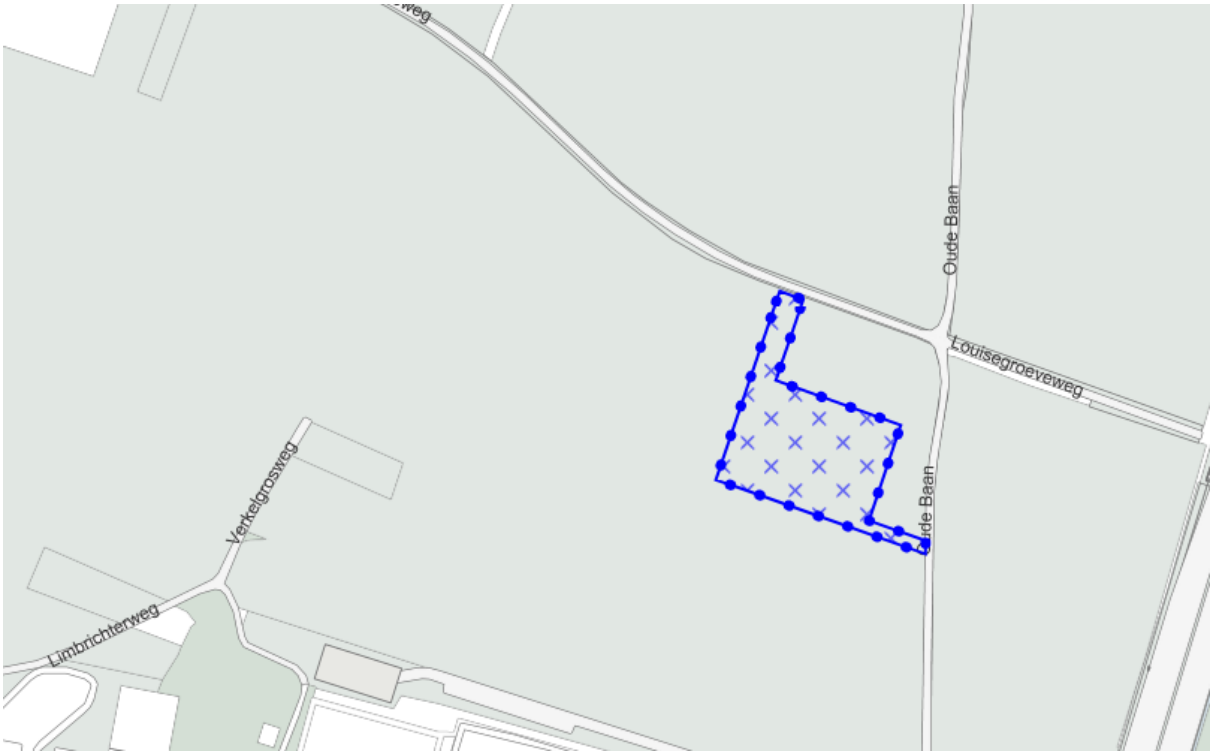
Gezien voorgaande afbeelding is sprake van een overlap tussen het plangebied van het oude bestemmingsplan Bramert-Noord (2010) en het nieuwe bestemmingsplan Bramert-Noord Fase 1. Het nieuwe bestemmingsplan voor fase 1 staat de bouw van maximaal 50 woningen juridisch-planologisch rechtstreeks toe, dus er is hiervoor dan geen uitwerking meer nodig. Als eerder aangegeven staat de uit te werken woonbestemming die is opgenomen in het bestemmingsplan Bramert - Noord (2010) bij uitwerking maximaal 400 woningen toe. Het is niet wenselijk binnen het totale gebied Bramert-Noord meer dan 400 woningen mogelijk te maken (400 plus 50 woningen). Gezien de redactie van de uitwerkingsregels in het bestemmingsplan uit 2010 is het daarom noodzakelijk het aantal van 400 woningen in dat bestemmingsplan met 50 woningen te verlagen naar 350 woningen, waardoor dit ook juridisch-planologisch wordt geborgd. Daarin voorziet deze partiële herziening, die gelijktijdig met het bestemmingsplan Bramert-Noord Fase in procedure wordt gebracht.

1.2 Begrenzing plangebied

Dit bestemmingsplan voorziet in een herziening van de planregels van het bestemmingsplan Bramert-Noord (2010) als vastgesteld door de gemeenteraad op 3 juni 2010 en dat ter voldoening aan artikel 3.1a Wet ruimtelijke ordening is te vinden op ruimtelijkeplannen.nl onder planidentificatienummer NL.IMRO.0971.BramertNoord-VG01. De begrenzing van onderhavige partiële herziening is daarom in beginsel gelijk aan de plangrens voor voornoemd bestemmingsplan.

Als gevolg van de vaststelling van het bestemmingsplan Bramert-Noord Fase 1 komt echter het bestemmingsplan Bramert-Noord (2010) van rechtswege te vervallen voorzover beide plangebieden elkaar overlappen. Om die reden heeft de partiële herziening géén betrekking op deze gronden en is de plangrens daar op aangepast.

Volledigheidshalve wordt nog opgemerkt dat binnen de resterende begrenzing van het plangebied van Bramert-Noord (2010) op 26 maart 2015 het bestemmingsplan Louisegroeveweg - Bramert-Noord is vastgesteld. Dit bestemmingsplan is met een uitspraak van de Afdeling bestuursrechtspraak van de Raad van State d.d. 3 augustus 2016 echter geheel vernietigd. Als gevolg daarvan is het bestemmingsplan Bramert-Noord ook (weer) van toepassing van de betreffende gronden en heeft onderhavige partiële herziening ook betrekking op die gronden.



Aanduiding gronden waarvoor voorheen het bestemmingsplan Louisegroeveweg - Bramert-Noord gold in blauw

1.3 Leeswijzer

Na dit inleidende hoofdstuk wordt hierna in hoofdstuk 2 de juridische opzet van dit bestemmingsplan toegelicht. De (globale) verantwoording van de uitvoerbaarheid van de latere uitwerking van het bestemmingsplan ten behoeve van woningbouw is opgenomen in hoofdstuk 3 van deze toelichting. In dat hoofdstuk wordt aan de hand van de huidige relevante beleidskaders van Rijk, provincie en gemeente (incl regionaal beleid) en de wet- en regelgeving voor de relevante sectorale bezien in hoeverre anno 2022 nog steeds kan worden gesteld dat bij latere uitwerking kan worden gekomen tot een uitvoerbaar plan. Tot slot wordt in hoofdstuk 4 kort de procedure van voorbereiding tot vaststelling van dit bestemmingsplan beschreven.

Hoofdstuk 2 Juridische opzet

2.1 Wettelijk kader

2.1.1 Karakter partiële herziening

De Wet ruimtelijke ordening kent slechts de term 'bestemmingsplan' en maakt daarbij geen onderscheid tussen in de praktijk gehanteerde termen als postzegelbestemmingsplan, paraplubestemmingsplan, veegbestemmingsplan of partiële herziening. Niet alle bestemmingsplannen hebben echter dezelfde werking. De meeste bestemmingsplannen vervangen bij inwerkingtreding het voorheen geldende bestemmingsplan in zijn geheel. Het is echter ook mogelijk dat een bestemmingsplan door een ander bestemmingsplan wordt aangevuld of daardoor gedeeltelijk wordt herzien. Wanneer sprake is van een gedeeltelijke herziening van de regels, zoals hier aan de orde, wordt een dergelijk bestemmingsplan veelal aangeduid als een partiële herziening van de regels. Dit blijkt ook uit de redactie van de regels van dit bestemmingsplan (zie Artikel 3).

Gezien het voorgaande geldt het voorliggende bestemmingsplan bij inwerkingtreding dus *in aanvulling op* het bestemmingsplan Bramert - Noord (2010). De verbeelding en regels van het bestemmingsplan blijven daarom gelden, maar wel worden enkele regels herzien. Die herzieningen zijn opgenomen in de regels van het voorliggende bestemmingsplan. Het bestemmingsplan uit 2010 en de voorliggende partiële herziening moeten daarom steeds in samenhang met elkaar worden gelezen.

Deze partiële herziening laat verder het bestemmingsplan "Erfgoed Stein" als recent vastgesteld door de gemeenteraad op 22 juli 2021 ongemoeid, zoals blijkt uit Artikel 3 van de regels van deze herziening.

Gezien deze opzet van het bestemmingsplan is ook geen sprake van c.q. noodzaak om binnen het plangebied verleende omgevingsvergunningen in afwijking van het geldende bestemmingsplan, te implementeren in dit bestemmingsplan.

2.1.2 Juridisch kader

Het geldende bestemmingsplan Bramert-Noord (2010) is vastgesteld op 3 juni 2010. Het ontwerpbestemmingsplan heeft ter inzage gelegen met ingang van 18 december 2009. Voor dit plan gold destijds kortgezegd dat wél moest worden voldaan aan de vormvereisten als opgenomen in de op 1 juli 2008 gelijktijdig met de Wet ruimtelijke ordening in werking getreden Standaard Vergelijkbare Bestemmingsplannen 2008 (SVBP2008), maar nog niet hoefde te voldoen aan de overige digitaliseringsverplichtingen, zoals het beschikbaar stellen van het plan via ruimtelijkeplannen.nl conform de zogenoemde IMRO-standaard. Het betreft in feite dus een 'papieren bestemmingsplan', dat naderhand slechts als service c.q. ter voldoening aan het bepaalde in artikel 3.1a Wet ruimtelijke ordening via ruimtelijkeplannen.nl raadpleegbaar is gemaakt.

Onderhavig partiële herziening kan, ondanks het feit dat bestemmingsplannen sinds 1 januari 2010 volledig digitaal beschikbaar moeten worden gesteld via ruimtelijkeplannen.nl (conform de IMRO-standaard), nog partieel worden herzien, omdat wordt voldaan aan het daarvoor geldende overgangsrecht (zie artikel 8.1.2 Besluit ruimtelijke ordening), mits wordt voldaan aan de volgende voorwaarden:

1. het ontwerp van het te herziene bestemmingsplan is als ontwerp ter inzage gelegd vóór 1 januari 2010;
2. de herziening heeft geen betrekking op het vervangen van een in dat plan voorkomende bestemming.

Aan de eerste voorwaarde wordt voldaan, nu het ontwerp van het bestemmingsplan Bramert-Noord uit 2010 ter inzage is gelegd met ingang van 18 december 2009. Ook aan de tweede voorwaarde wordt voldaan omdat deze partiële herziening de in het bestemmingsplan Bramert-Noord (2010) opgenomen bestemmingen niet

wijzigt, maar slechts regels die aan dat bestemmingsplan zijn verbonden op onderdelen herziet.

2.2 De inhoudelijke wijzigingen van de regels

Gezien het doel van deze partiële herziening is de voornaamste wijziging van de uitwerkingsregels die zijn opgenomen in artikel 9.2 van de regels van het bestemmingsplan Bramert-Noord (2010) de aanpassing van het bij uitwerking maximaal mogelijk te maken aantal woningen. Dat wordt aangepast van maximaal 400 naar maximaal 350 woningen. Daarnaast worden de uitwerkingsregels op onderdelen aangescherpt c.q. geconcretiseerd op basis van de bevindingen van de globale haalbaarheidstoets die in navolgend hoofdstuk is uitgewerkt.

Ook wordt volledigheidshalve voorzien in een aanduiding geluidzone - industrie op de verbeelding, gelet op de ligging van het plangebied binnen de geluidzone van Chemelot en een aanduiding 'veiligheidszone - leiding' vanwege de PRB-leiding die het plangebied doorkruist (zie paragraaf 3.5.6).

Hoofdstuk 3 Verantwoording haalbaarheid

3.1 Inleiding

Zoals uit het voorgaande hoofdstuk volgt heeft deze partiële herziening slechts betrekking op een herziening van de regels van het bestemmingsplan Bramert-Noord (2010), waarmee geen planologische mogelijkheden worden toegevoegd, maar juist planologische mogelijkheden worden weggenomen. Namelijk het schrappen van 50 van de 400 woningbouwtitels. Hoewel slechts sprake is van het schrappen van planologische mogelijkheden en het bestemmingsplan Bramert-Noord (2010) onherroepelijk is, zijn ook navolgende aandachtspunten van belang.

- Er is vooralsnog geen invulling gegeven aan de uitwerkingsplicht uit 2010. De resterende 350 woningbouwtitels betreffen dus onbenutte planologische mogelijkheden, die als gevolg van de vaststelling van deze partiële herziening indirect herbevestigd worden. Daarom dient omwille van een zorgvuldige besluitvorming globaal te worden onderzocht of nog steeds sprake is van een goede ruimtelijke ordening en of er geen sprake is van nieuwe feiten of omstandigheden die maken dat een invulling van het gebied niet langer uitvoerbaar is.
- Het betreft een uit te werken bestemming, waardoor navolgende beschouwing een minder diepgaand karakter mag hebben dan wanneer sprake zou zijn van planologische mogelijkheden *bij recht* (directe bouwtitels).
- Het feit dat het een uit te werken bestemming betreft en deze partiële herziening de regels op onderdelen herziet, maakt ook dat de regels op onderdelen kunnen worden aangescherpt om te kunnen (blijven) voorzien in een goede ruimtelijke ordening, bijvoorbeeld door bij uitwerking de uitvoering van bepaalde (nadere) onderzoeken te verplichten. Op onderdelen is daarin ook voorzien in Artikel 5.

Gezien het voorgaande wordt in navolgende paragrafen beknopt beschouwd in hoeverre de invulling van het plangebied met maximaal 350 woningen nog voorziet in een goede ruimtelijke ordening. Daarbij wordt achtereenvolgens ingegaan op de beleidsmatige aspecten en daarmee eventueel samenhangende instructieregels vanuit het Rijk en de provincie, programmatische aspecten en sectorale aspecten zoals de relevante milieuaspecten.

3.2 Beleidskaders en instructieregels

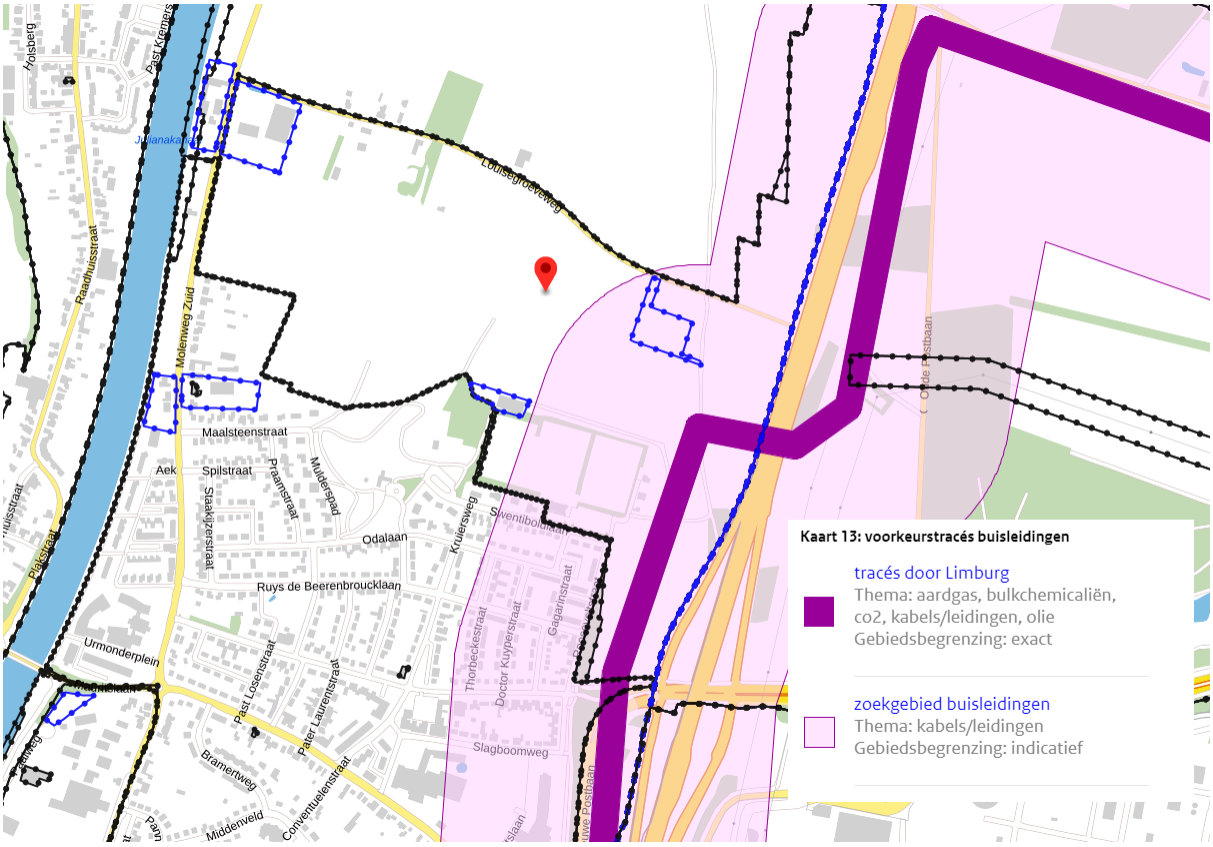
3.2.1 Rijksbeleid en instructieregels Rijk

3.2.1.1 Beschouwing

Het geldende bestemmingsplan is vastgesteld in 2010. Nadien zijn door het Rijk de **Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte** en vervolgens de **Nationale Omgevingsvisie (NOVI)** vastgesteld. Deze visies zijn gericht op zorgvuldig ruimtegebruik, duurzaam en economisch groeipotentieel, sterke en gezonde regio's en een toekomstbestendige ontwikkeling van het landelijk gebied. Aspecten die juridische doorwerking moeten krijgen in bestemmingsplannen zijn nader uitgewerkt in instructieregels. Tot aan de inwerkingtreding van de Omgevingswet zijn die opgenomen in het Besluit algemene regels ruimtelijke ordening (Barro), waarbij uitwerking van de gebieden en objecten waarop die instructieregels betrekking hebben zijn uitgewerkt in de Regeling algemene regels ruimtelijke ordening (Rarro).

Voor onderhavig plangebied is van belang dat een voorkeurstracé voor een buisleiding is aangegeven. Dat tracé heeft een breedte van 45 meter en is in onderstaande afbeelding aangegeven met een donkerpaarse kleur. Aan weerszijden is voorzien in een zoekgebied met een breedte van 250 meter vanaf de buitenste begrenzing van het aangegeven tracé.

Uit Titel 2.9 (Buisleidingen van nationaal belang voor vervoer van gevaarlijke stoffen) van het Barro volgt dat gemeenten in bestemmingsplannen ten opzichte van het geldende bestemmingsplan geen nieuwe activiteiten mogen toestaan die een belemmering kunnen vormen voor de aanleg van de beoogde buisleiding van nationaal belang. Dit artikel heeft betrekking op het voorkeurstracé en niet op het gehele zoekgebied. Van belang is dat uit het Barro ook volgt dat gemeenten de ligging van het voorkeurstracé binnen de aangegeven zoekgebieden nader kunnen uitwerken, mits de breedte van het voorkeurstracé hetzelfde blijft en er aansluiting blijft plaatsvinden op de begrenzing van het voorkeurstracé in buurgemeenten.



Uitsnede Rarro ruimtelijkeplannen met projectie voorkeurstracé en zoekgebieden.

3.2.1.2 Toetsing

De Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte en de Nationale Omgevingsvisie verzetten zich niet tegen het behoud van de mogelijkheid om binnen het plangebied, na uitwerking, te voorzien in een ontwikkeling van het gebied voor 350 woningen. Er wordt invulling gegeven aan de woningbouwbehoefte en waarmee ook kan worden gekomen tot een goede kwalitatieve afronding van de kern Urmond aan de noordzijde.

Ook ten aanzien van de concretisering van de nationale belangen als vastgelegd in de vorm van instructieregels in het Besluit algemene regels ruimtelijke ordening geldt dat er geen belemmeringen zijn om, bij uitwerking, te voorzien in een ontwikkeling van het gebied voor woningbouw. Deze partiële herziening zorgt niet voor (nieuwe) belemmeringen voor ingebruikname van het voorkeurstracé en er is voldoende ruimte voor herbegrenzing van het voorkeurstracé. Het huidige voorkeurstracé valt verder samen met groen- en verkeersbestemmingen en niet met woonbestemming. Ter plaatse van het voorkeurstracé zijn dan ook geen woningen voorzien en geldt een directe bestemming zonder enige uitwerkingverplichting. Gezien het voorgaande worden op basis van het huidige beleidskader van het Rijk en de relevante instructieregels dan ook geen belemmeringen gezien voor de uitvoerbaarheid van het plan, zoals dat mogelijk is op basis van de uitwerkingsregels dan wel directe bestemmingen.

Overigens is de Vlaamse overheid bezig met een 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 genoemde voorkeurstracé. Gezien het voorgaande vormt dat echter geen belemmering voor de uitvoerbaarheid van het plan.

3.2.2 Provinciaal beleid en instructieregels provincie

3.2.2.1 Beschouwing

Na vaststelling van het bestemmingsplan is het provinciale beleid gewijzigd door diverse herzieningen van het Provinciale Omgevingsplan Limburg (POL) zoals dat gold in 2010 en recent door de vaststelling van de Omgevingsvisie Limburg (POVI). De visie heeft betrekking op onderwerpen waarvoor de Provincie wettelijk verantwoordelijk is, maar ook onderwerpen die van groot (provinciaal) belang zijn voor onze provincie. Overleg en samenwerking, solidariteit en vakmanschap staat daarbij voorop, net als waarden als kwaliteit en geluk. Daarbij is ook oog voor alle stakeholders én de samenleving als geheel van belang.

De visie heeft betrekking op drie hoofdopgaven:

1. een aantrekkelijke, sociale, gezonde en veilige leefomgeving in zowel stedelijk c.q. bebouwd gebied als landelijk gebied;
2. een toekomstbestendige, innovatieve en duurzame economie (inclusief landbouwtransitie);
3. klimaatadaptatie en energietransitie.

De provincie ziet Limburg in 2050 stevig ingebed in euregionaal verband, via goed verknoopte infrastructuren, door sociale en economische banden én door bestuurlijke samenwerking. Het is er goed leven, leren, wonen en werken, vanwege een goed vestigingsklimaat, de sterke sociale cohesie en de uitstekende omgevingskwaliteiten. Dit met welvaart, welzijn en een gezonde, leefbare en veilige leefomgeving voor alle inwoners. Om dat te bereiken is niet alleen de provincie aan zet, maar ook andere overheden, maatschappelijke organisaties, het bedrijfsleven én inwoners. Samen en ieder vanuit zijn eigen kracht.

Concreet ten aanzien van wonen wordt een passend aanbod van woningen nagestreefd in zowel steden als dorpen. De overgangen tussen bebouwde gebieden en het landelijk gebied zijn optimaal ingericht voor stads(kringloop)landbouw, recreatie, natuur- en landschapsbeleving en klimaatadaptieve voorzieningen. Het maken van afwegingen omtrent het benutten van ruimte gebeurt aan de hand van de zogenoemde Limburgse principes. Voor zover relevant voor onderhavig planvoornemen gaat het over:

- het nastreven van een inclusieve, gezonde en veilige samenleving, waarbij de inrichting en ontsluiting van gebieden uitnodigt tot ontmoeten, recreëren en maatschappelijke betrokkenheid. De kenmerken en identiteit van gebieden staan centraal. Een gebiedsgerichte aanpak is de basis voor samenwerking met andere partijen en initiatiefnemers. Er is dus ruimte voor maatwerk.
- Meer stad, meer land. We koesteren de variatie in gebieden. Stedelijke functies worden geconcentreerd in compacte steden en dorpen. Landelijke gebieden worden als tegenhanger van de drukkere stedelijke gebieden ontwikkeld.

Zorgvuldig omgaan met ruimte en voorraden, zowel onder- als bovengronds. Er wordt ingezet op een sociaaleconomische ontwikkeling zonder vraagstukken af te wentelen naar de volgende generaties. In de afwegingen worden naast de impact op mens, economie en welvaart ook de impact op de omgeving en het milieu betrokken.

In de Omgevingsvisie is - net als voorheen in het POL - de locatie aangeduid als '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.

In de geldende Omgevingsverordening Limburg is kortgezegd opgenomen dat een ruimtelijk plan niet mag voorzien in een toevoeging van woningen aan de bestaande (plan)voorraad, anders dan in lijn met de Structuurvisie Wonen Zuid-Limburg. Ook de zogenoemde ladder voor duurzame verstedelijking is in de provinciale verordening opgenomen, waaraan moet worden getoetst bij nieuwe stedelijke ontwikkelingen. Aanvullend daarop dient ook te worden bezien in hoeverre de behoefte aan die nieuwe stedelijke ontwikkeling kan worden ingevuld in leegstaande monumentale en beeldbepalende gebouwen.

3.2.2.2 Toetsing

Het actuele provinciale beleid en de op basis daarvan in de Omgevingsverordening Limburg opgenomen instructieregels staan de uitvoerbaarheid niet in de weg. Bij de nadere uitwerking vindt een goede afronding van de kern Urmond richting het landelijk gebied, met oog voor de genoemde Limburgse principes, waarvoor zeer recent de basis is gelegd c.q. nogmaals is bevestigd in de Strategische Gebiedsvisie Omgeving Chemelot (zie paragraaf 3.2.3). Verder is van belang dat onderhavige partiële herziening zit op een afname van het bij uitwerking mogelijk te maken woningbouwprogramma, zodat het (totale) woningaantal samen met het bestemmingsplan Bramert-Noord fase 1 gelijk blijft. Er vindt dus geen toename van de plancapaciteit plaats. Daarom is ook geen sprake van een nieuwe stedelijke ontwikkeling of een toevoeging aan de (plan)voorraad.

3.2.3 Regionaal en gemeentelijk beleid

3.2.3.1 Beschouwing

Met de herziening van het Provinciaal Omgevingsplan Limburg in 2014 heeft de provincie aangestuurd op het opstellen van regionale structuurvisies voor onder meer het thema 'Wonen'. Het resultaat is, voor POL-regio Zuid-Limburg, de **Structuurvisie Wonen Zuid-Limburg (SVWZL).** Deze stuctuurvisie 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 staan. 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. De beleidsafspraken omvatten ook 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.

De SVWZL is door de gemeenteraad van Stein vastgesteld op 22 september 2016. Naderhand heeft evaluatie van deze structuurvisie en de daarin opgenomen beleidsafspraken plaatsgevonden, want onder meer heeft

geresulteerd in een **Notitie bouwen naar behoefte** (2020) en de beleidsregel "**Ruim baan voor goede woningbouwplannen 2021**". Als gevolg daarvan wordt minder strikt omgegaan met de compensatieverplichtingen bij nieuwe woningbouwplannen, om zo snel *die* woningen te kunnen bouwen die goed aansluiten bij de actuele behoefte en die voorzien in een maatschappelijke meerwaarde. Ook is meer behoefte aan maatwerk, onder andere ten aanzien van de bestaande planvoorraad. Daarbij wordt van gemeente verwacht dat ze proactief de dialoog aangegaan met ontwikkelende partijen en dat ze open staan voor omvorming van bestaande plannen tot meer geschikte en betere plannen.

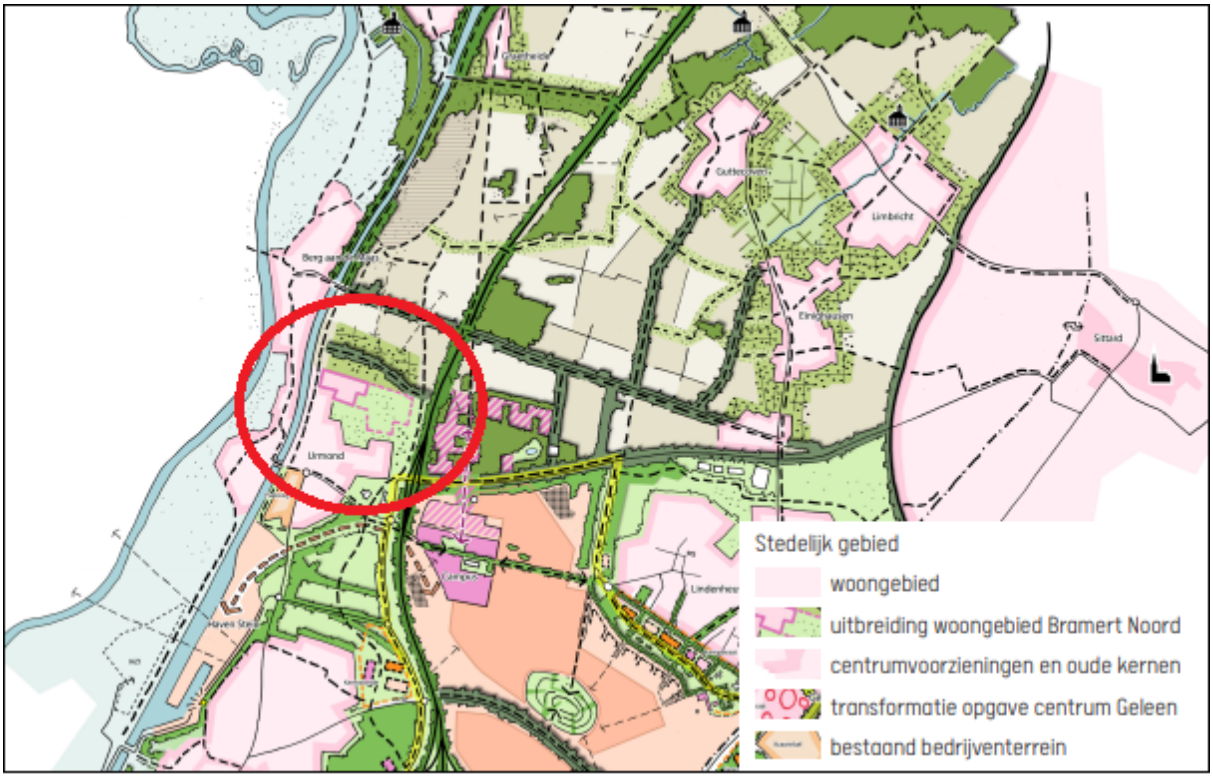
Verder is de noodzaak van adaptief beleid onderkend. Anno 2022 is sprake van een tijd van lage rentestanden, een toegenomen woonvraag en een opwaartse prijsontwikkeling in de woningmarkt, maar tegelijk ook met onzekerheden over de toekomst door de coronacrisis. Het is daarom wenselijk een Zuid-Limburgs woonbeleid te voeren dat beter inspeelt op veranderingen in de marktomstandigheden, door aan de ene kant de ontwikkelingen goed te blijven monitoren, en aan de andere kant afspraken te maken over het bijstellen van beleid wanneer door economische, demografische of maatschappelijke ontwikkelingen de omstandigheden in de woningmarkt veranderen. Indien de komende jaren de vraag naar woningen toeneemt, omdat de werkgelegenheid in Zuid-Limburg nieuwe huishoudens aantrekt, dan zullen op verschillende plekken in Zuid-Limburg méér woningen nodig zijn en zullen de bakens gericht moeten worden op het uitbreiden van de woningvoorraad. In zo'n situatie, zal de woningbouwproductie verder moeten worden opgeschroefd. Op het moment dat woningprijzen structureel dalen, woningbouwplannen niet worden gerealiseerd en/of de leegstandspercentages in de bestaande woningvoorraad stijgen, zal er meer inzet nodig zal zijn om negatieve leefbaarheidseffecten tegen te gaan. In zo'n situatie ligt dan een meer restrictief woonbeleid voor de hand. Dit adaptief kader moet nog concreet worden uitgewerkt.

3.2.3.2 Toetsing

Anno 2022 is sprake van een toegenomen woonvraag ten opzichte van de situatie ten tijde van het opstellen van de Structuurvisie Wonen Zuid-Limburg. De Zuid-Limburgse gemeenten verwachten van elkaar dat proactief het gesprek met ontwikkelende partijen wordt aangegaan over de bestaande planvoorraad en daarbij open staan voor omvorming van bestaande plannen tot meer geschikte plannen, lees: plannen die beter aansluiten bij de actuele behoefte (kwantitatief én kwalitatief). Op dat punt zijn voor Bramert-Noord al stappen gezet, met als eerste concrete resultaat de invulling van het westelijk deel van het plangebied, zijnde fase 1.

Het woningbouwprogramma dat binnen fase 1 wordt ontwikkeld is gemengd en bestaat uit woningen in het dure segment, 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 (doorstroom op gang brengen).

Hoewel vooralsnog op korte termijn geen sprake is van een concrete invulling van het resterende gebied, is er voldoende aanleiding om de resterende plancapaciteit vooralsnog te behouden en aan te nemen dat het behoud van die plancapaciteit voorziet in een goede ruimtelijke ordening. Daarmee is overigens niet gezegd dat deze planologische mogelijkheden op termijn niet alsnog kunnen worden geschrapt, maar het is op dit moment niet opportuun daar met deze herziening, die slechts voorziet in het schrappen van een vijftigtal woningbouwtitels, in te voorzien.



Uitsnede kaartbeeld Strategische gebiedsvisie Omgeving Chemelot

Aan voorgaande afweging liggen de volgende argumenten ten grondslag:

- De locatie is nog steeds aangeduid als potentiële uitbreidingslocatie in de actuele gemeentelijke structuurvisie **Ruimtelijke Structuurvisie Stein 2015-2025** en de invulling van fase 1 biedt kansen om daarop aanhakend tot een goede afronding van de noordelijke kernrand van Urmond te komen.
- 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 8.000 nieuwe werknemers. Naast arbeidsplaatsen in de regio is er dan ook behoefte aan nieuwe woningen. Bramert-Noord kan hierin in belangrijk mate voorzien, zeker gezien de gunstige ligging ten opzichte van Chemelot. De invulling van Bramert-Noord met woningbouw is ook concreet benoemd in de **Strategische Gebiedsvisie Omgeving Chemelot** waarin de gemeenten Sittard-Geleen en Stein, de Provincie Limburg, Chemelot, Brightlands, Chemelot Campus en DSM hun gezamenlijk toekomstbeeld schetsen voor Chemelot en de omgeving in 2040. Er is nog geen zekerheid dat deze invulling ook daadwerkelijk gaat plaatsvinden. Daarvoor is meer concreet zicht nodig op de groei van Chemelot en de gevolgen die dat heeft voor de woningvraag, wanneer (de prognose voor) de totale ontwikkeling van de (regionale) woningbehoefte daarbij wordt betrokken.
- Uit de evaluatie van de SVWZL blijkt dat behoefte is aan een meer adaptief woonbeleid, mede omdat onvoldoende zekerheid bestaat over hoe de marktomstandigheden zich de komende jaren zullen ontwikkelen. Dit beleid moet nog vorm krijgen. Hoewel uit dat nieuwe beleid niet opeens zal voortvloeien dat langdurig onbenutte planacapaciteit onverkort behouden moet blijven, is het in afwachting van dat beleid niet wenselijk nu al plancapaciteit te schrappen op deze locatie, mede gelet op het hiervoor genoemde belang van de locatie in relatie tot het toekomstperspectief van Chemelot. Zie in samenhang hiermee ook navolgend punt.
- Het betreft een nog uit te werken woonbestemming. De daaraan verbonden uitwerkingsregels bieden voldoende ruimte om bij uitwerking te voorzien in een passend aantal woningen (kwantitatief) voor de juiste doelgroep(en) c.q. segment (kwalitatief). Omdat nog uitwerking nodig is, blijft de gemeente ook regie houden op het aantal en het type woningen dat wordt gerealiseerd (nadere afweging mogelijk). Bij

uitwerking kan altijd worden gekozen voor realisatie van een lager aantal woningen dan het maximaal toegelaten aantal woningen.

- Bij de vaststelling van de momenteel geldende kern(bestemmings)plannen heeft de gemeenteraad uitgesproken dat de onbenutte woningbouwtitels nog gedurende de gehele planperiode (circa 10 jaar) kunnen worden geëffectueerd en bij een eerstvolgende integrale herziening van het bestemmingsplan zullen komen te vervallen. Een bestemmingsplanactualisatie zal er niet meer van komen gezien de aanstaande inwerkingtreding van de Omgevingswet. Als gevolg van de stelselherziening die de Omgevingswet met zich meebrengt zal de gemeente Stein de bestemmingsplannen moeten vervangen door één gebiedsdekkend omgevingsplan. Er is reeds gestart met de voorbereidingen daarop en in dat proces heeft de gemeenteraad nogmaals bevestigd dat het schrappen van onbenutte plancapaciteit aan de orde is, maar dat dat pas zijn beslag zal krijgen bij het opstellen van het omgevingsplan. Gezien deze beleidslijn is het niet wenselijk om voor de locatie Bramert-Noord een afwijkende keuze te maken, zeker gezien het voorgaande in relatie tot de Strategische gebiedsvisie Chemelot en de daaruit voortvloeiende mogelijke extra woonbehoefte, waarvoor Bramert-Noord uitdrukkelijk als mogelijke locatie voor realisatie van die woningen in beeld is.
- Provinciale Staten hebben in de in december 2021 vastgestelde Omgevingsverordening Limburg (2021) een instructieregel opgenomen die gemeenten verplicht (het tijdelijk deel van) het omgevingsplan vóór 1 januari 2025 te actualiseren voor zover het betreft onbenutte mogelijkheden voor woningbouw in bestemmingsplannen die vóór 1 januari 2015 zijn vastgesteld. Die herziening dient plaats te vinden op basis van een actueel en onafhankelijk regionaal kwalitatief en kwantitatief behoefteonderzoek. Deze nieuwe provinciale verordening, en daarmee die hiervóór beschreven instructieregel, treedt gelijktijdig met de Omgevingswet in werking. Daarmee is een volledige heroverweging van de plancapaciteit voor Bramert-Noord én het in voorkomend geval schrappen van de betreffende plancapaciteit juridisch geborgd. In het licht van het doel en de strekking van deze instructieregel is het wenselijk de onbenutte plancapaciteit integraal te heroverwegen en niet ad hoc per locatie. Zo kan in de periode tot 2025 invulling worden gegeven aan: (1) het gewenste adaptieve woonbeleid, (2) het in de provinciale verordening genoemde behoefteonderzoek, waarin dan ook kan worden voorzien in (3) een concretisering van de behoefte aan woningen die voortvloeit uit de Strategische gebiedsvisie Chemelot. Zo kan bovendien worden voorzien in een integrale benadering van de regionale vraag én het regionale aanbod.

Gezien het voorgaande zijn er zeker nog kansen en mogelijkheden om tot een uitvoerbaar plan voor onderhavig plangebied te komen, met name ook gelet op de recent vastgestelde Strategische Gebiedsvisie Omgeving Chemelot. Die kansen worden ook wel gezien op basis van tussentijdse resultaten van de in uitvoering zijnd onderzoek ten behoeve van de actualisatie van het gemeentelijk woonbeleid, maar daarbij moet nadrukkelijk worden opgemerkt dat het een scenarioverkenning op hoofdlijnen betreft. Er is daarom ook een reële kans dat het gebied geen invulling meer krijgt met woningbouw of dat wordt gekozen voor een plan met een kleinere opzet. Gezien het voorgaande zal zich dat uiterlijk 1 januari 2025 uitwijzen en zal zo nodig vóór die datum dan ook een wijziging van (het tijdelijk deel van) het omgevingsplan moeten worden ingezet om eventuele niet langer gewenste onbenutte plancapaciteit te schrappen.

3.3 Programmatische aspecten

De 400 woningen die nu zijn opgenomen in de uitwerkingsregels in het bestemmingsplan Bramert-Noord (2010) betreffen vooralsnog onbenutte plancapaciteit, maar wel onherroepelijke plancapaciteit. Zoals is gemotiveerd in paragraaf 3.2.3 is het niet wenselijk deze capaciteit te schrappen, althans niet op dit moment. Er worden (nog steeds) goede kansen gezien voor ontwikkeling van het gebied Bramert-Noord voor woningbouw, zoals volgt uit de zeer recent vaststelde Strategische gebiedsvisie Chemelot. De daaruit voortvloeiende woningbehoefte zal echter, in samenhang bezien met andere invloeden op de ontwikkeling van de woningmarkt c.q. woningbehoefte, echter nog nader geconcretiseerd moeten worden. Tegelijkertijd is het ook niet wenselijk om de plancapaciteit binnen het totale gebied Bramert-Noord te laten toenemen als gevolg van de ontwikkeling van fase 1, die voorziet in de de realisatie van maximaal 50 woningen. In dat kader is in ieder geval een reductie van maximaal 400 naar maximaal 350 woningen als resterende planologische mogelijkheden bij uitwerking wenselijk, zodat het totaal aantal woningen dat juridisch-planologisch wordt toegestaan in beide bestemmingsplan gelijk blijft.

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 deze partiële herziening niet voorziet in een nieuwe stedelijke ontwikkeling ten opzichte van het vooralsnog geldende moederplan Bramert-Noord (2010). 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.

Zoals volgt uit paragraaf 3.2.3.2 van deze toelichting is voldoende aanleiding om aan te nemen dat bij uitwerking van het bestemmingsplan Bramert-Noord (2010) kan worden voorzien in een uitvoerbaar plan. Daarbij is overigens ook van belang dat in het kader van die uitwerking naar de op dat moment geldende inzichten nader zal moeten worden geconcretiseerd.

3.4 Landschappelijke inpassing in relatie tot de omgeving

Naast de kwaliteit van het toekomstige woongebied zelf 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 gekenmerkt 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.

Aangezien het hier een toekomstig woongebied betreft dat nog nader uitgewerkt moet worden, is er momenteel geen zicht op hoe en op welke wijze hieraan invulling wordt gegeven. Dit is onderdeel van de uiteindelijke uitwerking van dit woongebied. In de uitwerkingsregels is dan ook bepaald dat aan de uitwerking een beeldkwaliteitsplan ten grondslag dient te liggen waarin in ieder geval wordt uitgewerkt hoe het plan ruimtelijk, landschappelijk en functioneel wordt ingepast in de omgeving, rekeninghoudend met de specifieke kenmerken van het gebied en hoe daar voor wat betreft inrichting van de (openbare) ruimte, architectuur en materiaalgebruik invulling aan wordt gegeven. De uitvoering en instandhouding van die aspecten dient - voor zover mogelijk vanuit het oogpunt van een goede ruimtelijke ordening - te worden geborgd door middel van een voorwaardelijke verplichting in het eindelijke uitwerkingsplan.

3.5 Sectorale aspecten

3.5.1 Inleiding

Bij de vaststelling van het geldende bestemmingsplan Bramert-Noord (2010) is de uitvoerbaarheid van het bestemmingsplan voor de relevante sectorale aspecten, zoals milieuaspecten, ecologie, verkeer, archeologie e.d. onderzocht en onderbouwd. Voor veel van die aspecten is een nadere beschouwing aan de orde bij de uitwerking van het bestemmingsplan. In deze paragraaf wordt daarom slechts globaal getoetst of er sinds 2010 nieuwe wettelijke kaders aan de orde zijn of dat er sprake is van andere feiten of omstandigheden die vragen om óf een aanscherping van de uitwerkingsregels, óf die de uitvoerbaarheid van het plan, en daarmee een goede ruimtelijke ordening, in de weg staan.

3.5.2 Bodem

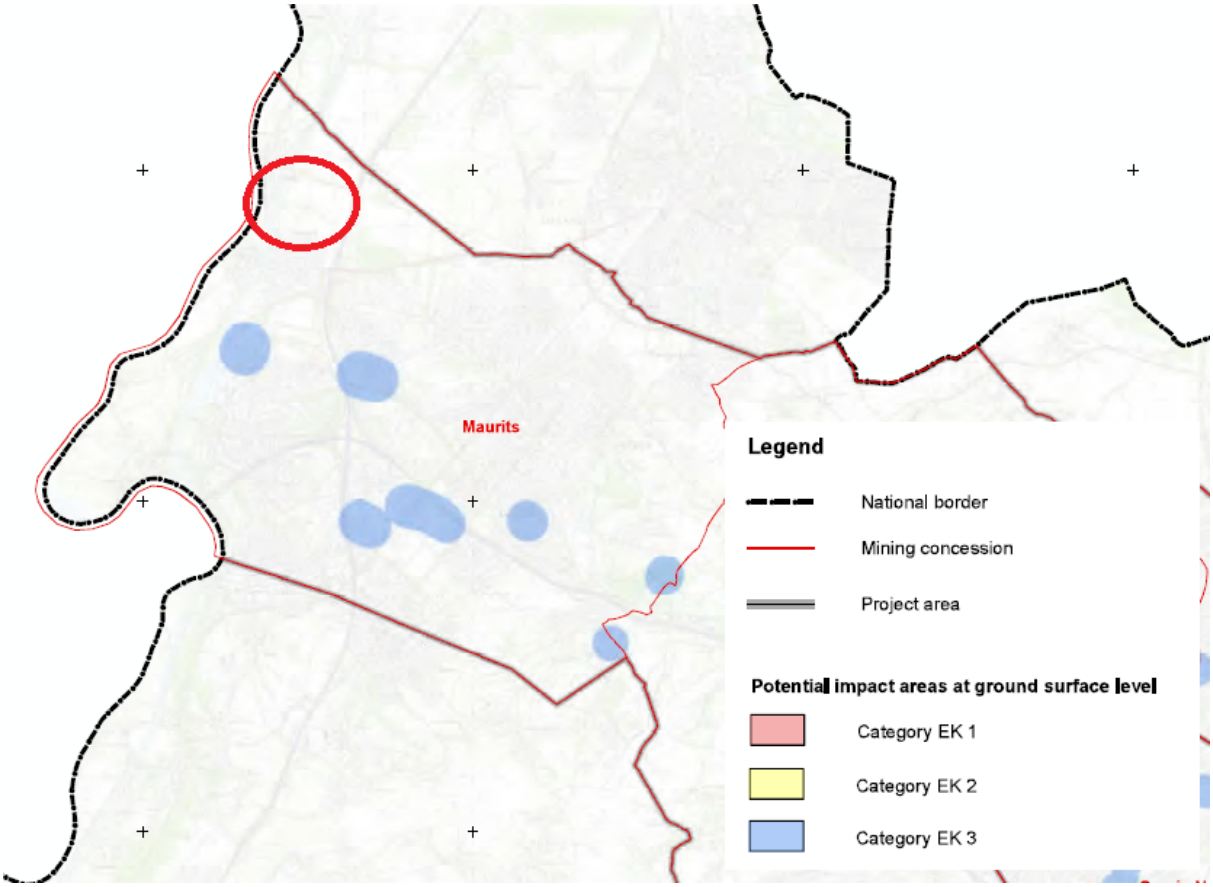
3.5.3 Bodemkwaliteit

Ten behoeve van het bestemmingsplan Bramert-Noord (2010) zijn verkennende bodemonderzoeken uitgevoerd in 2005 en 2008. Die onderzoeken hebben kortgezegd geen belemmeringen voor een invulling van het gebied met wonen opgeleverd. Het feitelijk gebruik van het plangebied is sindsdien niet gewijzigd, dat is agrarisch grondgebruik gebleven. Voor het deel van het oorspronkelijke plangebied waarvoor het bestemmingsplan Bramert-Noord Fase 1 is opgesteld is in maart 2021 een nieuw verkennend bodem- en asbest onderzoek uitgevoerd. Uit dat onderzoek blijkt voor die gronden geen belemmeringen bestaan voor ingebruikname voor woondoeleinden.

Gelet op het voorgaande is geen aanleiding om aan te nemen dat de bodemkwaliteit binnen het plangebied sinds 2008 zodanig is gewijzigd dat daarmee herontwikkeling van het gebied voor woningbouw niet uitvoerbaar is. Daarbij is verder van belang dat ten behoeve van het vóór de daadwerkelijke realisatie van woningbouw nog op te stellen uitwerkingsplan alsnog een nieuwe verkennend bodemonderzoek nodig is. Op dit punt worden de uitwerkingsregels met deze partiële herziening geconcretiseerd (zie Artikel 5).

3.5.4 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 hebben 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 doorkruist door of is gelegen direct grenzend aan een breuklijn.

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.

3.5.5 Geluid

Aan het geldende bestemmingsplan ligt een akoestisch onderzoek uit 2010 ten grondslag, waarin de relevante geluidscontouren in beeld zijn gebracht van het wegverkeer op de nieuw aan te leggen Parallelweg en de A2 en het industrielawaai afkomstig van het gezoneerde industrieterrein Chemelot. In het onderzoek wordt de situatie in 2020 beschouwd. De resultaten van het onderzoek zijn in het kort als volgt:

- er werden destijds geen overschrijdingen van de voorkeursgrenswaarde van 48 dB verwacht vanwege de aanleg van de nieuwe Parallelweg aan de oostzijde van het voor woningbouw beoogde gebied.
- als gevolg van het wegverkeer op de A2 bleek dat in een deel van het plangebied de voorkeursgrenswaarde (48 dB) werd overschreden en in een kleiner deel van het gebied ook de maximale ontheffingswaarde (53 dB). Als gevolg van de realisatie van geluidwallen is gebleken dat het gebied kan worden ingevuld met woningbouw, mits voor een deel van het plangebied een hogere grenswaarde wordt vastgesteld op basis van de Wet geluidhinder. In slechts een heel klein deel van het gebied is sprake van een overschrijding van de maximale ontheffingswaarde.
- Voor industrielawaai afkomstig van Chemelot is destijds gebleken dat met de aanleg van de eerder genoemde geluidwallen binnen het gebied kan worden voorzien in woningbouw, maar dat voor een deel een hogere grenswaarde dient te worden vastgesteld voor industrielawaai en dat in een klein deel van het gebied géén woningbouw kan plaatsvinden.

Hoewel het rapport gedateerd is, bestaat er geen aanleiding ten behoeve van deze partiële herziening een nieuwe akoestisch onderzoek uit te voeren, dan wel te moeten concluderen dat realisatie van woningbouw in het (gehele) plangebied niet mogelijk is als gevolg van de geluidsbelasting op het gebied. Met andere woorden, er is geen aanleiding om aan te nemen dat het aspect geluid maakt dat ontwikkeling van het gebied voor woningbouw onuitvoerbaar is. Daarbij is het volgende van belang:

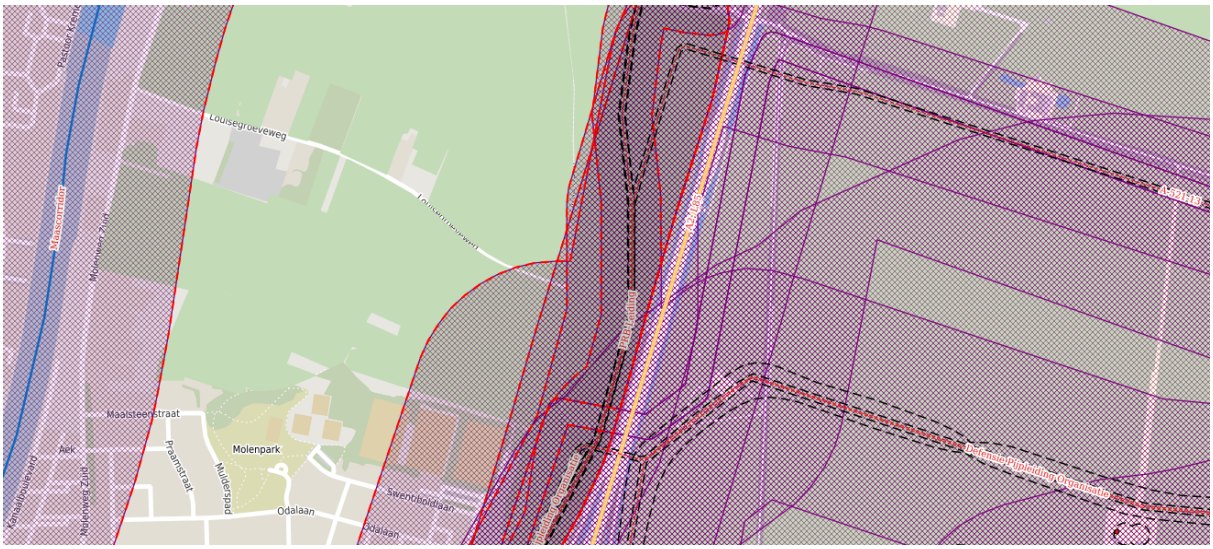
- alvorens tot de daadwerkelijke realisatie van de woningen over te kunnen gaan, moet nog een uitwerkingsplan worden opgesteld, waarbij de uitvoerbaarheid van het plan moet worden aangetoond. Het uitvoeren van een akoestisch onderzoek is daar onderdeel van. Indien daaruit blijkt dat de relevante maximale ontheffingswaarden worden overschreden voor delen van het plangebied, dan kunnen in dat deel bij uitwerking geen woningbouwmogelijkheden worden opgenomen. Indien blijkt dat hogere grenswaarden noodzakelijk zijn, dan dienen die parallel aan de procedure voor het uitwerkingsplan te worden vastgesteld.
- Hoewel verkeersintensiteiten kunnen zijn toegenomen sinds de uitvoering van het onderzoek in 2010 en vooruit zou moeten worden gekeken naar de periode in 2032, zijn geen dusdanige wijzigingen in verkeersintensiteiten te voorzien dat redelijkerwijs moet worden aangenomen dat een invulling van het gebied met woningbouw in het geheel niet meer uitvoerbaar is.
- Voor industrielawaai blijkt uit de rapportage uit 2010 dat in een groot deel van het gebied de geluidbelasting tussen de 50 en 55 dB ligt, hetgeen inhoudt dat woningbouw mogelijk is, mits een hogere grenswaarde wordt vastgesteld. Daarbij is rekening gehouden met de realisatie van de geluidswallen die worden gerealiseerd, met name ter afscherming van wegverkeerslawaai als gevolg van verkeer op de A2. Uit het akoestisch onderzoek dat is uitgevoerd ten behoeve van het bestemmingsplan Bramert-Noord Fase 1 kan worden afgeleid dat nabij de plangrens tussen het betreffende plan en onderhavige partiële herziening de geluidsbelasting circa 52/53 dB bedraagt, zónder dat rekening is gehouden met geluidswallen. Mét realisatie van geluidwallen is er dan ook redelijkerwijs ruimte om binnen onderhavig plangebied tot invulling met woningbouw te komen met een geluidbeslasting op de gevels van maximaal de maximale ontheffingswaarde van 55 dB.

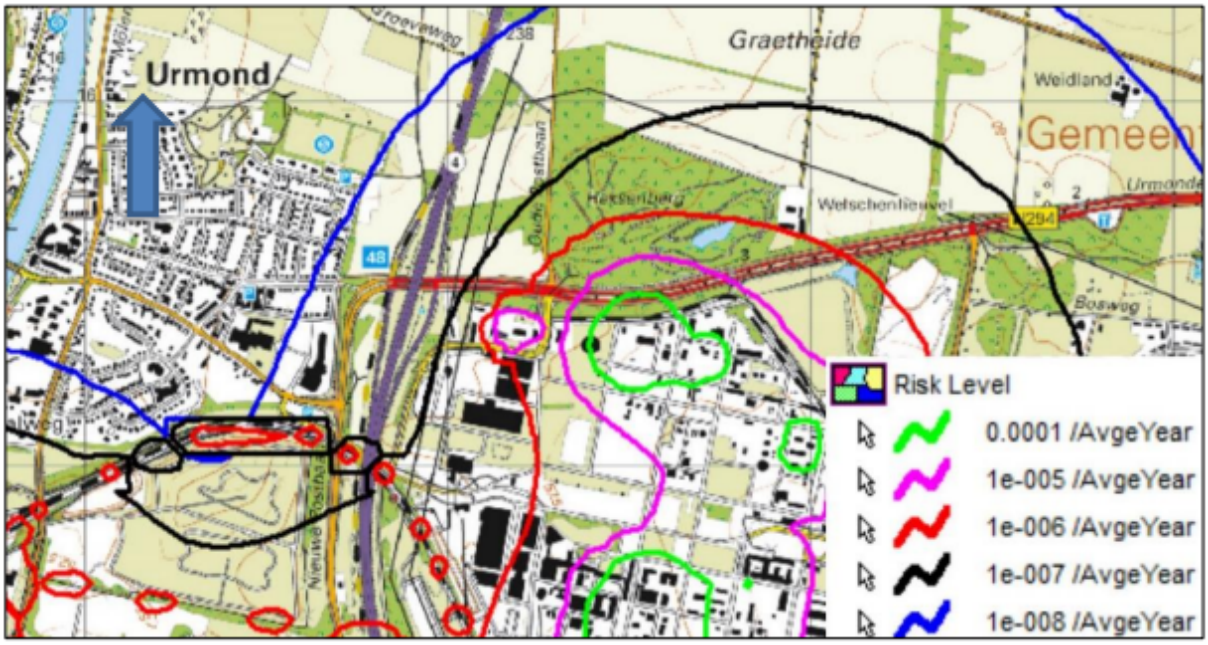
De uitvoering van een akoestisch onderzoek en het zo nodig realiseren en instandhouden van bijvoorbeeld geluidswallen wordt met deze partiële herziening van de uitwerkingsregels geconcretiseerd (zie Artikel 5).

3.5.6 Externe veiligheid

Het aspect externe veiligheid is beschouwd in de toelichting op het bestemmingsplan Bramert-Noord (2010), waarbij de in de directe omgeving gelegen inrichtingen, leidingen en transportroutes voor gevaarlijke stoffen zijn beschouwd. Uit die beschouwing blijkt dat het aspect externe veiligheid de uitvoerbaarheid van het plan in 2010 niet in de weg stond.

Aan de hand van de Signaleringskaart Externe veiligheid en het in 2021 voor het bestemmingsplan Bramert-Noord Fase 1 uitgevoerde onderzoek externe veiligheid wordt hierna bezien in hoeverre nog kan worden gesteld dat het aspect externe veiligheid geen belemmering vormt voor de invulling van het gebied met woningbouw.


Louisegroeveweg
Maasstraat
Maasstraat
Maasstraat



Plaatsgebonden risicocontouren Chemelot

Buisleidingen

Ten oosten van het plangebied, grotendeels parallel aan de Rijksweg A2 liggen, net als in 2010 al het geval was een aantal buisleidingen voor vervoer van gevaarlijke stoffen.

1. Leiding Defensie Pijpleiding Organisatie (DPO)
2. Pijpleiding Rotterdam-Beek (PRB)
3. Hogedruk gasleiding Gasunie (A-521-13-KR-003 t/m 005)

De DPO-leiding is momenteel buiten gebruik. In 2010 werd voor deze leiding nog rekening gehouden met een minimaal aan te houden afstand van 32 meter. Voor de PRB-leiding en de gasleiding gelden invloedsgebieden c.q. inventarisatieafstanden van respectievelijk 31 en 120 meter. De uit te werken woonbestemming, waarvan de regels met deze partiële herziening worden gewijzigd, overlapt niet met deze invloedsgebieden. Ook de DPO-leiding ligt op een afstand van meer dan 100 meter. Deze leidingen vormen daarom geen belemmering voor de uitvoerbaarheid van het plan.

Overigens is op de Signaleringskaart EV ook een zoekgebied voor een tracé voor een nieuwe leiding ingetekend. Het betreft de zone die wél overlapt met het plangebied en de uit te werken woonbestemming. Deze leiding is echter (nog) niet feitelijk aanwezig. Op dit zoekgebied is bovendien al ingegaan in paragraaf 3.2 van deze toelichting en daaruit blijkt dit geen belemmering te vormen voor de uitvoerbaarheid van de beoogde woningbouwontwikkeling.

Transportroutes | A2

Ten oosten van het plangebied ligt de Rijksweg A2. Over de A2 vindt transport van gevaarlijke stoffen plaats, voor stofcategorieën LF1, LF2, LT1, LT2, GF3. De bij die categorieën behorende invloedsgebieden variëren van 45 tot 355 meter. Over een deel van de A2 (wegvak L85, afrit 47 (Born) - afrit 48 (Urmond)) vind ook transport van stoffen van categorie GT5 plaats, waarvoor een invloedgebied van meer dan 4 km geldt.

Met uitzondering van een strook van circa 40 meter vanaf de A2 ligt het gebied waarop de uit te werken woonbestemming betrekking heeft op een afstand van meer dan 200 meter vanaf de A2. Dat betekent dat afhankelijk van de invulling van voornoemde strook van 40 meter nog een berekening van het groepsrisico

moet plaatsvinden, of dat kan worden volstaan met een beperkte verantwoording van het groepsrisico zonder berekening. Uit de berekeningen die in 2010 zijn uitgevoerd bleek dat het groepsrisico voor zowel de destijds bestaande situatie als de situatie na uitvoering van het planvoornemen ver beneden de oriëntatiewaarde lag. Hoewel het aantal transporten van gevaarlijke stoffen over de A2 sinds 2010 is toegenomen, worden geen dusdanige wijzigingen in het groepsrisico verwacht dat daarmee de uitvoerbaarheid in het geding is. Bovendien kan voor het grootste deel van het plangebied worden volstaan met een beperkte verantwoording en is de vraag of nog berekening moet plaatsvinden over de eerste 40 meter afhankelijk van hoe deze strook in het nog op te stellen uitwerkingsplan wordt ingevuld.

Aangezien sprake is van verantwoording van het groepsrisico, de noodzaak tot berekening daarvan en de verantwoording daarvan afhankelijk is van de invulling die het gebied krijgt bij uitwerking, krijgt dit nader vorm in de toelichting op het uitwerkingsplan. Vooralsnog worden op basis van het voorgaande geen onoverkomelijke belemmeringen voor de uitvoerbaarheid gezien.

Transportroutes | Maascorridor

Ten westen van het plangebied ligt de Maascorridor (Julianakanaal). Via die route worden gevaarlijke stoffen van categorieën LF1, LF2, LT1, GF3 en GT3 vervoerd. De daarmee samenhangende invloedsgebieden variëren van 45 tot 1.070 meter.

Met uitzondering van het meest noordwestelijk gelegen deel van het plangebied ligt het gebied waarop de uit te werken woonbestemming betrekking heeft op een afstand van meer dan 200 meter vanaf het Julianakanaal. Dat betekent dat het plaatsgebonden risico geen rol speelt en dat afhankelijk van de invulling van dit deel van het plangebied bij uitwerking nog een berekening van het groepsrisico moet plaatsvinden, of dat kan worden volstaan met een beperkte verantwoording van het groepsrisico zonder berekening. Voor de rest van het plangebied (afstand > 200 meter vanaf kanaal) kan zonder meer worden volstaan met een beperkte verantwoordingsplicht.

Aangezien het aangrenzende plangebied van bestemmingsplan Bramert-Noord Fase 1 ook deels is gelegen binnen 200 meter van het kanaal, is het groepsrisico voor dat plan berekend. Daaruit blijkt dat het groepsrisico zodanig laag is dat uit de berekening geen fN-curve volgt.

Gezien het voorgaande volgt de noodzaak tot berekening van het groepsrisico uit de wijze waarop het noordwestelijk deel van het plangebied wordt ingevuld en of kan worden volstaan met een beperkte verantwoording van het groepsrisico. Vooralsnog worden op basis van het voorgaande geen onoverkomelijke belemmeringen voor de uitvoerbaarheid gezien. Ten aanzien van het invulling geven aan een verantwoording groepsrisico worden de uitwerkingsregels met deze partiële herziening geconcretiseerd (zie Artikel 5).

3.5.7 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 planvoornemen:

- 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 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.

Bij uitwerking kan, rekeninghoudend met deze partiële herziening van de uitwerkingsregels, worden voorzien in maximaal 350 woningen en daarmee vallen deze mogelijkheden ruimschoots binnen de norm van 1.500 woningen. Hetzelfde kan gesteld worden voor het aantal van 400 woningen voor beide bestemmingsplan samen. Geconcludeerd kan worden dat het planvoornemen daardoor niet in betekende mate bijdraagt aan de toename van de concentratie fijnstof en stikstofdioxide in de lucht. Daarmee is de uitvoerbaarheid van het plan bij latere uitwerking niet in het geding.

De NSL-monitoringstool laat voor de rekenpunten nabij het plangebied (Molenweg-Zuid en A2) ook geen belemmeringen zien. De jaargemiddelde concentraties NO2, PM10 en PM2,5 worden niet overschreden en het aantal overschrijdingsdagen bedraagt minder dan 35. Daarmee staat de luchtkwaliteit ter plaatse van het plangebied de uitvoerbaarheid van het plan niet in de weg.

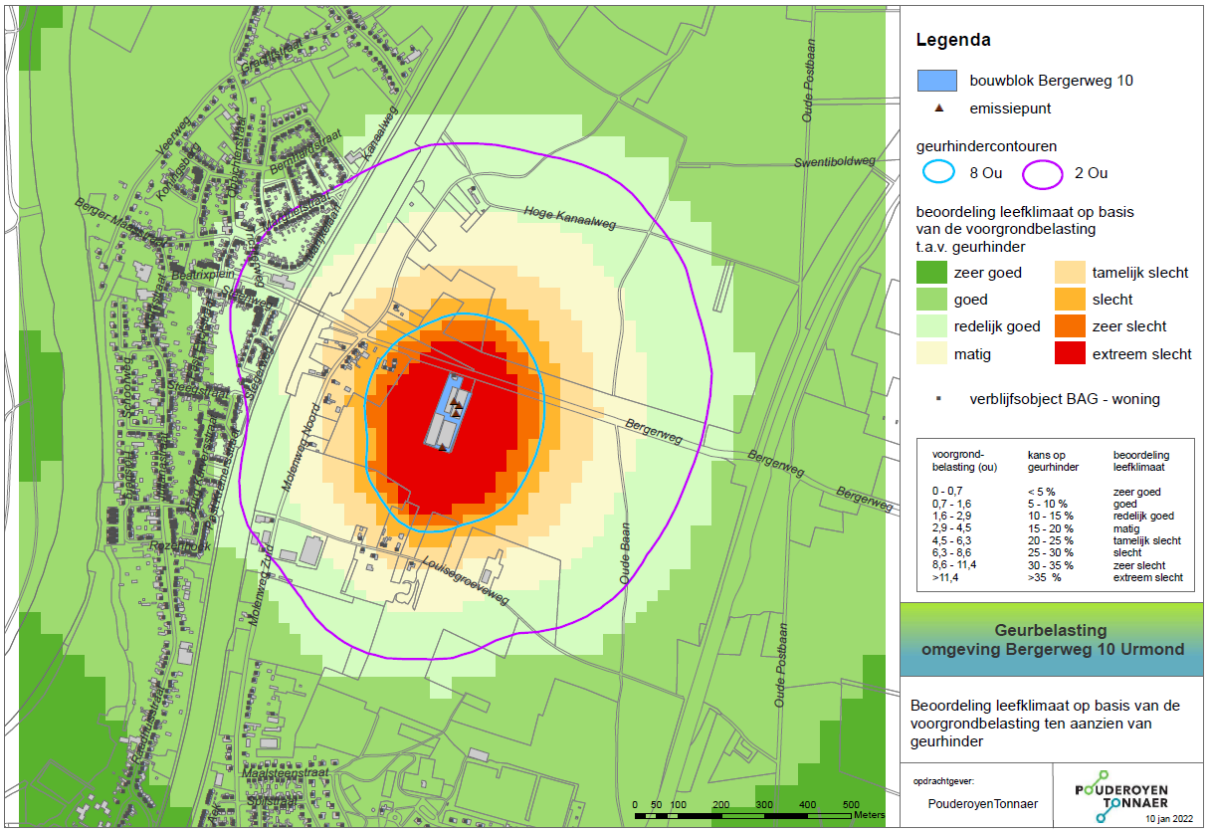
3.5.8 Geurhinder veehouderijen

In de omgeving ligt een aantal veehouderijen, waarvan één binnen het plangebied zelf. Het betreft:

1. varkenshouderij Bergerweg 10, gelegen op circa 300 meter afstand van het plangebied;
2. melkveehouderij Molenweg Zuid 2a, gelegen in het noordwestelijk deel van het plangebied;
3. het hobbymatig houden van dieren (zoogkoeien en vleeskalveren) aan de Louisegroeveweg ong. Vanwege het hobbymatige karakter kan deze locatie buiten beschouwing worden gelaten

Ad 1) Voor de Bergerweg 10 is ten behoeve van het bestemmingsplan Bramert-Noord Fase 1 een onderzoek uitgevoerd naar de gevolgen van de geurbelasting van deze veehouderij (Pouderoyen Tonnaer, d.d. 8 maart 2021, J203572.003). Uit die rapportage blijkt dat het bedrijf geen uitbreidingsruimte richting onderhavig plangebied heeft, vanwege een ruime overbelasting op reeds bestaande woningen. Dit betekent concreet dat ontwikkelingen binnen het plangebied niet bepalend zijn en niet beperkend werken voor de ontwikkelingsmogelijkheden van dit bedrijf.

Op basis van voornoemde rapportage is ook de situatie voor onderhavig plangebied in beeld gebracht. Daaruit volgt dat er voldoende mogelijkheden zijn om het gebied te ontwikkelen voor woningbouw en daarbij voor wat betreft geur van veehouderijen te kunnen stellen dat wordt voorzien in een aanvaardbaar woon- en leefklimaat.



Ad 2) 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 een gevoelige bestemming. Voor zover bij uitwerking van het bestemmingsplan het betreffende bedrijf niet wordt beëindigd en herontwikkeling van die gronden plaatsvindt, zal de betreffende afstand moeten worden gerespecteerd om te kunnen voorzien in een aanvaardbaar woon- en leefklimaat ter plaatse van het plangebied en om te voorkomen dat het bedrijf in zijn bedrijfsvoering wordt belemmerd. Rekeninghoudend met een afstand van 100 meter blijft er voldoende ruimte om tot een goede invulling van het plangebied te komen.

Gezien het voorgaande is geen aanleiding om aan te nemen dat de uitvoerbaarheid van het planvoornemen bij uitwerking in het geding is vanwege geurhinder van veehouderijen.

3.5.9 Milieuzonering

In de omgeving van het plangebied zijn een aantal bedrijven en voorzieningen aanwezig die van invloed zijn op de beoogde invulling van het gebied met woningen, omdat ze tot hinder kunnen leiden en daarmee het woon- en leefklimaat nadelig beïnvloeden. Andersom geldt dat de realisatie van woningen die bedrijven en voorzieningen kunnen belemmeren in hun bedrijfsvoering c.q. activiteiten. Het betreft, naast de eerder genoemde agrarische bedrijven, sportcomplexen en een voormalig straatreinigings- en grondverzetbedrijf waarvoor het geldende bestemmingsplan Bramert-Noord (2010) nog steeds planologische mogelijkheden biedt.

Op basis van de uitgave Bedrijven en milieuzonering (VNG, 2009) zijn de in de omgeving aanwezige bedrijven en voorzieningen aangemerkt als maximaal milieucategorie 3.1, waarvoor een richtafstand van 50 meter geldt. Gelet op de situering van die bedrijven en voorzieningen ten opzichte van het plangebied en de omvang van het plangebied is geen aanleiding om aan te nemen dat deze afstanden bij uitwerking niet kunnen worden gerespecteerd. Er is daarom geen aanleiding om aan te nemen dat het plan op dit punt onuitvoerbaar is.

3.5.10 Verkeer en parkeren

In 2007 zijn diverse varianten voor een toekomstige verkeerssituatie in beeld gebracht, waarbij ook rekening is gehouden met diverse andere mogelijke toekomstige ontwikkelingen, zoals de ontwikkeling van de Kanaalboulevard met woningbouw en de realisatie van de DSM Campus, een mogelijke afsluiting van de Molenweg voor doorgaand verkeer, etc. Naar dit rapport wordt verwezen in de toelichting op het bestemmingsplan Bramert-Noord (2010). Dit rapport is op onderdelen echter achterhaald en bovendien voor wat betreft verkeersmodel en - intensiteiten verouderd.

Als gevolg van deze partiële herziening wordt het aantal woningen dat bij uitwerking mogelijk kan worden gemaakt bij uitwerking gereduceerd van maximaal 400 naar maximaal 350 woningen. In de uitwerkingsregels is vastgelegd dat hoofdontsluiting van het plangebied plaats dient te vinden aan de oostzijde van het plangebied, via een nieuw aan te leggen ontsluitingsweg (noordelijk deel Oosttangent). Deze nieuwe ontsluitingsweg is in het bestemmingsplan Bramert-Noord (2010) ook al voorzien van een verkeersbestemming tussen de Bergerweg en de Urmonderbaan / Nieuwe Postbaan. Deze weg zal voor wat betreft profiel geschikt moeten zijn om de verkeersgeneratie als gevolg van het plangebied en eventuele overige te verwachten verkeersbewegingen als gevolg van het vervallen van de Oude Baan moeten kunnen opvangen. Voor wat betreft de gevolgen voor de overige bestaande infrastructuur waarop deze nieuwe ontsluitingsweg aansluit geldt dat in de toelichting op het uitwerkingsplan zal moeten worden onderbouwd dat deze wijze van ontsluiting (nog steeds) geen onevenredig nadelige gevolgen heeft voor de verkeersdoorstroming en daarmee uitvoerbaar is. Op dat punt worden echter op voorhand geen onoverkomelijke belemmeringen gezien.

3.5.11 Archeologie en cultuurhistorie

Deze aspecten zijn geborgd in het geldende bestemmingplan Erfgoed Stein, als vastgesteld door de gemeenteraad op 22 juli 2021. In dat bestemmingsplan is geborgd wanneer archeologisch onderzoek noodzakelijk is. Hoewel voor het plangebied deels een hoge en deels een middelhoge verwachtingswaarde geldt, leidt dit niet op voorhand tot bedenkingen ten aanzien van de uitvoerbaarheid van het plan. Ten behoeve van het uitwerkingsplan zal archeologisch onderzoek moeten worden uitgevoerd, op basis waarvan kan worden besloten tot vrijgave van het gebied voor wat betreft archeologische verwachtingen.

Voor wat betreft overige cultuurhistorische aspecten geldt dat in het bestemmingsplan Erfgoed Stein geen cultuurhistorische waarden worden geborgd die als gevolg van ontwikkeling van het plan onherroepelijk verloren gaan. Dwars door het plangebied, van noord naar zuid, loopt wel een tracé dat is aangeduid als te herstellen historische infrastructuur. Dit aspect kan bij de verdere uitwerking worden meegenomen, waarbij kan worden bezien of herstel als onderdeel van de stedenbouwkundige invulling van het gebied mogelijk is.

3.5.12 Ecologie

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 is geregeld in de Wet natuurbescherming. 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.

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 400 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 km afstand van het plangebied.

Voor zover er al sprake zou zijn van effecten van het plan op Natura2000-gebieden, dan betreft het externe effecten. Externe effecten als gevolg van licht, trilling en geluid door woningbouwontwikkeling 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 kunnen vanwege de omvang van de voorgenomen plannen en de afstand tot de dichtstbijzijnde Natura 2000-gebieden op voorhand niet worden uitgesloten. Om die reden is middels een Aeriusberekening de eventuele stikstofdepositie op Natura 2000-gebieden in beeld gebracht. De berekening en toelichting hierop zijn als Bijlage 1 bij deze toelichting gevoegd. 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 naar de huidige stand van zaken in wet- en regelgeving op basis van het voorgaande met zekerheid worden uitgesloten. De uitvoerbaarheid van een invulling van het plangebied met woningbouw (na uitwerking) is daarom niet in het geding.

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. Gezien de afstand tot het plangebied en de afschermende werking door de hogere ligging van (de waterkeringen langs) het Julianakanaal, zullen de wezenlijke kenmerken en waarden van het Natuurnetwerk Nederland niet worden aangetast als gevolg van het planvoornemen.

Soortenbescherming

In 2005 is ten behoeve van het bestemmingsplan Bramert-Noord (2010) een natuurtoets uitgevoerd. Daaruit blijken geen onoverkomelijke belemmeringen, maar er werd wel geadviseerd nader onderzoek te doen naar de mogelijke aanwezigheid van hamsterburchten en verblijfplaatsen, foerageergebied en vliegroutes van vleermuizen. De hamster is in het verleden (1994 t/m 1997) gesignaleerd, maar niet aangetroffen bij de inventarisatie ten behoeve van de rapportage van 2005. De aanwezigheid van een (rest)populatie kon echter niet worden uitgesloten zonder een nadere inventarisatie net na de oogst op de aanwezige akkers.

Ten behoeve van het bestemmingsplan Bramert-Noord Fase 1 is een nieuwe quickscan ecologie uitgevoerd. Daaruit zijn geen aandachtspunten naar voren gekomen. In dat deel van het plangebied kunnen overtredingen ten aanzien van de Wet natuurbescherming wegens het ontbreken van een geschikt habitat, het ontbreken van sporen en/of vanwege een vrijstelling bij ruimtelijke ontwikkeling worden uitgesloten. 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.

Hoewel de conclusies voor het onderzoek ten behoeve van fase 1 geen garanties biedt voor onderhavig plangebied, liggen soortgelijke conclusies in lijn der verwachting gezien het hetzelfde karakter van het gebied en het overwegende agrarische gebruik. Bovendien is van belang dat soorten zich verplaatsen en naar verloop van tijd alsnog kunnen vestigen in een gebied. Nu nog niet bekend is wanneer uitwerking zal plaatsvinden, is het niet opportuun nu al onderzoek uit te voeren. In het kader van het op te stellen uitwerkingsplan zal alsnog moeten worden aangetoond dat geen overtredingen van de Wet natuurbescherming vanwege de aanwezigheid van beschermde soorten (of hun verblijf- of foerageergebieden) zullen optreden bij woningbouwontwikkeling, die de uitvoerbaarheid van het plan in de weg staan. Dit is ook geborgd in de uitwerkingsregels.

3.5.13 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 om een vroegtijdig overleg met waterbeheerders. Bij ruimtelijke ontwikkelingen wordt de waterparagraaf gebruikt om de beoogde gebruiksfuncties en waterbelangen op elkaar af te stemmen.

Voor de opvang van het hemelwater zal bij uitwerking van het plan c.q. plangebied voldoende ruimte moeten worden gereserveerd voor het bergen en infiltreren van hemelwater Conform het op dat moment geldende beleid van het waterschap en de gemeente zal daarin invulling worden gegeven. Op dit moment gelden daarvoor de navolgende uitgangspunten:

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.

Gelet op de omvang en ligging van het gebied kan voldoende ruimte worden gereserveerd voor invulling van de relevante wateropgaven, waardoor op voorhand geen aanleiding wordt gezien dat het plan bij uitwerking op dit punt niet uitvoerbaar zal zijn.

3.6 Economische uitvoerbaarheid

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.

In onderhavige situatie is de gemeente géén grondeigenaar van alle percelen waarop de ontwikkeling is voorgenomen. Ook is er nog geen ontwikkelende partij in beeld waarmee een zogenoemde anterieure overeenkomst kan worden gesloten, waarin de financieel gemaakte afspraken tussen gemeente en ontwikkelaar van de gronden nader zijn vastgelegd. Om die reden is het exploitatieplan dat gelijktijdig met het bestemmingsplan Bramert-Noord (2010) is opgesteld en vastgesteld, geactualiseerd.

3.7 Conclusie uitvoerbaarheid

Gezien het voorgaande dient bij uitwerking een nadere onderbouwing te worden geboden voor de uitvoerbaarheid van het planvoornemen. Met deze partiële herziening worden de uitwerkingsregels in verband daarmee op onderdelen geconcretiseerd. Net als in 2010 geldt dat op voorhand geen aanleiding wordt gezien om aan te nemen dat bij uitwerking van het plan niet kan worden voorzien in een uitvoerbaar plan, waarmee kan worden voorzien in een goede ruimtelijke ordening.

Hoofdstuk 4 Procedure

4.1 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 de provincie 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.

Een voorontwerp van dit bestemmingsplan is in het kader van het vooroverleg als bedoeld in artikel 3.1.1 Besluit ruimtelijke ordening voorgelegd aan de provincie Limburg. Dat heeft geleid tot enkele aanvullingen en verduidelijkingen in de toelichting op dit plan en enkele aanscherpingen van de uitwerkingsregels, zonder dat daarmee wezenlijke onderdelen van het plan zijn gewijzigd.

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.

4.2 Vaststelling

Het ontwerpbestemmingsplan heeft met ingang van 18 maart 2022 gedurende zes weken ter inzage gelegen. Gedurende deze periode zijn twee zienswijzen ten aanzien van het plan ingediend. Naar aanleiding daarvan is op de verbeelding voorzien in de aanduiding 'veiligheidszone - leiding', aan welke aanduiding ook regels zijn gekoppeld. Voor het overige hebben de zienswijzen niet geleid tot wijzigingen in het bestemmingsplan ten opzichte van het ontwerpbestemmingsplan.

POUDEROYEN TONNAER

pouderoyentonnaer.nl