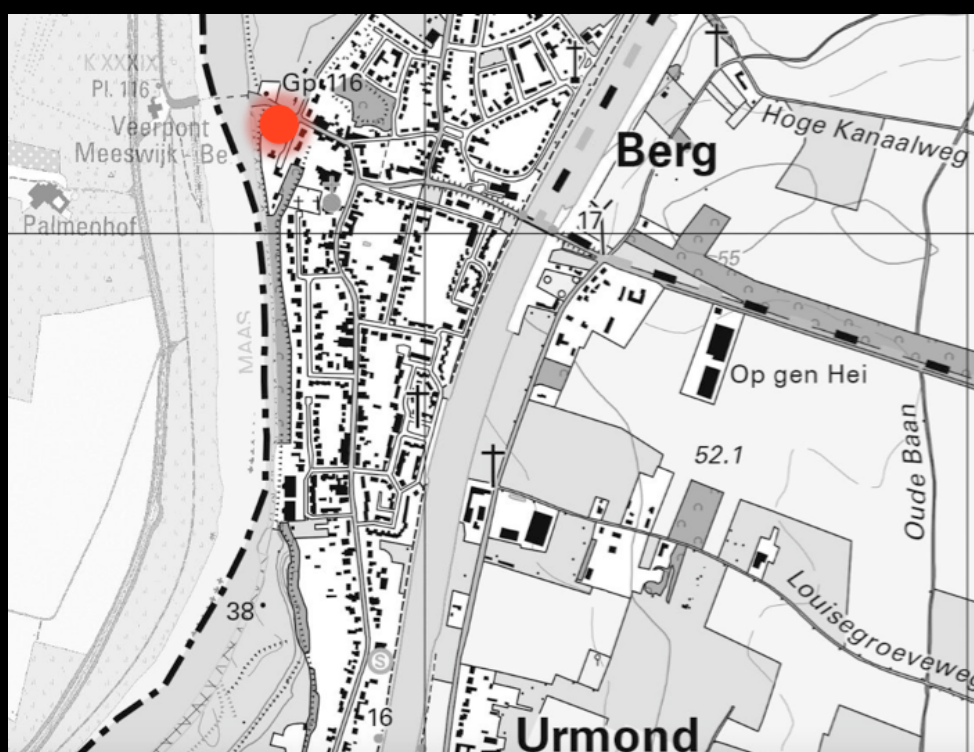


Bestemmingsplan Terras Maasoever

Gemeente Stein



Bestemmingsplan Terras Maasoever

Gemeente Stein

Status bestemmingsplan:

- ✓ concept-ontwerp bestemmingsplan (versie 7 april 2020)
- ✓ ontwerp bestemmingsplan (besluit door college van burgemeester en wethouders, d.d. 1-9-2020)
- ✓ vastgesteld bestemmingsplan (besluit door de gemeenteraad van Stein, d.d. 26-11-2020)

Opdrachtgever: Y. Janssen
Project: R2020-005-01
Dossier: 2020-005
Omvang rapport: 40 pagina's
Auteur: drs. L.E.J De Loo
Datum: 30 oktober 2020
Status: definitief
Naam/Paragraaf: LDL

TOELICHTING

INHOUDSOPGAVE

INHOUDSOPGAVE	4
1. DOEL EN AANLEIDING	6
2. BESCHRIJVING HUIDIGE SITUATIE	8
2.1 Ligging en beschrijving plangebied	8
2.2 Vigerend planologisch regime	9
3. BESCHRIJVING TOEKOMSTIGE SITUATIE	10
3.1 Planbeschrijving	10
3.2 Afwijking vigerend bestemmingsplan	12
4. BELEIDSKADER	13
4.1 Rijksbeleid	13
4.2 Provinciaal beleid	16
4.3 Gemeentelijk beleid	18
5. BELEMMERINGEN EN RANDVOORWAARDEN PLANREALISATIE	22
5.1 Bodem	22
5.2 Archeologie	23
5.3 Water	24
5.4 Natuur	26
5.5 Milieuzonering	27
5.6 Verkeer	29
5.7 Geluid	29
5.8 Luchtkwaliteit	30
5.8 Externe veiligheid	31
5.9 Landschap en cultuurhistorie	36
6. UITVOERBAARHEID	38
6.1 Economische uitvoerbaarheid	38
6.2 Maatschappelijke uitvoerbaarheid	38
7. JURIDISCHE PLANOPZET	39
7.1 Algemeen	39
7.2 Opzet van de regels	39

Separate bijlagen:

- Verkennend bodemonderzoek Berger Maasstraat 23 Urmond, HBM, Maasbree, 23 juli 2019
- Nader bodemonderzoek Berger Maasstraat 23 Urmond, HBM, Maasbree, 11 oktober 2019
- Funderingsadvies t.b.v. horecapand Berger Maasstraat/Veerweg te Berg (Urmond), Geonius, Geleen, 28 juni 201
- Watertoets Waterschap Limburg, Roermond, 6 augustus 2019
- Stikstofdepositie onderzoek Terras Maasoever Berg aan de Maas, Kragten, Herten, 6 april 2020
- Akoestisch onderzoek t.g.v. terras Maasoever, Antea Group, Oosterhout, 9 juni 2020
- LNC-scan voor Terras Maasoever - Berg aan de Maas, Bureau Verbeek, Maastricht, 22 oktober 2020

1. DOEL EN AANLEIDING

Doel

Het bestemmingsplan 'Terras Maasoever' regelt voor de locatie aan de Berger Maastraat 17 in Urmond (gemeente Stein) de partiële wijziging van het bestemmingsplan 'Kern Urmond - Kern Berg' (2016) waarbij de bestemming 'Wonen' met de functieaanduiding 'terras' wordt gewijzigd naar de bestemmingen 'Horeca' en 'Groen', waarbij aan de bestemming 'Horeca' twee aanduidingsvlakken zijn toegekend : 'bouwvlak' en 'parkeerterrein'.

Aanleiding

Op dit adres wordt al jaren een druk bezochte terrasfunctie uitgeoefend, onder de naam 'Terras Maasoever'. Dit terras biedt uitzicht op de Grensmaas, ligt aan een grensoverschrijdende toeristische wandel- en fietsroute (Rivierpark Maasvallei) en aan de veeroversteek tussen Berg aan de Maas (Nederland) en Dilsen-Stokkem (België) vise versa. Op figuur 1 is de ligging van Terras Maasoever aangegeven.

Figuur 1: Ligging Terras Maasoever



De ontwikkeling van Rivierpark Maasvallei leidt tot een toename van het aanbod van aantrekkelijke fiets- en wandelroutes. Het dagtoerisme groeit in de Maasvallei. De gemeente Stein ziet vrijetijdseconomie en recreatie als een nieuwe pijler voor de verdere ontwikkeling van de lokale economie (Strategische Toekomstvisie 2018-2022) en wil - waar mogelijk - de daarbij passende particuliere initiatieven faciliteren. Terras Maasoever heeft in de huidige opzet haar grenzen bereikt en wil een kwaliteitsslag maken en meer comfort bieden aan de klanten.

In de huidige opzet is Terras Maasoever geopend vanaf april tot en met november. Het huidige terras heeft een grootte van 10 tafels, heeft geen slecht weer voorziening en er worden geen alcoholische dranken geschonken. De exploitant wil inspelen op de toegenomen klantvraag. Dit betekent: meer zitplaatsen aanbieden, een ruimer en flexibel in te richten buitenteras (onder andere naar aanleiding van gewijzigde omstandigheden door de 'coronacrisis' en de '1,5 meter-economie') en een horecagebouw met in pandige zitplaatsen, aanpassing van de menukaart met kleinere maaltijden en alcoholische dranken en opening het gehele jaar rond. De openingstijd zal zijn van 10.00 uur tot maximaal 22.00 uur, dit is overeenkomstig de mogelijkheden van andere vergelijkbare daghoreca in de gemeente Stein.

Deze bedrijfsontwikkeling past niet binnen de kaders van het bestemmingsplan 'Kern Urmond - Kern Berg'. Om de bedrijfsontwikkeling mogelijk te maken, dient het bestemmingsplan op dit onderdeel te worden gewijzigd. Het onderhavige bestemmingsplan 'Terras Maasoever' voorziet daarin.

Figuur 2: Foto van Terras Maasoever in huidige opzet (bron: Terras Maasoever, 2019)



2. BESCHRIJVING HUIDIGE SITUATIE

Dit hoofdstuk beschrijft de huidige situatie van plangebied. Aan de orde komen de ligging van het plangebied met de belangrijkste kenmerken en het vigerend planologisch regime.

2.1 Ligging en beschrijving plangebied

De huidige ligging van het terras is weergegeven in figuur 3. Het is gelegen in de tuin van de privéwoning aan de Veerweg. Het huidige grondgebruik rondom het terras is overwegend tuin.

Figuur 3: Huidige situering Terras Maasoever



Het terras heeft een strategische ligging. Het ligt aan de Berger Maasstraat 17 in de kern Berg aan de Maas. Het terras heeft uitzicht op de Grensmaas, zie ook figuur 4. De Maasstraat en Veerweg maken beide onderdeel uit van het grensoverschrijdende wandel- en fietsroutenetwerk. De veeroversteek verbindt twee landen met elkaar. Er is ook een openbare parkeerplaats in de directe nabijheid voorhanden.

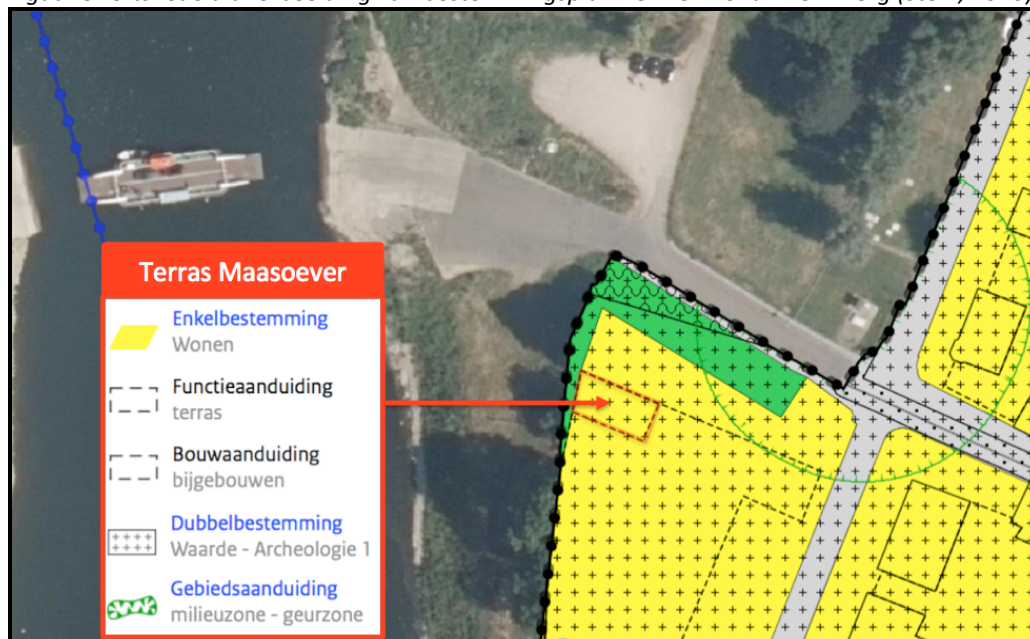
Figuur 4: Strategische ligging aan het water en aan toeristische routes, met uitzicht op de Grensmaas



2.2 Vigerend planologisch regime

Figuur 5 geeft een uitsnede van de verbeelding van het bestemmingsplan 'Kern Urmond - Kern Berg', zoals vastgesteld door de gemeenteraad van Stein op 18 februari 2016. Het huidige terras is gelegen binnen de functieaanduiding 'terras', dat valt binnen de hoofdbestemming 'Wonen'. Er mogen binnen dit aanduidingsvlak ook bijgebouwen worden opgericht. Daarnaast is de dubbelbestemming 'Waarde- Archeologie 1' van toepassing, dit geldt ook voor de wijdere omgeving. De bestemde oppervlakte aan terras is circa 130m² groot.

Figuur 5: Uitsnede uit verbeelding van bestemmingsplan Kern Urmond - Kern Berg (Stein, 2016)

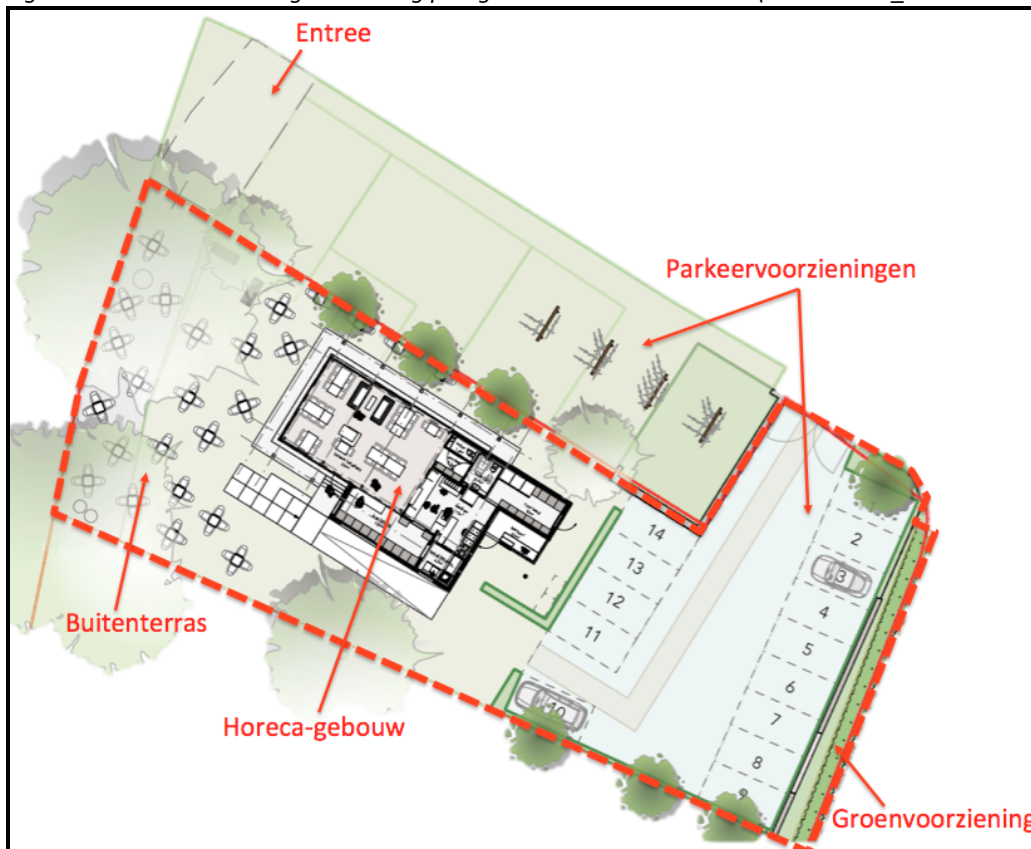


3. BESCHRIJVING TOEKOMSTIGE SITUATIE

3.1 Planbeschrijving

Figuur 5 geeft de toekomstige situatie aan, met de voorgenomen inrichting van het plangebied. De oppervlakte van het plangebied is ruim 1 hectare.

Figuur 5: Schets toekomstige inrichting plangebied Terras Maasoever (bron: Ruum_Te Architecten, Urmond)

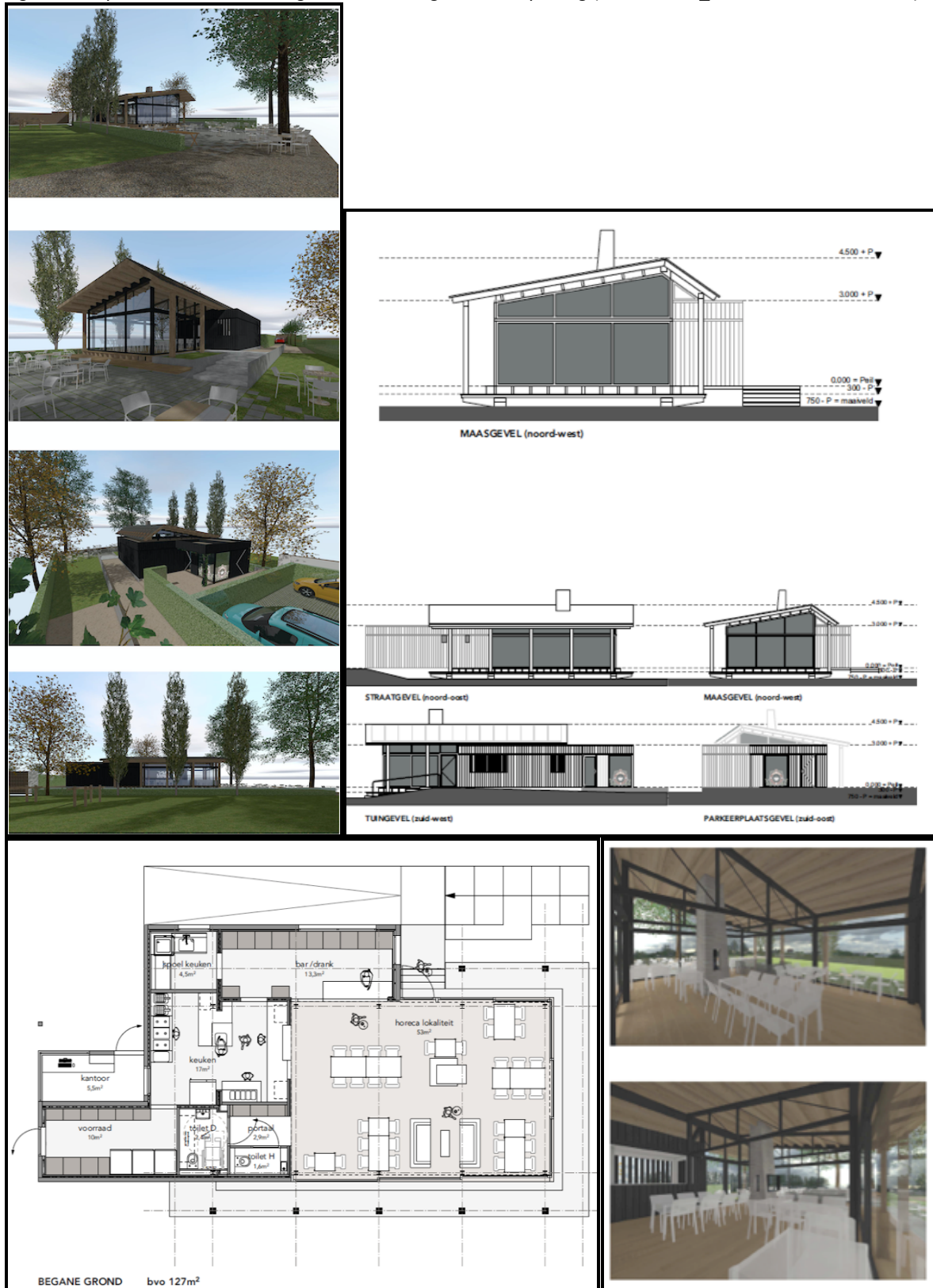


Het plan voorziet in een horecagebouw dat centraal wordt geplaatst op het perceel. Figuur 6 geeft een impressie van het nieuwe horecagebouw. Het bedrijfsvloeroppervlak van dit gebouw bedraagt 127 m². Het bestemmingsplan maakt het mogelijk om, binnen het aangegeven bouwvlak op de verbeelding, een eventuele toekomstige uitbreiding mogelijk te maken met 100 m² aan bedrijfsvloeroppervlak. Het maximale bebouwingspercentage binnen dit bouwvlak bedraagt dan 40%.

Als bescherming tegen hoogwaterstanden van de Grensmaas wordt het horecagebouw op palen gebouwd en gesitueerd boven het (glooiende) maaiveldniveau. De nokhoogte van het gebouw mag maximaal 5,5 meter bedragen en de goothoogte maximaal 3,5 meter.

Het buitenterras bevindt zich aan de zijde van Grensmaas. Daar bevindt zich ook de centrale entree voor wandelaars en fietsers. Fietsers kunnen hun voertuig plaatsen in de nieuwe openbare stallingsvoorzieningen langs de Berger Maasstraat. De gemeente voorziet daarin, als een algemene voorziening voor het recreatieve medegebruik van het routegebonden fietsverkeer. Autoparkeren voor bezoekers en het laden en lossen van bevoorradingsverkeer gebeurt op eigen terrein op een daartoe aangelegde parkeerplaats. De capaciteit van dit parkeerterrein voldoet aan de parkeernorm van de gemeente Stein en voorziet daarmee in de behoefte, uitgaande van de maximale bebouwingsmogelijkheid. Om eventuele hinder vanuit het eigen parkeerterrein naar de omgeving te beperken, blijft de bestaande muur en groenblijvende haag langs de Veerweg behouden en wordt daartoe de bestemming 'Groen' opgenomen in dit bestemmingsplan.

Figuur 6: Impressie nieuwe horecagebouw, buitengevels en inpandig (bron: Ruum_Te Architecten, Urmond)



3.2 Afwijking vigerend bestemmingsplan

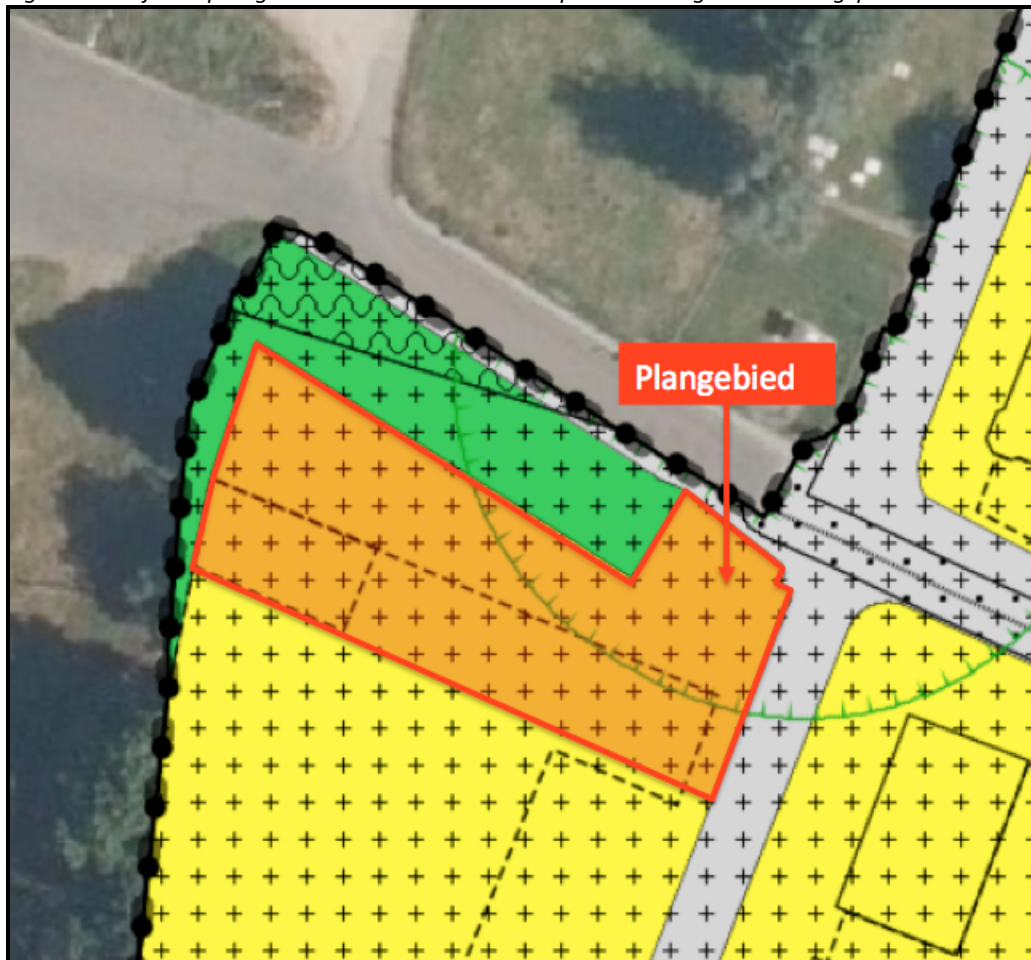
Afwijkend gebruik

De voorgenomen ontwikkeling past ruimtelijk niet binnen de functieaanduiding 'terras' en binnen de bouwaanduiding 'bijgebouwen' van het bestemmingsplan 'Kern Urmond - kern Berg'. Anderzijds past de nieuwe functie niet langer binnen de bestemming 'Wonen', onder andere vanwege het verstrekken van (alcoholische) dranken voor consumptie ter plaatse, alsmede het verstrekken van maaltijden of etenswaren die ter plaatse worden bereid en genuttigd. Om deze afwijkingen mogelijk te maken dient een bestemmingswijziging plaats te vinden van 'Wonen' naar 'Horeca'. Daartoe is een partiële herziening van het vigerende bestemmingsplan benodigd. Onderhavig bestemmingsplan voorziet daarin.

Afbakening plangebied

In onderstaande figuur 7 staat het plangebied opgenomen waarop dit nieuwe bestemmingsplanbetrekking heeft. Het plangebied is geprojecteerd op het vigerende bestemmingsplan. Binnen dit plangebied wordt in het bestemmingsplan 'Terras Maasoever' geregeld dat hier de functie voor daghoreca mag worden uitgeoefend, inclusief plaatsing van een horecagebouw met een buitenterras en bijbehorende bouwwerken geen gebouwen zijnde en dat binnen dit plangebied een eigen parkeerterrein wordt gerealiseerd voor bezoekers- en bevoorradingsverkeer. Tevens is voorzien in het behoud van de afschermende groenvoorziening langs de Veerweg. Dit alles is verwerkt op de verbeelding en in de regels van het bestemmingplan 'Terras Maasoever'.

Figuur 7: Projectie plangebied 'Terras Maasoever' op verbeelding bestemmingsplan 'Kern Urmond - Kern Berg'



4. BELEIDSKADER

In dit hoofdstuk wordt het relevante rijks-, provinciaal en gemeentelijk beleid beschreven en wordt het plan hieraan getoetst.

4.1 Rijksbeleid

Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte (2012)

In maart 2012 is de Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte (SVIR) vastgesteld. De structuurvisie vervangt onder andere de Nota ruimte en gedeeltelijk de Nota mobiliteit. Het Rijk houdt zich minder bezig met de ruimtelijke ordening van Nederland. De inrichting van ons land moet plaatsvinden door de overheden die dicht bij de burger en het bedrijfsleven staan. De rol voor provincies en gemeenten zou hierdoor groter moeten worden. Via de SVIR geeft het Rijk vorm aan deze denkwijze.

In de SVIR zijn de ambities uitgewerkt in rijksdoelen tot 2028, waarbij is aangegeven welke nationale belangen aan de orde zijn. Het Rijk streeft naar een concurrerend, bereikbaarheid, leefbaar en veilig Nederland. Het Rijk kiest daarbij drie hoofddoelen:

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

Deze hoofddoelen zijn vertaald naar 13 nationale belangen. Hiervoor is het Rijk verantwoordelijk en wil het resultaten boeken. De onderwerpen die een nationaal belang betreffen zijn het creëren van een internationaal bereikbaar vestigingsklimaat, ruimte bieden voor het hoofdnetwerk van (duurzame) energievoorziening en het vervoer van stoffen via buisleidingen en een efficiënt gebruik van de ondergrond. Daarnaast zijn ook het creëren van een robuust hoofdnetwerk van weg, spoor- en vaarwegen, het beter benutten en in stand houden van het bestaande mobiliteitssysteem met bijbehorende hoofdinfrastructuur, het verbeteren van de milieukwaliteit, ruimte voor waterveiligheid en klimaatbestendige ontwikkeling, ruimte voor behoud en versterking van (inter-)nationaal unieke cultuurhistorische en natuurlijke kwaliteiten, ruimte voor een nationaal netwerk van natuur voor het overleven en ontwikkelen van flora- en faunasoorten en ruimte voor militaire terreinen en activiteiten van nationaal belang.

Het Rijk vindt een zorgvuldige afwegingen en transparante besluitvorming bij ruimtelijke plannen belangrijk. Om de regeldruk te verlagen heeft het kabinet besloten dat de ruimtelijke afwegingen zo dicht mogelijk bij de burger plaats moet vinden. Daarom streeft het Rijk om buiten deze nationale belangen zoveel mogelijk verantwoordelijkheden bij de gemeenten en provincies onder te brengen.

Toetsing

Het ontwikkelen van het plan Terras Maasoevers is niet van nationaal belang en heeft geen direct raakvlak met de SVIR. Het Rijk heeft ook geen specifieke doelstellingen benoemd voor het betreffend plangebied.

Conclusie

De SVIR levert derhalve geen belemmering op voor de planontwikkeling.

Besluit algemene regels ruimtelijke ordening (2012)

Het Besluit algemene regels ruimtelijke ordening, ook wel het 'Barro' genoemd is, samen met de aanvulling op 1 oktober 2012, volledig in werking getreden. Het Barro heeft als doel om vanuit een concreet nationaal belang een goede ruimtelijke ordening te bevorderen. Het Barro is het inhoudelijke beleidskader van de rijksoverheid waaraan bestemmingsplannen van gemeenten moeten voldoen. Met het in werking treden van het Barro heeft er ook een wijziging plaatsgevonden van het Besluit ruimtelijke ordening (Bro). In de Bro is opgenomen dat gemeenten en provincies verplicht zijn om in de toelichting van een ruimtelijk besluit de

zogenaamde 'Ladder voor duurzame verstedelijking' op te nemen, wanneer een zodanig ruimtelijk besluit een nieuwe stedelijke ontwikkeling mogelijk maakt. Artikel 3.1.6 Bro voorziet hierin.

Op 1 juli 2017 is dit artikel, na veel onduidelijkheid in de praktijk, gewijzigd. Sindsdien geldt volgens lid 2 de verplichting dat "de toelichting bij een bestemmingsplan, dat een nieuwe stedelijke ontwikkeling mogelijk maakt, een beschrijving moet bevatten van de behoefte aan die ontwikkeling, en, indien het bestemmingsplan die ontwikkeling mogelijk maakt buiten het bestaand stedelijk gebied, een motivering waarom niet binnen het bestaand stedelijk gebied in die behoefte kan worden voorzien."

De daarbij horende definitie van 'stedelijke ontwikkeling' is: "ruimtelijke ontwikkeling van een bedrijventerrein of zeehaventerrein, of van kantoren, detailhandel, woningbouwlocaties of andere stedelijke voorzieningen".

Het begrip 'bestaand stedelijk gebied' is in artikel 1.1.1 onder h van het Bro beschreven als: "bestaand stedenbouwkundig samenstel van bebouwing ten behoeve van wonen, dienstverlening, bedrijvigheid, detailhandel of horeca, alsmede de daarbij behorende openbare of sociaal culturele voorzieningen, stedelijk groen en infrastructuur". In de jurisprudentie is het begrip nader ingevuld. Rust op de betreffende grond een niet-agrarische functie dan is er sprake van bestaand stedelijk gebied ook al is de locatie nog onbebouwd, mits de locatie onderdeel is van het bestaand stedelijk samenstel van bebouwing.

Ligt een plangebied in bestaand stedelijk gebied en voorziet de stedelijke ontwikkeling in een behoefte dan wordt voldaan aan de Ladder.

Toetsing

Het plangebied ligt binnen bestaand stedelijk gebied. Het ligt binnen de afgebakende grens van de kern Berg aan de Maas, zoals enerzijds vastgelegd in het bestemmingsplan 'Kern Urmond - kern Berg' (2016) en anderzijds in de 'Ruimtelijke Structuurvisie Stein 2014-2014'. Het plangebied heeft bovendien een niet-agrarische functie, namelijk een woonbestemming met bebouwingsmogelijkheden en een terrasfunctie.

Terras Maasoever voorziet daarnaast in een maatschappelijke behoefte, gegeven de groei in de afgelopen jaren van het aantal bezoekers, de daarmee gepaard gaande organische groei van het terrasoppervlak en de klantvraag tot uitbreiding daarvan met een overdekte (winter)voorziening en een uitgebreidere menu- en drankenkaart.

Dit betekent de planontwikkeling voldoet aan de criteria van de 'Ladder van duurzame verstedelijking'.

Conclusie

De 'Ladder van duurzame verstedelijking' vormt geen belemmering voor de ontwikkeling van het plangebied.

Nationaal Waterplan 2016-2021 (2016)

Het Nationaal Waterplan 2016-2021 is de opvolger van het Nationaal Waterplan 2009-2015 en vervangt dit plan en diverse partiële herzieningen hiervan. In dit nieuwe NWP komt een aantal onderwerpen uit het vorige NWP niet terug. Alleen de onderwerpen die in de Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte (SVIR) als rijksbelang zijn aangemerkt, staan in dit NWP. Op basis van de Waterwet is het Nationaal Waterplan voor de ruimtelijke aspecten tevens een structuurvisie.

Dit plan geeft op hoofdlijnen aan welk beleid het Rijk in de periode 2016-2021 voert om te komen tot een duurzaam waterbeheer. Het Nationaal Waterplan richt zich uitsluitend op de rijksbelangen, zoals de bescherming tegen overstromingen, beschikbaarheid van voldoende en schoon water en diverse vormen van gebruik van water. Ook worden de maatregelen genoemd die hiertoe worden genomen.

Vanuit de verantwoordelijkheid voor het watersysteem verankert het Rijk een aantal principes, zoals:

- afwenteling voorkomen: waterkwantiteits- en waterkwaliteitsproblemen mogen niet worden afgewenteld in de ruimte en de tijd. Het Rijk blijft vasthouden aan de trits "vasthouden-bergen-afvoeren" en "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.

Ook houdt het Rijk vast aan het instrument van de watertoets. Het Rijk zorgt ervoor dat de watertoets behouden blijft als wettelijk procesinstrument in de nieuwe Omgevingswet, om klimaatbestendig en waterrobuust inrichten vroeg in het ruimtelijk proces mee te laten wegen bij ruimtelijke ontwikkelingen.

Toetsing

Het plan wordt uitgevoerd conform het rijksbeleid. Het plan voorziet in afkoppeling van schoon hemelwater, dat wordt gebufferd en zoveel mogelijk wordt geïnfiltreerd in de bodem. Vuil water wordt afgevoerd via de riolering. Er is een watertoets uitgevoerd en voorgelegd aan het Waterschap. Het plan is ook afgestemd met Rijkswaterstaat.

Conclusie

De ontwikkeling van het plangebied is in lijn met het nationale waterbeleid.

Perspectief 2030 en Actieagenda(2019)

In 'Perspectief 2030', gepresenteerd in 2018, biedt het ministerie van Economische Zaken en Klimaat (EZK), de twaalf provincies en andere overheden, ondernemers en branche- en marketingorganisaties een middellangetermijnperspectief en daarmee een kader voor toekomstige activiteiten en beleid. Daarop hebben de twaalf provincies en het ministerie van EZK in 2019 het Perspectief uitgewerkt tot een 'Actieagenda' waarbij de recreatief-toeristische sector bijdraagt aan welvaart en welzijn. Het Rijk stelt daarbij vast dat de bijdrage van de sector breder is dan louter economische baten; toerisme kan een belangrijke bijdrage leveren aan maatschappelijke vraagstukken waaronder leefbaarheid, door het in stand houden van voorzieningen die zonder toeristen niet meer rendabel zouden zijn.

Proactief beleid is noodzakelijk om richting te geven aan het groeiende toerisme en recreatie. De nieuwe visie en het verleggen van de focus naar bestemmingsmanagement helpt om de ontwikkelingen en groei in goede banen te leiden. Zodanig dat welzijn en economie zich in balans ontwikkelen en er voldoende draagvlak voor toerisme en recreatie blijft. Dit moet richting 2030 overall een positieve bijdrage leveren aan een brede welvaart, door meer uit te gaan van het gedeelde belang van bewoners, bezoekers en bedrijven. Om dit te kunnen faciliteren zijn in Perspectief 2030 vijf strategische pijlers en drie randvoorwaarden geformuleerd

Vijf strategische pijlers

1. Lusten en lasten in balans: actief inzetten op het vergroten van de lusten van toerisme voor iedereen en de lasten die ermee gepaard gaan inzichtelijk krijgen en tot een minimum beperken;
2. Nederland overall aantrekkelijk: andere bezoekers naar andere plekken in Nederland trekken en op andere momenten. Dit vraagt om het verbeterd en nieuw aanbod;
3. Toegankelijk en bereikbaar: duurzame mobiliteitsoplossingen moeten leiden tot optimale bereikbaarheid;
4. Verduurzamen moet: de verantwoordelijkheid om te verduurzamen, circulair om te gaan met grondstoffen, vervuiling en verspilling voorkomen en uitstoot van CO2 minimaliseren;
5. Een gastvrije sector; investeren in imago, professionaliteit en aantrekkelijkheid van de sector.

Randvoorwaarden:

1. Toerisme als beleidsprioriteit: de toenemende omvang en het toenemende belang van de sector voor Nederland en de complexiteit van de opgaven vergen beleidsmatige aandacht, intensieve afstemming en kennisdeling, zowel bestuurlijk en ambtelijk als met de sector, kennisinstellingen en maatschappelijke organisaties;
2. Gezamenlijke actie- en investeringsagenda: er moet versterkt en versneld ingezet worden op bestemmingsmanagement, (product- en gebieds-)ontwikkeling, innovatie, samenwerking en integraal beleid. Dit vraagt om een landelijk – en naar regio gedifferentieerd – actieprogramma waar Rijk, provincies, ondernemers en marketingorganisaties samen invulling aan geven en de schouders onder zetten;
3. Landelijke data alliantie: data maakt vraagstukken inzichtelijk. Goede betrouwbare data, beschikbaar en vergelijkbaar op verschillende schaalgroottes, is noodzakelijk om te kunnen sturen. Er wordt dan ook gewerkt aan een (onafhankelijke) data-alliantie voor toerisme tussen Rijk, provincies, Destinatie Marketing Organisaties, NBTC, CBS, CELTH en andere kennisinstellingen.

Actieagenda

Door gerichte aandacht voor de in het Perspectief 2030 benoemde thema's en randvoorwaarden, willen Rijk en provincies komen tot een duurzame toeristische ontwikkeling die bijdraagt aan welvaart, welzijn en een duurzame leefomgeving.

Daarbij wordt vanuit ieders eigen verantwoordelijkheid een onderscheid gemaakt in:

- Landelijke initiatieven; waaraan het Rijk zich met - verschillende, zo niet alle - provincies ook de komende jaren committeert, samen met andere relevante partners;
- (Boven)regionale initiatieven, waar provincies zelf vanuit hun rol als autoriteit voor regionale economie mogelijk leidend of stimulerend in zijn en die als voorbeeld/inspiratie kunnen dienen voor partijen elders in het land, omdat ze mede invulling en uitvoering geven aan het Perspectief 2030.

Vanuit het provinciale en/of (boven)regionale perspectief is een belangrijke rol weggelegd aan bestemmingsmanagement. Het Rijk stelt daarbij dat de focus kan liggen op het ontlasten van gebieden of op het (versneld) ontwikkelen van gebieden met een toeristisch potentieel, waar economisch en maatschappelijk voordelen te behalen zijn. In de actieagenda is ook opgenomen dat de provincies de koers bepalen ten aanzien van (nieuwe) routes voor wandelen, erfoed, fietsen en varen.

Toetsing

Rijk, provincies en brancheorganisatie streven naar een versterking van de toeristisch recreatieve sector. Dit heeft ook positieve effecten op de leefbaarheid van kleine kernen. Overlast moet worden voorkomen. Bestemmingsmanagement is een belangrijk stuurinstrument.

Conclusie

De voorgenomen planontwikkeling past binnen het rijksbeleid op gebied van recreatie en toerisme en dat van haar belangrijkste partners.

4.2 Provinciaal beleid

POL2014/Omgevingsverordening 2014

Op 12 december 2014 zijn door Provinciale Staten van Limburg het POL2014 en de Omgevingsverordening Limburg 2014 vastgesteld.

Zoneringen POL2014

Het POL2014 is een plan op hoofdlijnen, de opgenomen kaarten zijn indicatief. In alle gevallen is er speelruimte voor een nadere begrenzing op bestemmingsplanniveau. Het plangebied valt op basis van de (indicatieve) kaarten van het POL2014 deels in de zone 'overig bebouwd gebied' en deels in 'bronsgroene landschapszone' en maakt onderdeel uit van de 'Maasvallei'.

- Overig bebouwd gebied: deze zone omvat het resterende gedeelte van het bestaand bebouwd gebied (dus buiten de bedrijventerreinen en de stedelijke centra). Een deel ligt in stedelijke invloedsfeer, deels gaat het om grotere en kleinere dorpen, buiten de steden of stedelijke invloedsfeer.
- Bronsgroene landschapszone: basis voor deze zone wordt gevormd door de rivier- en beekdalen en de steilere hellingen, voor zover die niet reeds onderdeel uitmaken van de goudgroene of zilvergroene natuurzones, én de relatieve rijkdom aan cultuurhistorische en landschappelijke waarden. Het betreft overwegend landbouwgronden maar ook andere functies als verblijfsrecreatieve terreinen, woningen en linten van bebouwing kunnen voorkomen. Ruimtelijke ontwikkelingen zijn binnen die zone zijn mogelijk, mits de kernwaarden behouden blijven of versterkt worden.
- Maasvallei: een rivierdal met een unieke karakteristiek, waar een scherpe grens tussen rivier en omgeving niet aanwezig is. Wonen, werken én leven in de Maasvallei gaan samen met hoogwaterveiligheid, dat wil zeggen ruimte voor de rivier en dijkverhogingen.

Vrijetijdseconomie POL2014

- a. Het POL2014 handelt ook over vrijetijdseconomie en stelt daarover het volgende. Limburg heeft op het vlak van de vrijetijdseconomie het imago van een A-merk. Dit uit zich in de kwaliteit van het landschap (de X-factor) én beeldbepalende en onderscheidende vrijetijdsproducten en -diensten zoals (inter)nationale topevenementen, attracties, kooptoeisme, zakelijk toerisme, waterrecreatie, streekproducten en het bourgondische leven. Dit trekt gasten aan uit binnen- en buitenland. Het is goed voor een substantieel werkgelegenheids- en marktaandeel. Dat draagt daarmee bij aan een goed woon-, werk- en leefklimaat voor haar inwoners. Speerpunten zijn onder meer:
 - Algemeen: de Maas, cultuurhistorie, natuur en landschap, Bourgondisch en gastvrij, funshoppen in aantrekkelijke steden, verbindingsregio van landen en culturen;
 - Zuid-Limburg: internationaal toerisme Maastricht, Nationaal Landschap Zuid-Limburg, Rivierpark Maasvallei. Briljanten: de grote attracties en evenementen in Parkstad, zoals: Gaiapark, Snowworld, Pinkpop, MondoVerde, Woonboulevard Heerlen, leisure ontwikkelingen rond de Rodaboulevard en in de toekomst Creative City en mogelijk Nature Wonder World, maar ook leisure-ontwikkelingen rond de Sportzone in Sittard-Geleen en Agroleisure Park.

De Limburgse ambitie is streeft naar een gezonde vrijetijdseconomie die het A-merk imago van Limburg behoudt, versterkt en benut. Zij biedt haar gasten en bewoners:

- een uitgebreid, aantrekkelijk en gevarieerd aanbod aan verblijfsaccommodatie, voorzieningen, een samenhangende recreatieve infrastructuur, evenementen en recreatief-toeristische concepten;
- een florerende werkgelegenheid;
- binnensteden die als koopcentra aantrekkelijk zijn voor consumenten uit de regio en ver daarbuiten
- een voor beleving toegankelijke natuur en landschap.

Het belang van de vrijetijdseconomie in Limburg en de uitdagingen waarmee de sector worden geconfronteerd, vragen om meer regionale samenwerking en een krachtigere profilering van de regionale identiteiten. De provincie gaat met de regio's afspraken maken over de totstandkoming van regionale toeristisch-recreatieve visies, die een meerwaarde kunnen opleveren, bijvoorbeeld daar waar het gaat om het verankeren van de regionale identiteit (grensregio) en speerpunten, het versterken van het toekomstperspectief voor de Limburgse bedrijven en verblijfsrecreatie en het benutten van kansen om het voor- en naseizoen te verlengen.

Omgevingsverordening 2014

In de Omgevingsverordening Limburg 2014 heeft de provincie regels vastgelegd op het gebied van milieu, wegen, water, grond, agrarische bedrijven, natuur, wonen en ruimte zoals die behoren bij het POL2014. Daarin is onder andere ook geregeld dat voor stedelijke ontwikkelingen de 'Ladder van duurzame verstedelijking' dient te worden doorlopen. Onder stedelijke ontwikkeling wordt hier verstaan: ruimtelijke ontwikkeling van een bedrijventerrein of van kantoren, detailhandel, woningbouwlocaties of andere stedelijke voorzieningen.

Toetsing

De zoneringskaarten van het POL2014 zijn indicatief en de provincie geeft aan dat de gemeenten dit verder kunnen specificeren. Dit laatste heeft de gemeente Stein gedaan bij het opstellen en vaststellen van zowel de Ruimtelijke Structuurvisie in 2015 als het bestemmingsplan 'Kern Urmond - Kern Berg' in 2016. Vanuit de integrale planologische belangenafweging heeft de gemeente Stein de grens van de landelijke kern (bebouwd gebied) vastgelegd. Het plangebied valt volledig binnen deze grens (zie paragraaf 4.3). In het vastgestelde bestemmingsplan is hier ook de bestemming 'Wonen' toegekend met bebouwingsmogelijkheden en een terrasfunctie. Bij de vaststelling van deze ruimtelijke plannen is derhalve door de gemeente Stein rekening gehouden met het POL 2014 en de daaraan gekoppelde Omgevingsverordening 2014. Volledigheidshalve heeft nog een toets plaatsgevonden op de inpasbaarheid van het plan in de Bronsgroene Landschapszone en bescherming van de bijbehorende kernkwaliteiten (zie paragraaf 5.9). Hieruit volgt dat het plan niet alleen past in deze zone, maar dat het plan deels ook een kwaliteitsbijdrage daaraan levert.

Daarnaast geldt dat de ontwikkeling van het plangebied past binnen de ambities van het POL2014 op gebied van vrijetijdseconomie. Tevens is het plan getoetst aan de hoogwaterbelangen (zie paragraaf 5.3). Tot slot geldt dat in paragraaf 4.1 reeds de 'Ladder-toets' is doorlopen en geen belemmering vormt.

Conclusie

Het POL2014/Omgevingsverordening 2014 levert geen belemmering op voor de planontwikkeling.

4.3 Gemeentelijk beleid

Strategische Toekomstvisie gemeente Stein 2011-2021 (2011)

De gemeente Stein heeft op 15 september 2011 de Strategische Toekomstvisie 2011-2021 vastgesteld, die is opgesteld samen met inwoners, ondernemers en vrijwilligers. De toekomstvisie geeft richting aan de gemeentelijke koers. De gemeente positioneert zich in de visie als een eigenzinnige woongemeente waar het mogelijk is dorps te wonen in een verstedelijkt gebied met kwalitatief hoogwaardige voorzieningen en ruimte voor ondernemerschap en particulier initiatief. Voor de planperiode heeft de gemeente Stein een vijftal kernwaarden vastgesteld:

- sociale vitale kernen;
- aantrekkelijke woon- en leefomgeving;
- bereikbare en bedrijvige gemeente;
- dienstverlenende gemeente;
- trots en bewust van eigen kwaliteiten.

Vanuit deze kernwaarden heeft de gemeente voor de komende tien jaar een aantal hoofdkeuzes gemaakt. Voor de planontwikkeling van Terras Maasoever zijn van belang dat:

- Stein investeert in een solidaire, ondernemende en gevarieerde samenleving, door onder andere ontmoetingsplekken in de dorpen te behouden en te creëren en een actief faciliterende overheid te zijn, die lokale initiatieven ondersteunt.
- Stein investeert in het versterken en verbreden van het economisch profiel, door een beter gebruik van de toeristisch recreatieve potenties rondom natuur, landschap, cultuur en cultuurhistorie, sport en evenementen, waarbij vrijetijdseconomie en recreatie en toerisme als een nieuwe economische motor worden gezien en daarbij als gemeente samen te werken met ondernemers.

Toetsing

De verdere professionalisering en uitbreiding van Terras Maasoever past in de koers van de Strategische Toekomstvisie 2011-2012. Het Terras-plan levert een bijdrage aan de versterking van het economisch profiel van de gemeente en vormt ook voor de eigen dorpsbewoners een sociale ontmoetingsplek.

Conclusie

De voorgenomen planontwikkeling van Terras Maasoever past in de toekomstvisie van de gemeente.

Strategische toekomstvisie 2018-2022 (2018)

Na 7 jaar is de toekomstvisie uit 2011 opnieuw tegen het licht gehouden en afgezet tegen nieuwe maatschappelijke ontwikkelingen. Dit heeft ertoe geleid dat de gemeenteraad in mei 2018 de geactualiseerde 'Strategische Toekomstvisie 2018-2022' heeft vastgesteld. Daarin heeft de gemeente haar missie en kernwaarden aangescherpt.

De strategische toekomstvisie is opgebouwd uit drie kernwaarden met daaraan gekoppeld strategische keuzen die invulling geven aan de missie van de gemeente Stein. Het gaat om de volgende kernwaarden en strategische keuzen.

Kernwaarde 1: Sociale en vitale kernen

- Samenleven door ontmoeten
- Samenleven door verbinden
- Actief eigenaarschap van inwoners en ondernemers verder stimuleren
- Van regisseren naar meer stimuleren en faciliteren
- Trots en bewust van onze eigen(zinnige) identiteit en kwaliteiten

Kernwaarde 2: Een duurzame leefomgeving met unieke waarden

- Duurzame ontwikkeling: energietransitie en klimaatadaptatie
- Woonmilieus afstemmen op de toekomstige (regionale) samenstelling van de bevolking: kwalitatief en kwantitatief
- Verder versterken van de unieke omgevingskwaliteiten

Kernwaarde 3: Bereikbare en bedrijvige gemeente

- Versterken van de lokale economie in de regio:
- Ontwikkelen van een duurzame en lokale economie
- Verdiepen Economische Samenwerking Zuid-Limburg
- Vrijtijdseconomie en recreatie als nieuwe economische pijler
- Voldoende arbeidspotentieel

Toetsing

De verdere professionalisering en uitbreiding van Terras Maasoever past binnen de kernwaarden 1 en 2.

Conclusie

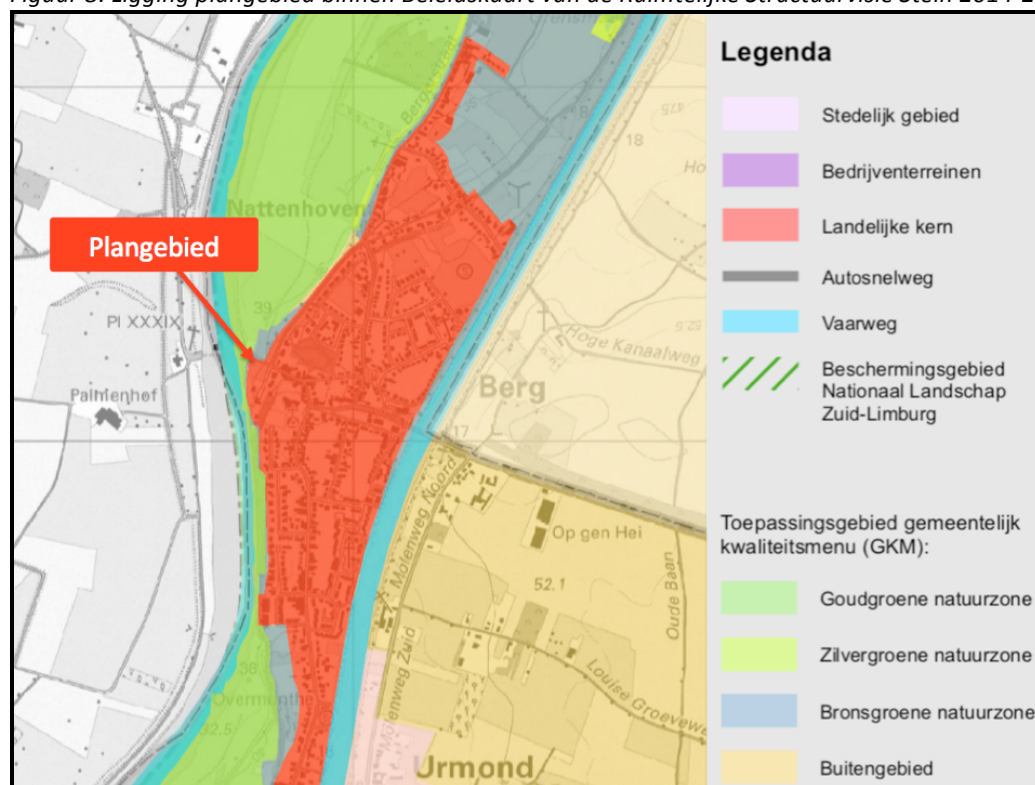
De voorgenomen planontwikkeling van Terras Maasoever past ook in de geactualiseerde toekomstvisie van de gemeente.

Ruimtelijke Structuurvisie Stein 2014-2024 (2015)

Op 26 februari 2016 heeft de gemeenteraad van Stein de 'Ruimtelijke Structuurvisie Stein 2014-2024' vastgesteld. Aan de basis van deze visie ligt onder andere de Strategische Toekomstvisie 2011-2021.

Bij de Structuurvisie behoort een aantal kaarten. Volgens de zogenoemde 'Beleidskaart', zie de uitsnede in figuur 8, ligt het plangebied geheel binnen de aanduiding 'Landelijke kern' en valt het buiten de werkingssfeer van het gemeentelijk kwaliteitsmenu (GKM).

Figuur 8: Ligging plangebied binnen Beleidskaart van de Ruimtelijke Structuurvisie Stein 2014-2024



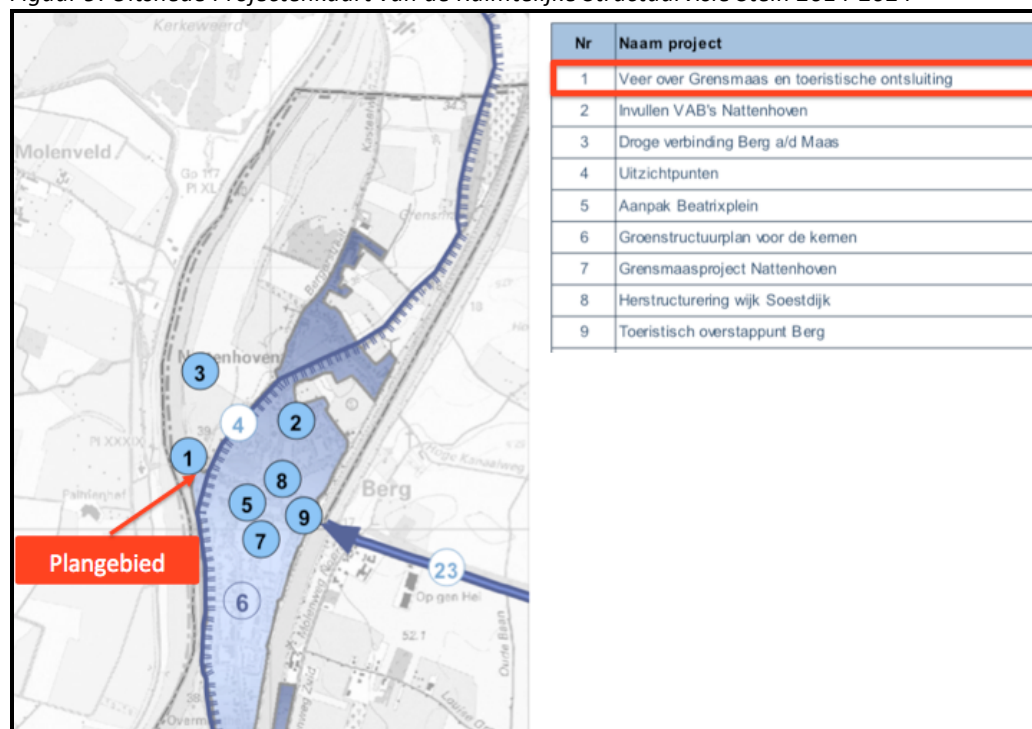
Daarnaast is er nog een 'Totaalkaart'. Daarin maakt het plangebied deel uit van het gebied dat wordt gekenmerkt als 'Landelijk wonen' (dit is een landelijk woonmilieu, gelegen in het buitengebied), dat grenst aan een knooppunt van 'bovenregionale fietsroutes', 'agrarisches cultuurlandschap', 'Grensmaas' en 'ontwikkelzone riviernatuur'.

In de structuurvisie geeft de gemeente haar visie op de ontwikkeling van recreatie en toerisme. Ze geeft aan dat deze sector niet langer meer een ondergeschikte rol speelt voor het buitengebied, maar wordt gezien als belangrijke economische drager van het buitengebied die net zo belangrijk is als natuur en landbouw.

De ontwikkeling van Rivierpark Maasvallei leidt tot een toename van de routestructuren. Niet alleen dagrecreatie zal gaan toenemen, maar ook verblijfsrecreatie. De gemeente staat positief tegenover initiatieven die hierop inspelen. Ze wil het aantal (dag)recreanten in de gemeente vergroten. Dit doet ze door actief mee te liften in de ontwikkeling van Rivierpark Maasvallei en de samenwerking met België te versterken. Rivierpark Maasvallei biedt kansen om de grensoverschrijdende natuurontwikkeling te benutten om nieuwe routestructuren te ontwikkelen en bestaande routestructuren te optimaliseren. Ook nodigt Rivierpark Maasvallei uit tot het ontwikkelen van nieuwe en aanvullende toeristische recreatieve concepten om de natuurbeleving, de beleving van de Maas alsmede het karakter van grensgemeente te promoten. Voor de recreatieve beleving van de inwoners van de gemeente is het belangrijk dat 'ommetjes' ontwikkeld worden. En tevens komen er meer mogelijkheden voor het realiseren en faciliteren van voorzieningen langs de routes en ommetjes, zoals rust- en picknickplaatsen en kleinschalige horecagelegenheden en terrasuitspanningen bij agrariërs, burgerwoningen of vrijkomende agrarische bebouwingen. De realisatie van recreatieve poorten juichen wij toe. Deze poorten bieden voorzieningen voor het parkeren van de auto en voorzien meteen een aansluiting op een routenetwerk.

In dat kader is ook de zogenoemde 'Projectenkaart' van de structuurvisie van belang. Op deze kaart is de versterking van de toeristisch-recreatieve potentie van de fietsroute Urmond-Berg aan de Maas-Dilsen-Stokkem expliciet als uitvoeringsproject aangegeven, zie figuur 9. In de 'Uitvoeringsparagraaf' van de structuurvisie geeft de gemeente aan dat realisatie deze projecten van wezenlijk belang is.

Figuur 9: Uitsnede Projectenkaart van de Ruimtelijke Structuurvisie Stein 2014-2024



Toetsing

De voorgenomen ontwikkeling van Terras Maasoever past binnen de Ruimtelijke Structuurvisie van de gemeente Stein. De planontwikkeling levert een bijdrage aan de ontwikkeling van Rivierpark Maasvallei, de poortfunctie aan de grens en zorgt voor meer dagtoeristen in het gebied. Terras Maasoever ligt direct aan het uitvoeringsproject van het toeristische routenetwerk, waarvan de gemeente in de structuurvisie heeft aangegeven dat ze "voorzieningen langs de routes en ommetjes, zoals rust- en picknickplaatsen en kleinschalige horecagelegenheden en terrasuitspanningen" zal faciliteren.

Conclusie

De planontwikkeling van Terras Maasoever past binnen de Ruimtelijke Structuurvisie van de gemeente Stein.

Toeristisch actieplan Stein (2018)

Stichting VVV Zuid-Limburg heeft in samenwerking met betrokken ondernemers, inwoners en vertegenwoordigers van de gemeente een toeristisch actieplan opgesteld. Stein heeft de ambitie om zich in 2020 duurzaam te hebben geprofileerd als groene gemeente in de Maasvallei waar het goed recreëren is. Door verbindingen te leggen tussen waterrecreatie, natuurrecreatie, cultuurhistorie/musea, wandelen en fietsen met horeca ontstaan 'cross overs' die nieuwe kansen bieden. Onder andere Rivierpark Maasvallei, Grensmaas en internationale Maasfietsroutes worden als (internationale) speerpunten gezien. Wandel-, fiets- en MTB-netwerken zijn al in ontwikkeling in Rivierpark Maasvallei. Dit netwerk wordt aangevuld met (grensoverschrijdende) wandelroutes, 'Knopen Lopen' genoemd. Realisatie van uitzichtpunten over de Maasvallei en opwaardering van het gebied rondom het veerpont Berg staan ook op het programma.

Toetsing

De voorgenomen ontwikkeling van Terras Maasoever past binnen de ambities en de projecten vanuit het toeristisch actieplan van de gemeente Stein, onder andere de bijdrage aan de opwaardering van het gebied rondom het veerpont Berg, het vergroten van de aantrekkelijkheid van fiets- en wandelroutes met horeca en het bieden van een uitzichtpunt op het Rivierpark Maasvallei en Grensmaas.

Conclusie

Terras Maasoever past als project binnen het toeristisch actieplan van de gemeente Stein.

5. BELEMMERINGEN EN RANDVOORWAARDEN PLANREALISATIE

In dit hoofdstuk is de toetsing van het plan op diverse (milieu)aspecten aangegeven en de inpasbaarheid in zijn omgeving. Daartoe is onderzoek verricht. Op grond daarvan is beoordeeld of er sprake is van mogelijke belemmeringen of randvoorwaarden voor de uitvoering van het plan. De conclusies daarvan staan hieronder samengevat.

5.1 Bodem

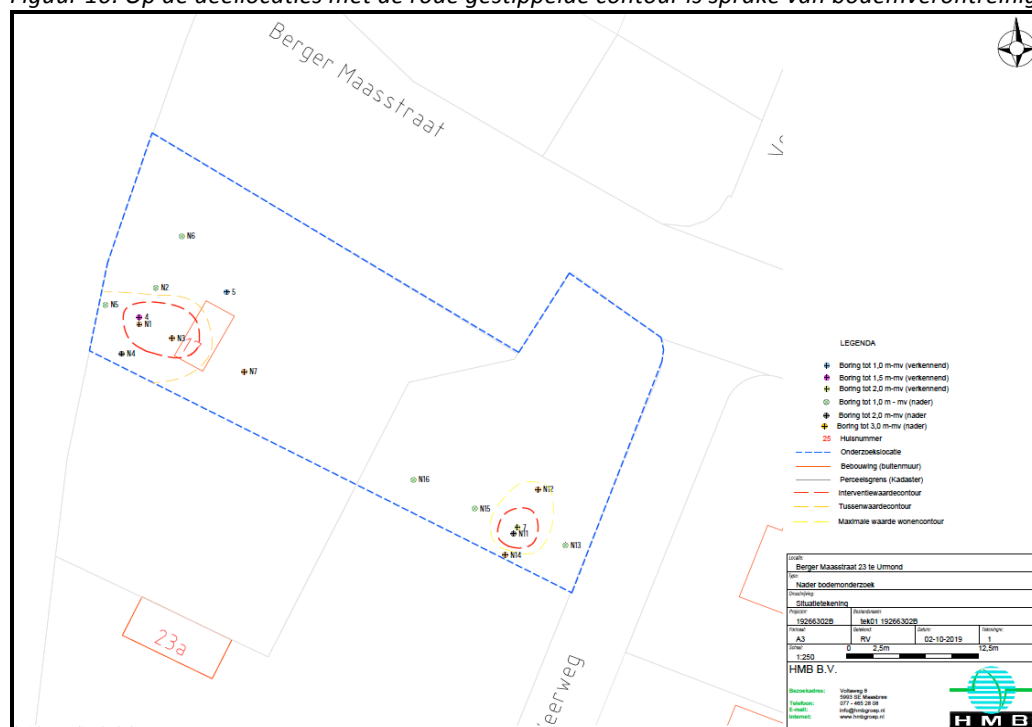
Voor het plangebied is in eerste instantie een verkennend milieuhygiënisch bodemonderzoek uitgevoerd (conform NVN 5725 en NEN 5740)¹, gevolgd door een nader onderzoek (conform NTA-5755)².

Toetsing

Uit het verkennend bodemonderzoek kwam naar voren dat de hypothese 'verdachte locatie' stand houdt. Lood en zink zijn aangetoond in licht tot sterk verhoogde gehalten en cadmium, kobalt, koper, kwik, nikkel, minerale olie, PAK en PCB zijn aangetoond in een gehalte waarbij in lichte mate sprake is van verontreiniging. De verhoogde gehalten kunnen mogelijk deels gerelateerd worden aan de sporen tot matige hoeveelheden baksteen, kolengruis en / of slakken in de grond. Daarnaast houden de verhoogde gehalten mogelijk deels verband met de afzetting van verontreinigd slib bij overstroming van het terrein door de Maas.

Omdat de gehalten lood en zink ter plaatse van een tweetal boringen de interventiewaarden overschrijden, is een nader bodemonderzoek uitgevoerd naar de aard, mate, omvang en oorzaak van de verhoogde gehalten. De twee locaties staan hieronder op figuur 10 aangegeven.

Figuur 10: Op de deellocaties met de rode gestippelde contour is sprake van bodemverontreiniging



¹ Verkennend bodemonderzoek Berger Maasstraat 23 Urmond, HBM, Maasbree, 23 juli 2019

² Nader bodemonderzoek Berger Maasstraat 23 Urmond, HBM, Maasbree, 11 oktober 2019

Uit de resultaten van het nader onderzoek blijkt dat op de onderzoekslocatie sprake is van een tweetal gevallen van bodemverontreiniging. Op de eerste plaats een zinkverontreiniging op het zuidwestelijke deel van de onderzoekslocatie. De hoeveelheid matig tot sterk met zink verontreinigde grond binnen de onderzoekslocatie bedraagt naar schatting 100 m³, waarvan 35 m³ sterk verontreinigd is. De volledige omvang van de bodemverontreiniging met zink is niet vastgesteld aangezien de verontreiniging zich uitstrekt tot buiten de onderzoekslocatie. Er is sprake van een geval van ernstige bodemverontreiniging die is ontstaan vóór 1987. Aangezien de bodemverontreiniging met zink niet volledig is ingekaderd, kan geen risicobeoordeling worden uitgevoerd en kan de spoedeisendheid van een eventuele sanering niet worden bepaald.

Het tweede geval van bodemverontreiniging betreft een verontreiniging met lood op het zuidoostelijke deel van de onderzoekslocatie. De hoeveelheid met lood verontreinigde grond (gehalten > maximale waarde wonen) binnen de onderzoekslocatie bedraagt naar schatting 45 m³, waarvan 20 m³ sterk verontreinigd is. Er is geen sprake van een geval van ernstige bodemverontreiniging. De verontreiniging is ontstaan vóór 1987.

De loodverontreiniging betreft geen geval van ernstige bodemverontreiniging en de zinkverontreiniging betreft wel een geval van ernstige bodemverontreiniging. Aangezien de bodemverontreiniging met lood geen geval van ernstige bodemverontreiniging betreft is een risicobeoordeling niet noodzakelijk.

Uit de aanbevelingen komt naar voren dat verder aanvullend nader (bodem)onderzoek binnen de onderzoekslocatie niet noodzakelijk is. In het kader van de aanvragen voor een omgevingsvergunning zijn sanerende maatregelen ten aanzien van de zinkverontreiniging noodzakelijk. Alvorens sanerende maatregelen kunnen worden genomen dient een saneringsplan opgesteld of een melding in het kader van het Besluit Uniforme Saneringen (BUS) te worden verricht. In het saneringsplan / de BUS-melding wordt een uitvoeringsmethode omschreven om de bodem op een zo efficiënt mogelijke wijze te saneren. Het saneringsplan of de BUS-melding dient goedgekeurd te zijn door het bevoegd gezag c.q. de provincie Limburg.

Indien ter plaatse van de loodverontreiniging op het zuidoostelijke deel van de onderzoekslocatie werkzaamheden verricht dienen te worden waarbij de verontreinigde grond (mogelijk) geroerd wordt, zijn eveneens sanerende maatregelen ten aanzien van de verontreiniging met lood noodzakelijk. Aangezien de verontreiniging met lood geen geval van ernstige bodemverontreiniging betreft, is de gemeente Stein hiervoor het bevoegd gezag. Indien wordt overgegaan tot sanering van de bodemverontreiniging met lood dient dit gemeld te worden bij de gemeente Stein. Waarschijnlijk dient een plan van aanpak opgesteld te worden. In het plan van aanpak wordt een uitvoeringsmethode omschreven om de bodem op een zo efficiënt mogelijke wijze te saneren. Het plan van aanpak dient goedgekeurd te worden door het bevoegd gezag.

Conclusie

Indien de aanbevelingen uit het onderzoek worden uitgevoerd, vormt de bodemkwaliteit geen belemmering voor de planrealisatie. In dat geval is sprake van een goede ruimtelijke ordening.

5.2 Archeologie

Volgens het bestemmingsplan 'Kern Urmond - Kern Berg' geldt voor het plangebied de 'Waarde - Archeologie 1'. Uit bijbehorende regels volgt dat hier niet zomaar mag worden gebouwd conform de onderliggende bestemming, behoudens voor zover het verstoringsoppervlak van de bodemingreep kleiner is dan 250 m². Voor bodemwerkzaamheden groter dan 250 m² en dieper dan 40 cm kan de gemeente toestemming verlenen om hier toch te bouwen of werkzaamheden uit te voeren als:

- de initiatiefnemer een rapport overlegt waarin de archeologische waarde in voldoende mate is vastgesteld;
- uit het rapport blijkt dat er geen archeologische waarden te verwachten zijn of kunnen worden geschaad, dan wel veilig kunnen worden gesteld;
- schade door de bouwactiviteiten kan worden voorkomen of zoveel mogelijk kan worden beperkt.

Hierop is dan weer een uitzondering mogelijk indien bijvoorbeeld wordt aangetoond dat een zodanige werkwijze wordt gekozen dat een bouwplan (of bodemingreep) dat geen versturende activiteiten met zich meebrengt.

Toetsing

Het nieuw te bouwen horecapand wordt gefundeerd op palen en middels een plint 30 cm boven bestaand peil gebouwd. Dit heeft te maken met hoogwaterbescherming en het glooiend maaiveld. Hierdoor is treedt geen verstoringsdiepte op groter dan 40 cm. Het te verstoren oppervlakte is daarmee ook kleiner dan 250 m² omdat alleen de funderingspalen de grond in worden gebracht.

Voor de aanleg van de parkeerplaatsen geldt dat verstoringsdiepte niet reikt tot 40 cm onder maaiveld. Het huidige maaiveld van de plek van de parking ligt circa 0,5 meter lager dan de openbare weg. Voor de parking wordt peil aangepast op dat van de openbare weg en wordt dus het terrein in het plangebied opgehoogd. Hierdoor treedt geen verstoring op van de ondergrond en worden de archeologische belangen niet geschaad.

Conclusie

Het aspect archeologie vormt op deze wijze geen belemmering voor de uitvoering van het plan.

5.3 Water

Er is een infiltratieonderzoek en watertoets uitgevoerd³. Tevens is overleg gevoerd met Rijkswaterstaat inzake de rivier- en hoogwaterbelangen.

Toetsing

Infiltratie

Uit het uitgevoerde infiltratieonderzoek, onderdeel van het funderingsadvies, is naar voren gekomen dat de waterdoorlatendheid van de bodem goed is. Uit de gemeten doorlatendheden en grondwaterstand blijkt dat infiltratie van hemelwater tot de mogelijkheden behoort.

Rekening houdend met de bodemopbouw (grindlagen), de grote schommelingen in grondwaterstanden en optredende kwelsituaties bij hoogwater, is ervoor gekozen om geen infiltratievoorzieningen te maken die tot diep in de bodem reiken. Daarom is ervoor gekozen om het parkeerterrein uit te voeren met halfverharding en een grindpakket, dat hemelwater in eerste aanleg goed doorlaat en dat onder afschot overtollig hemelwater kan afvoeren naar het omliggende grasland en daar verder kan infiltreren. Voor de bebouwing geldt dat het schone dakwater wordt afgevoerd en middels een gesloten systeem (ondergrondse buisleiding) rechtstreeks kan afwateren op de Grensmaas. Deze oplossing is ook besproken met Rijkswaterstaat en akkoord bevonden. Het plangebied wordt op deze wijze hydrologisch neutraal ingericht.

Afvalwater

Het afvalwater vanuit de bedrijfsvoering (keuken, toiletten) worden op de gebruikelijke wijze afgevoerd naar het gemeentelijk rioolstelsel.

Watertoets

Het plan is in augustus 2019 aangemeld voor de watertoets⁴. Op basis daarvan heeft het Waterschap Limburg per mail aangegeven dat het initiatief valt onder de zogenaamde 'ondergrens'. Dat betekent dat de initiatiefnemer geen advies van het Waterschap hoeft te hebben voordat het plan in procedure gaat.

Beleidslijn ruimte voor de rivier

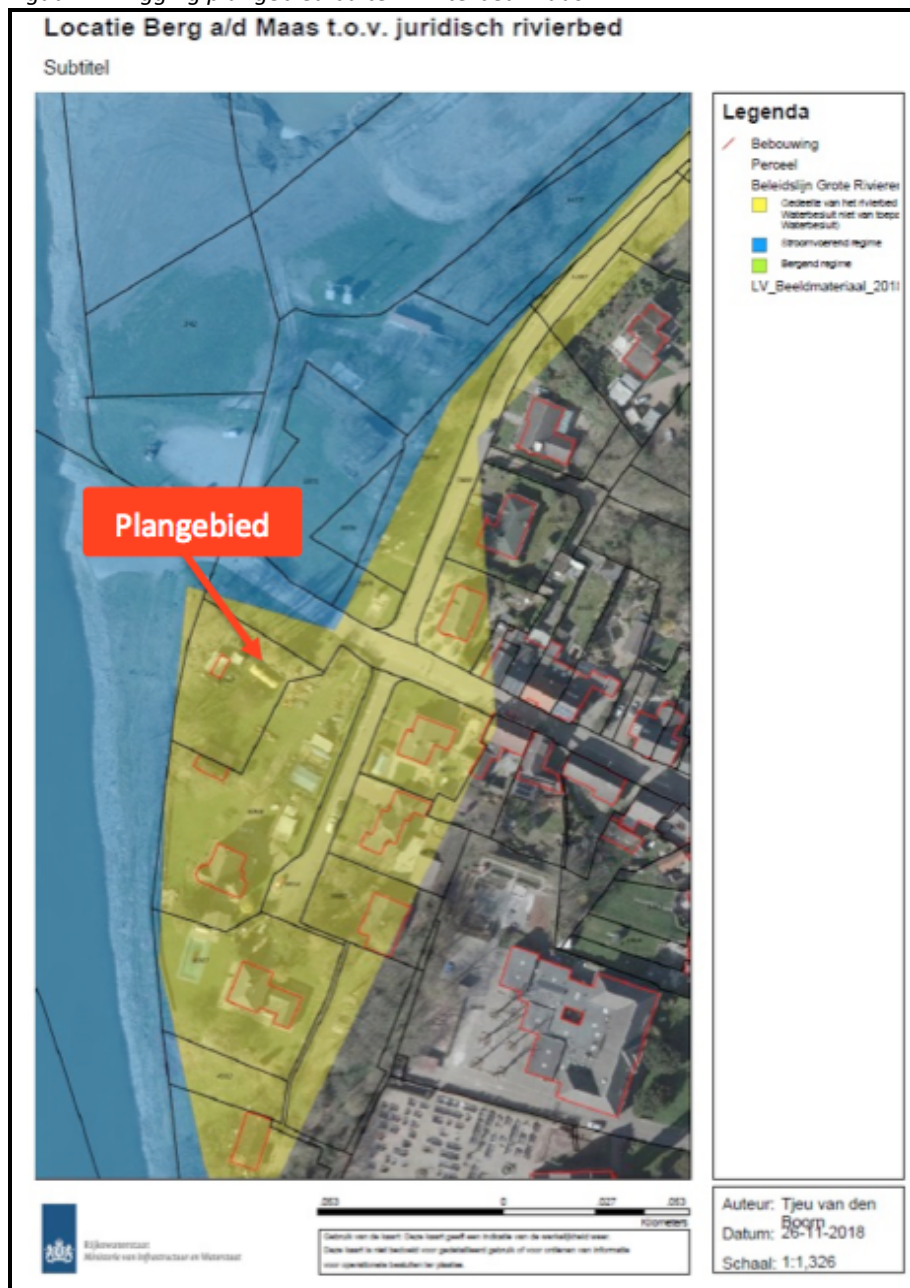
De planontwikkeling is, gezien de ligging ten opzichte van de Grensmaas, getoetst aan het beleid en rivierbelangen van Rijkswaterstaat. daartoe heeft de initiatiefnemer vooroverleg gevoerd met Rijkswaterstaat. De 'Beleidslijn ruimte voor de rivier' is daarvoor het geldende beleidskader. De beleidslijn is van toepassing op alle nieuwe activiteiten (waaronder wijziging van bestaande activiteiten) in het stroomvoerend en waterbergend winterbed van de grote rivieren, waaronder de Maas. De ligging en begrenzing van het winterbed van de Maas is vervat in kaartbeelden.

³ Funderingsadvies t.b.v. horecapand Berger Maasstraat/Veerweg te Berg (Urmond), Geonius, Geleen, 28 juni 2019

⁴ Watertoets Waterschap Limburg, Roermond, 6 augustus 2019

Voor het plangebied is figuur 11 van belang. Daaruit volgt dat plangebied niet valt binnen het stroomvoerend, wel binnen het waterbergend winterbed van de Maas waarvoor geen vergunningplicht geldt. De ontwikkeling van het plangebied is daarmee niet strijdig met de rivierbelangen. Er bestaat wel een kans op wateroverlast. De eventueel daarmee gepaard gaande schade kan niet worden verhaald op de rijksoverheid.

Figuur 11: Ligging plangebied buiten winterbed Maas



Conclusie

Het plangebied wordt waterneutraal ontwikkeld. De rivierbelangen worden door de planontwikkeling niet belemmerd. Vanuit de diverse waterbelangen is sprake van een goede ruimtelijke ordening.

5.4 Natuur

Onderzocht is of de planontwikkeling leidt tot negatieve effecten op beschermde natuurwaarden, zowel op beschermde gebieden als flora en faunasoorten. Daarbij zijn ook de planeffecten bekeken met betrekking tot stikstofdepositie.

Toetsing

Gebiedsbescherming

Het plangebied ligt niet in een Natura2000-gebied, noch binnen de provinciale beschermingsgebieden die gekenmerkt zijn als goudgroene, zilvergroene of bronsgroene natuurzone. Derhalve leidt de planontwikkeling niet tot het verlies aan oppervlak van beschermde natuurgebieden die onderdeel zijn van het Natuurnetwerk Nederland (NNN).

Stikstofdepositie

Aanvullend is onderzocht of door de planontwikkeling een dussdanig stikstofdepositie-effect optreedt, dat daardoor de kwaliteit en duurzame instandhouding van de beschermde (stikstofgevoelige) habitattypes binnen de aangrenzende Natura2000-gebieden negatief worden beïnvloed. Met behulp van het rekenprogramma Aerius Calculator is de stikstofdepositiebijdrage berekend veroorzaakt door de gebruiks- en aanlegfase⁵. Uit de berekeningen blijkt dat de stikstofdepositie ter plaatse van de in Nederland gelegen gebieden (waaronder 'Grensmaas') in beide situaties niet meer dan 0,00 mol N/ha/jaar bedraagt. Het onderhavige plan zal afzonderlijk en of in combinatie met andere plannen geen significante cumulatieve effecten kunnen veroorzaken op nabijgelegen Natura 2000-gebieden.

Ter plaatse van het in België gelegen Natura 2000-gebied 'Uiterwaarden langs de Limburgse Maas met Vijverbroek' wordt een depositie van ten hoogste 0,04 mol/ha/j berekend. Deze depositiewaarde ligt ver onder de drempelwaarde van 21,45 mol/ha/jaar, waardoor ook hier significante effecten worden uitgesloten. Significante negatieve effecten kunnen derhalve worden uitgesloten, waardoor het uitvoeren van een passende beoordeling niet aan de orde is en het aspect stikstofdepositie geen belemmering vormt voor de realisatie van het plan.

Soortenbescherming

Het perceel waarop het plangebied van toepassing is, is deels in gebruik voor de terrasfunctie en deels als tuin. De tuin wordt op dit moment ook gebruikt als opslagruimte voor diverse materialen. De tuin bestaat overwegend uit grasland, zonder gebouwen, waarop een populierenrij staat en enkele solitaire bomen. Er is geen oppervlaktewater aanwezig zoals een vijver, poel of sloot.

Door het intensieve grondgebruik ontbreken gunstige biotopen voor beschermde florasoorten. Mogelijk maakt een aantal algemeen voorkomende, niet beschermde vlindersoorten gebruik van het plangebied. Voor libellen is er in het plangebied geen gunstig biotoop aanwezig. Het landbiotoop vormt eveneens geen geschikt habitat voor beschermde reptielen en amfibieën. De eventuele incidentele aanwezigheid van niet beschermde soorten, zoals de gewone pad of bruine kikker, vormt geen belemmering voor het planvoornemen. De aanwezigheid van algemeen voorkomende grondgebonden zoogdieren (zoals konijn, mol, muis) is eveneens niet uit te sluiten, maar vormt ook geen belemmering voor de planontwikkeling. Voor deze algemeen voorkomende, niet streng beschermde soorten, geldt een algemene zorgplicht bij de realisatie van het plan. Vissen komen ook niet voor in het plangebied.

Voor broedvogels geldt dat effecten op jaarrond beschermde nesten niet optreden omdat er geen geschikte nestplekken aanwezig zijn voor die betreffende soorten. Effecten op algemeen voorkomende soorten vogels kunnen weliswaar optreden als kapwerkzaamheden worden uitgevoerd binnen de broedperiode, maar als deze werkzaamheden buiten de broedperiode (half maart - half juli) worden uitgevoerd is deze verstoring niet aan de orde.

In de bomen zijn geen holtes, gaten of scheuren aanwezig die kunnen dienen als nest- of verblijfplaats voor vleermuizen. Aangezien ook bebouwing in het plangebied ontbreekt, is het uitgesloten dat nadelige effecten op vaste nest- of verblijfplaatsen van vleermuissoorten optreden. Vleermuizen benutten het plangebied mogelijk als foerageergebied, maar de eventuele kap van enkele bomen zal niet leiden tot nadelige effecten op de duurzame instandhouding van deze soort. Er is voldoende foerageergebied in de directe omgeving aanwezig.

⁵ Stikstofdepositie onderzoek Terras Maasoevers Berg aan de Maas, Kragten, Herten, 6 april 2020

Samengevat kan worden gesteld dat vaste nest- en verblijfplaatsen van streng beschermde flora- en faunasoorten niet aanwezig zijn en dat het plangebied alleen een geschikt leefgebied vormt voor algemeen voorkomende soorten. Hiervoor geldt een algemene zorgplicht. Als een aantal bomen dient te worden gekapt voor de planrealisatie, dan dient dit te gebeuren buiten het broedseizoen.

Conclusie

Vanuit de natuurwaarden zijn er geen belemmeringen voor de bestemmingswijziging. Er behoeft in het kader van de Wet natuurbescherming geen vergunning en/of ontheffing te worden aangevraagd voor de planontwikkeling. Vanuit natuurbelangen is sprake van een goede ordening.

5.5 Milieuzonering

Een goede ruimtelijke ordening voorkomt hinder en gevaar. Dit kan door voldoende afstand te houden tussen milieubelastende activiteiten (zoals bedrijven) en gevoelige functies (zoals woningen). Milieuzonering dient aldus twee doelen. Enerzijds het voorkomen of zoveel mogelijk beperken van hinder en gevaar voor woningen, anderzijds het bieden van voldoende ruimte en zekerheid aan bedrijven dat zij hun activiteiten duurzaam kunnen (blijven) uitoefenen.

Een belangrijk hulpmiddel hierbij is de publicatie van de VNG genaamd 'Handreiking bedrijven en milieuzonering'. Bij deze publicatie zijn lijsten opgenomen met richtafstanden die gelden tussen gevoelige bestemmingen (bijvoorbeeld woningen, scholen) en bedrijven of inrichtingen. Als sprake is van zogenoemde 'gemengde gebieden' kunnen de aangegeven richtafstanden die gelden voor het type 'rustige woonwijk' of 'rustig buitengebied' met een stap naar beneden worden bijgesteld. De richtafstanden zijn geen harde normen, hier kan gemotiveerd van worden afgeweken. Uit de jurisprudentie volgt dat het toepassen van deze richtafstanden in algemene zin wordt geaccepteerd en gezien kan worden als 'pseudo-wetgeving'.

Situatie plangebied

De horecafunctie valt binnen de VNG-bedrijfstypering 'restaurant, cafetaria, ijssalon e.d.', dit betreft de milieucategorie 1. Het plangebied ligt in het overgangsgebied van een dorpskern (rustige woonwijk) naar een gemengd gebied, direct aan een internationale toeristische route, een rivier met een veeroversteek, aan een collectieve parkeerplaats, vlakbij een gemaal en het maakt onderdeel uit van een gebied waar recreatie- en natuurdoeleinden overheersend zijn. De volgende richtafstanden zijn dan van toepassing.

Tabel 1: Richtafstanden milieuzonering milieucategorie 1 voor restaurant, cafetaria, ijssalon e.d.

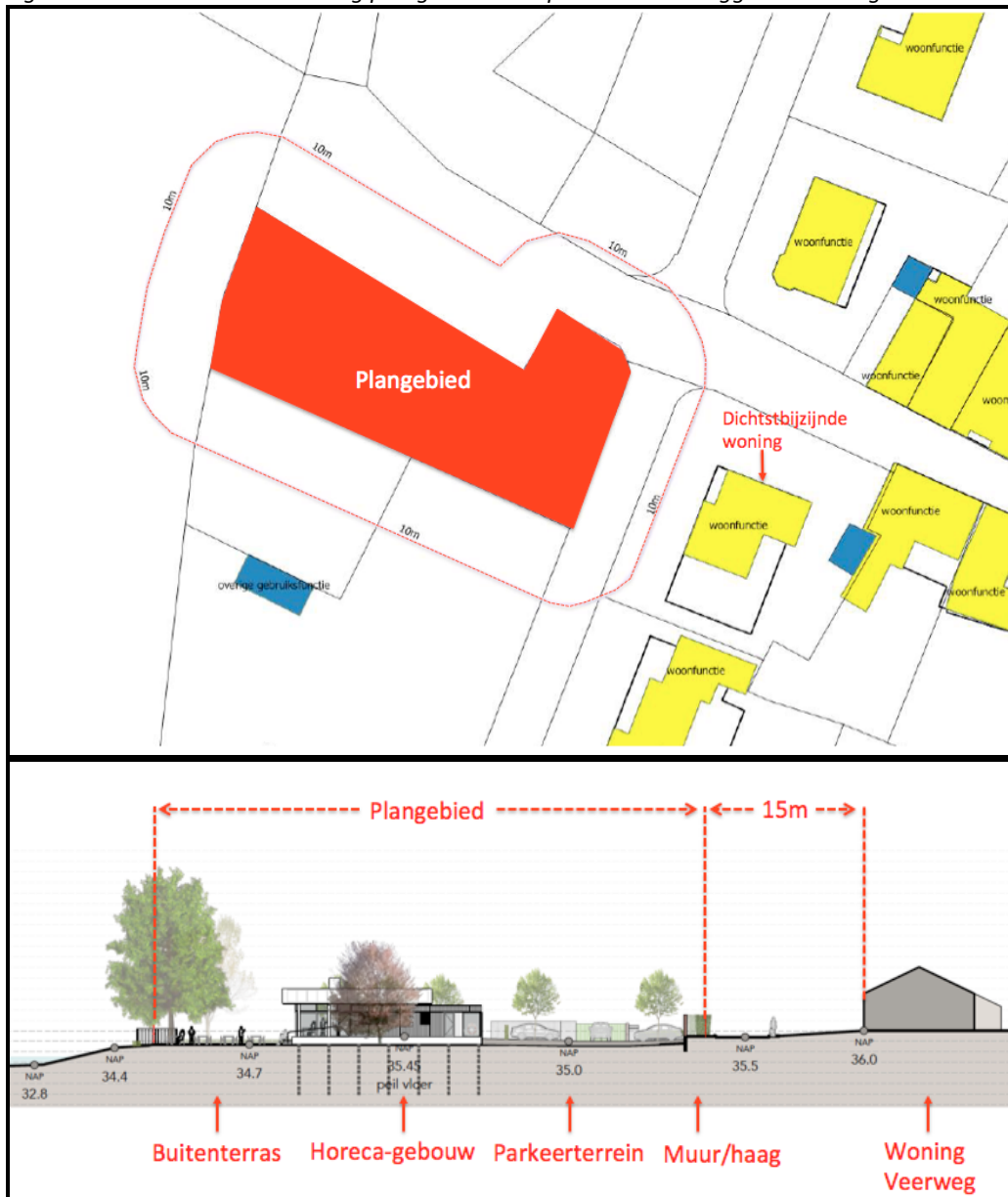
Milieucategorie 1	Rustige woonwijk/buitengebied	Gemengd gebied
Geur	10 meter	0 meter
Stof	0 meter	0 meter
Geluid	10 meter	0 meter
Gevaar	0 meter	0 meter

Toetsing

Uitgaande van een maximale hindercontour van 10 meter rondom het plangebied, levert de horecafunctie geen hinder op voor de omliggende (woon)functies. De dichtstbijzijnde burgerwoning is gesitueerd aan de Veerweg en ligt op een afstand van circa 15 meter vanaf de grens van de inrichting. Figuur 12 maakt dit inzichtelijk. Aangezien ook de bestaande muur in het plangebied, gelegen langs de Veerweg, behouden blijft, kent het parkeerterrein ook nog een geluidswerende voorziening.

Direct buiten het plangebied, op de hoek van de Veerweg en Berger Maastraat, ligt een rioolgemaal. Dit gemaal heeft een juridisch vastgelegde geurzone van 30 meter. Die hinderzone is opgenomen in de regels en de verbeelding van het bestemmingsplan 'Kern Urmond - Kern Berg' en ligt deels over het plangebied van het onderhavige bestemmingsplan 'Terras Maasoever'. De betreffende geurzone vormt geen belemmering voor de horecafunctie. Er liggen namelijk binnen deze zone geen geurgevoelige objecten. De geurcontour ligt hoofdzakelijk over het parkeerterrein en raakt de verblijfsruimte van het horecagebouw niet, wel de opslagruimte. Omdat de opslagruimte niet valt onder de definitie van geurgevoelig object, zie artikel 1 van de regels van dit bestemmingsplan, vormt deze geurzone geen belemmering voor de planontwikkeling.

Figuur 12: Contour milieuzonering plangebied ten opzichte van omliggende woningen



De ontwikkeling van het plangebied levert derhalve vanuit de milieuzonering geen hinder op voor de omliggende gevoelige functies in de omgeving. Op deze wijze blijft een goed woon- en leefklimaat bij de omliggende woningen gehandhaafd. Anderzijds leveren de gevoelige functies, zoals het nabij gelegen rioolgemaal, ook geen belemmering op voor de ontwikkeling van het plangebied. De overlappende geurzone van het rioolgemaal is ook opgenomen in de regels en verbeelding van het bestemmingsplan 'Terras Maasoever', waardoor ook de belangen van de geurzone juridisch zijn geborgd.

Conclusie

Milieuzonering vormt geen belemmering voor de ontwikkeling van het plangebied. Vanuit milieuzonering is sprake van een goede ruimtelijke ordening.

5.6 Verkeer

Voor de planontwikkeling is onderzocht hoeveel extra verkeer dit met zich mee brengt en wat de parkeerbehoefte is die moet worden opgevangen.

Toetsing

Parkeren

Het merendeel van de gasten zijn recreanten en dorpsbewoners die met de fiets of te voet de locatie bezoeken. De ondernemer heeft in het voorjaar van 2018 een eigen onderzoek verricht naar het bezoekersverkeer. Daaruit kwam naar voren dat rond de 90% van de bezoekers per fiets of te voet komt, de rest per motor of auto. Dit is ook de verwachting bij de nieuwe bedrijfsopzet.

Voor het bepalen van de parkeerbehoefte voor personenauto's is de gemeentelijke parkeernota leidend, 'Parkeerbeleid Gemeente Stein' (2006). In de context van wat hier is beschreven, dient bij Terras Maasoever te worden uitgegaan van een parkeernorm zoals die geldt bij een café, zijnde 6,25 autoparkeerplaatsen per 100 m² bvo (bruto vloeroppervlak).

Uitgaande van een horecagebouw met 127 m² bvo levert toepassing van de gemeentelijke parkeernorm 8 autoparkeerplaatsen op. Het plan voorziet in de mogelijkheid van een eventuele toekomstige uitbreiding van het bedrijfsvloeroppervlak met 100 m². Toepassing van de gemeentelijke parkeernorm levert in dat laatste geval een totale parkeerbehoefte op van 14 autoparkeerplaatsen op eigen terrein. Het plangebied voorziet in die behoefte, zie figuur 5. Er wordt daarmee te allen tijde voorzien in een passend aanbod aan autoparkeerplaatsen.

Met ingang van 1 juli 2018 dient een bestemmingsplan te voorzien in een planregeling waarin de parkeernormen voor de ruimtelijke ontwikkeling zijn vastgelegd. Dit kan door in een planregel een expliciete verwijzing naar gemeentelijke parkeerbeleidsregels op te nemen. Dit bestemmingsplan voorziet daarin.

Verkeersgeneratie

Voor het bepalen van de verkeersgeneratie wordt doorgaans de CROW-publicatie 317 gebruikt. De CROW-publicatie heeft echter geen kencijfers opgenomen voor de verkeersgeneratie van een café/bar/restaurant. Als alternatief kan het aantal autoparkeerplaatsen als uitgangspunt worden genomen voor de inschatting van de verkeersgeneratie. Eén parkeerplaats leidt tot twee verkeersbewegingen vanwege het komen en gaan van motorvoertuigen. Uitgaande van realisatie van 14 parkeerplaatsen, levert dat 28 bewegingen uitgaande van 100% bezetting van de parking. De gemiddelde verblijfsduur van een bezoeker is circa 2 uur, het bedrijf is maximaal 12 uur geopend. Indien alle parkeerplaatsen gedurende 10 uur per dag volledig bezet zijn, dan levert dat per etmaal maximaal 140 verkeersbewegingen op (worst-caseberekening).

Uitgedrukt in verkeersintensiteiten komt dat neer op maximaal 70 motorvoertuigen per etmaal, dit zijn gemiddeld 7 auto's per uur. Deze extra verkeersgeneratie levert geen doorstromingsprobleem voor het lokale wegennet op.

Conclusie

Het thema verkeer vormt daarmee geen belemmering voor de bestemmingswijziging. Ook op gebied van verkeer is sprake van een goede ruimtelijke ordening.

5.7 Geluid

Vanuit de Wet geluidhinder is strikt genomen geen akoestisch onderzoek noodzakelijk voor de planologische wijziging, omdat horeca geen geluidgevoelige bestemming is als bedoeld in de Wet Geluidhinder.

Ook vanuit de milieuzonering, in het bijzonder het aspect geluid, liggen geen geluidgevoelige objecten binnen de 10 meter-zone rondom het plangebied (zie paragraaf 5.5). Het is daarom aannemelijk dat geen nadelige geluidhindereffecten optreden naar omliggende woningen.

In het kader van het Activiteitenbesluit milieubeheer handelt het hier om een zogenoemde type A-inrichting. Op het terras wordt namelijk geen muziek ten gehore gebracht, in het horecagebouw is alleen sprake van achtergrondmuziek en de bevoorrading wordt overdag gedaan met behulp van een bestelauto. Omdat het een type A-inrichting is, is voor het aspect geluid ook geen melding vereist in het kader van het Activiteitenbesluit.

Desondanks is akoestisch onderzoek verricht naar de effecten van de horecafunctie op de omgeving⁶. Vanuit een goede ruimtelijke ordening zijn de akoestische gevolgen anderszins bepaald en is getoetst of bij de bestemmingswijziging sprake is van behoud van een aanvaardbaar woon- en leefklimaat.

Toetsing

Ten behoeve van een goede ruimtelijke ordening is een akoestische analyse uitgevoerd, waarbij de maximale geluidsniveaus van de inrichting zijn beoordeeld aan de hand van de grenswaardes zoals opgenomen in het Activiteitenbesluit milieubeheer. De geluidbelasting is beoordeeld ter plaatse van de meest nabijgelegen woning, gelegen aan de Veerweg, waarbij ook rekening is gehouden met stemgeluiden vanaf het onverwarmde en onoverdekte terras, spelende kinderen op het buitenterras en manoeuvrerende auto's en dichtslaande portieren op de parkeerplaats. Daarbij is ook uitgegaan van een ligging in een rustige woonwijk (conservatieve, worst-case, benadering). Voor deze benadering zijn de overdrachtsberekening, de bepaling van het langtijdgemiddelde deelgeluidsniveau en langtijdgemiddeld beoordelingsniveau uit de 'Handleiding reken en meten Industrielawaai' (HRMI, 2004) gebruikt. Het onderzoek levert de volgende geluidniveaus op ter hoogte van de dichtstbijzijnde woning aan de Veerweg (zie tabel 2).

Tabel 2: Het langtijdgemiddeld beoordelingsniveau en maximale geluidniveaus t.p.v. gevel Veerweg 6

Geluidniveaus	Dag (7.00 u - 19.00 u)		Avond (19.00 u - 23.00 u)		Nacht (23.00 u - 7.00 u)	
	Eis	Berekening	Eis	Berekening	Eis	Berekening
Langtijdgemiddeld beoordelingsniveau (LAr,LT [dB(A)])	45	40	40	40	35	nvt
Maximale geluidniveaus LAmx [dB(A)]	70	63	65	63	60	nvt

Uit de tabel valt op te maken dat zowel het langtijdgemiddeld beoordelingsniveau als het maximale geluidniveau niet worden overschreden bij de dichtstbijzijnde woning. Voor woningen die verder weg zijn gelegen gelden dan nog lagere geluidbelastingen op de gevel. Dit betekent dat met de bepaalde geluidbelastingen wordt voldaan aan de grenswaarden uit het Activiteitenbesluit en dat vanuit akoestisch oogpunt sprake is van behoud van een aanvaardbaar woon- en leefklimaat. Daarmee wordt de conclusie uit paragraaf 5.5 (milieuzonering) nogmaals bevestigd.

Conclusie

Het aspect geluid levert geen belemmering op voor de planontwikkeling. Akoestisch gezien is er sprake van een goede ruimtelijke ordening.

5.8 Luchtkwaliteit

Een goede luchtkwaliteit is van elementair belang voor de kwaliteit van de leefomgeving. Het doel van de Wet Luchtkwaliteit is om mensen te beschermen tegen de risico's van luchtverontreiniging. Sinds 15 november 2007 zijn de belangrijkste bepalingen over luchtkwaliteitseisen opgenomen in de Wet milieubeheer (hoofdstuk 5, titel 5.2 Wm). Omdat titel 5.2 Wet milieubeheer handelt over luchtkwaliteit staat deze ook wel bekend als de 'Wet luchtkwaliteit'. Artikel 5.16 Wm (lid 1) geeft weer onder welke voorwaarden bestuursorganen bepaalde bevoegdheden (uit lid 2) mogen uitoefenen. Daarbij geldt dat luchtkwaliteitseisen in beginsel geen belemmering voor het uitoefenen van de bevoegdheid, indien minimaal één van de volgende voorwaarden wordt voldaan:

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

⁶ Akoestisch onderzoek t.g.v. terras Maasoever, Antea Group, Oosterhout, 9 juni 2020

Een nadere uitwerking van de regelgeving met betrekking tot het begrip 'niet in betekende mate' is vastgelegd in het 'Besluit niet in betekende mate bijdragen (luchtkwaliteitseisen)' en de 'Regeling niet in betekende mate bijdragen (luchtkwaliteitseisen)'. Voor ontwikkelingen die 'niet in betekende mate' bijdragen aan de luchtverontreiniging hoeft niet te worden getoetst aan de grenswaarden. Na de inwerkingtreding van het Nationaal Samenwerkingsprogramma Luchtkwaliteit (1 augustus 2009) geldt dat projecten die minder bijdragen dan 3% van de grenswaarden voor stikstofdioxide (NO₂) en fijn stof (PM₁₀) 'niet in betekende mate' bijdragen. Deze 3%-norm komt overeen met 1,2 µg/m³ voor zowel NO₂ als PM₁₀. In de betreffende Regeling zijn categorieën van gevallen aangewezen waarvan vaststaat dat deze niet in betekende mate bijdragen aan de luchtverontreiniging. Voor een plan dat binnen deze categorieën valt, hoeven geen verdere berekeningen te worden uitgevoerd om aan te tonen dat sprake is van een NIBM-situatie en hoeft geen onderzoek gedaan te worden naar de gevolgen voor de luchtkwaliteit.

Toetsing

De ontwikkeling van het plangebied behoort niet tot deze aangewezen categorieën. Voor de planontwikkeling is daarom een luchtkwaliteitsonderzoek uitgevoerd met behulp van de NIBM-tool, die de bijdrage aan de luchtkwaliteit berekend van kleinere ruimtelijke plannen en verkeersplannen, uitgaande van de verkeersgeneratie zoals aangegeven in paragraaf 5.6 en bestaande uit personenautoverkeer. Het berekeningsresultaat en de conclusie staan vermeld in tabel 3.

Tabel 3: Effectberekening luchtkwaliteit m.b.v. NIBM-tool

Worst-case berekening voor de bijdrage van het extra verkeer als gevolg van een plan op de luchtkwaliteit			
Jaar van planrealisatie			2021
Extra verkeer als gevolg van het plan			
Extra voertuigbewegingen (weekdaggemiddelde)			140
Aandeel vrachtverkeer			0,0%
Maximale bijdrage extra verkeer	NO ₂ in µg/m ³		0,11
	PM ₁₀ in µg/m ³		0,02
Grens voor "Niet In Betekende Mate" in µg/m ³			1,2
Conclusie			
De bijdrage van het extra verkeer is niet in betekende mate; geen nader onderzoek nodig			

Conclusie

Luchtkwaliteit vormt geen belemmering voor de planontwikkeling. Er is op dit onderdeel sprake van een goede ruimtelijke ordening.

5.8 Externe veiligheid

Algemeen

Externe veiligheid heeft betrekking op de gevaren die mensen lopen als gevolg van aanwezigheid in de directe omgeving van een ongeval waarbij gevaarlijke stoffen zijn betrokken. In dat kader dient te worden onderzocht of in de omgeving van het plangebied sprake is van de volgende risicobronnen waardoor in het plangebied een veiligheidsrisico kan optreden door opslag, overslag of andere werkzaamheden bij bedrijven met gevaarlijke stoffen bij bedrijven (Wm-inrichtingen), vervoer van gevaarlijke stoffen via transportroutes (wegen, waterwegen, spoorwegen) of door transport van gevaarlijke stoffen via ondergrondse buisleidingen. Als ook binnen het plangebied wordt gewerkt met gevaarlijke stoffen kan ook de veiligheid van bedrijven en personen in de omgeving nadelig worden beïnvloed. Beide wederzijdse invloeden zijn onderzocht.

Wettelijk kader

Er wordt onderscheid gemaakt tussen het plaatsgebonden risico (PR) en het groepsrisico (GR).

- Onder het PR wordt verstaan de kans per jaar dat één (fictief) persoon, die zich permanent en onbeschermd op dezelfde plaats bevindt, komt te overlijden ten gevolge van een ongeval met gevaarlijke stoffen. Het groepsrisico is gedefinieerd als de cumulatieve kans per jaar, dat ten minste tien of meer personen komen te overlijden als rechtstreeks gevolg van hun aanwezigheid in het invloedsgebied van een inrichting of transportroute, bij een ongeval waarbij een gevaarlijke stof is betrokken. Bepaald is dat binnen een contour van 10^{-6} rond een risicobron in principe geen kwetsbare objecten mogen worden opgericht. Welke objecten als kwetsbaar en beperkt kwetsbaar worden aangemerkt, staat aangegeven in onder meer het Bevi, Bevb en de Circulaire RNVGS.
- Het GR is een maat voor de kans dat bij een ongeval een groep slachtoffers valt met een bepaalde omvang. Het GR is daarmee een maat voor de maatschappelijke ontwrichting bij een calamiteit. Het GR wordt bepaald binnen het invloedsgebied van een risicovolle activiteit. Dit invloedsgebied wordt begrensd door de 1% letaliteitsgrens (tenzij anders bepaald), dit is de afstand waarop nog 1% van de blootgestelde mensen in de omgeving komt te overlijden bij een calamiteit met gevaarlijke stoffen. Het GR kan niet 'op de kaart' worden weergegeven, maar wordt weergegeven in een grafiek waar de kans (f) afgezet wordt tegen het aantal slachtoffers (N): de fN-curve. De wetgeving verbindt geen harde normen aan de toelaatbaarheid van kwetsbare en beperkt kwetsbare objecten binnen een invloedsgebied, zoals dat wel het geval is bij het PR. Voor het groepsrisico geldt een verantwoordingsplicht. Daarbij moet een vergelijking worden gemaakt met de oriëntatiewaarde. Dit is een richtwaarde waar het bevoegd gezag zich zoveel mogelijk aan moet houden, maar men mag hiervan wel goed onderbouwd afwijken. De gemeente heeft een verantwoordingsplicht als het GR toeneemt en/of de oriëntatiewaarde overschrijdt.

Het externe veiligheidsbeleid is verankerd in diverse wet- en regelgevingen:

1. Besluit externe veiligheid inrichtingen (Bevi). Met het Bevi zijn risiconormen voor externe veiligheid met betrekking tot bedrijven met gevaarlijke stoffen wettelijk vastgelegd.
2. Besluit externe veiligheid buisleidingen (Bevb). Op basis van het Bevb dienen plannen, vergelijkbaar met het Bevi, te worden getoetst aan de grens- en richtwaarde voor het PR en de oriëntatiewaarde voor het GR.
3. Basisnet. Het basisnet is een landelijk aangewezen netwerk voor het vervoer van gevaarlijke stoffen. Binnen bepaalde grenzen wordt dit vervoer over de weg, binnenwater en spoor gegarandeerd. Het basisnet heeft betrekking op de Rijksinfrastructuur: hoofdwegen (snelwegen), hoofdwaterwegen (binnenwateren) en hoofdspoorwegen (enkele uitzonderingen daargelaten).
4. Besluit externe veiligheid transportroutes (Bevt). Voor ruimtelijke ordening in relatie tot de transportroutes is het Bevt opgesteld. Hierin zijn de regels voor de ruimtelijke ordening rondom het basisnet wettelijk vastgelegd.
5. Activiteitenbesluit milieubeheer (Activiteitenbesluit). In het Activiteitenbesluit staan algemene regels voor verschillende milieuaspecten, zoals veiligheidsafstanden waaraan voldaan moet worden.

Verantwoordingsplicht

In het Bevi, Bevb en het Bevt is onder andere een verantwoordingsplicht voor het GR opgenomen. Deze verantwoording houdt in dat in bepaalde gevallen planologische keuzes moeten worden onderbouwd en verantwoord door het bevoegd gezag. Ten aanzien van de verantwoordingsplicht wordt onderscheid gemaakt tussen een volledige verantwoording en een beperkte verantwoording van het groepsrisico.

- Indien sprake is van een volledige verantwoording dienen maatregelen ter beperking van het GR, alternatieve ruimtelijke ontwikkelingen met een lager GR en mogelijkheden en voorgenomen maatregelen ter beperking van de omvang van een calamiteit te worden overwogen.
Een volledige verantwoording kan achterwege blijven indien kan worden aangetoond dat:
 - a. het groepsrisico, niet hoger is dan 0,1 maal de oriëntatiewaarde voor het groepsrisico, of;
 - b. het groepsrisico, gelet op de redelijkerwijs te verwachten verandering van de dichtheid van personen, met niet meer dan 10% toeneemt en;
 - c. de oriëntatiewaarde, gelet op de dichtheid van personen, niet wordt overschreden.

- Een beperkte verantwoording houdt wel rekening met de effecten van een calamiteit en vindt alleen plaats als het plangebied binnen het invloedsgebied (effectgebied) van transportassen is gelegen. Overeenkomstig het Bevt (artikel 8, lid 1) en de Handleiding Risicoanalyse Transport (HART, paragraaf 2.1) hoeven geen beperkingen aan het ruimtegebruik van een plan te worden gesteld in een gebied dat op meer dan 200 meter van een transportroute of buisleidingtracé ligt. Indien de risicobron op meer dan 200 meter afstand van het plangebied is gelegen, behoeft geen berekening te worden uitgevoerd voor de (toename van) de hoogte van het groepsrisico. Een beperkte verantwoordingsplicht voor de hoogte van het groepsrisico is wel aan de orde indien een plangebied zich bevindt binnen het invloedsgebied van een risicobron. In de HART zijn per stofcategorie en per modaliteit vaste afstanden opgenomen voor de begrenzing van het invloedsgebied.

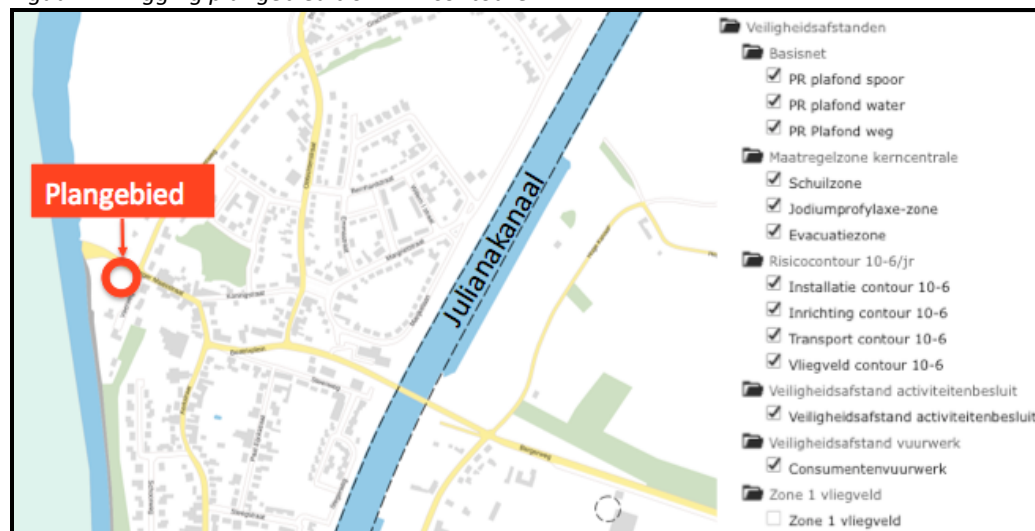
Toetsing

Er is onderzoek uitgevoerd naar mogelijke externe veiligheidsrisico's.

Plaatsgebonden risico

Uit de landelijke bron 'Risicokaart' (www.risicokaart.nl) is op te maken welke risicobronnen te vinden zijn in de nabijheid van het plangebied. Die staan weergegeven in figuur 12, evenals de bijbehorende PR-contouren rondom deze bronnen. Hieruit is op te maken dat in de directe nabijheid van het plangebied geen risicobron aanwezig is. De dichtstbijzijnde bron is het vervoer van gevaarlijke stoffen over het Julianakanaal, gelegen op ruim 450 meter afstand van het plangebied. Het plangebied ligt ver buiten de PR-contour van deze vaarweg. Voor het plangebied is een plaatsgebonden risico niet aan de orde.

Figuur 12: Ligging plangebied t.o.v. PR-contouren



Groepsrisico en verantwoordingsplicht

Het Julianakanaal is de dichtstbijzijnde transportroute, op 450 meter afstand van het plangebied. In de HART staat opgenomen dat het Julianakanaal een CEMT-vaarwegklasse 5 is. Hierbij geldt de vuistregel dat langs een vaarweg met een bevaarbaarheidsklasse 5 de oriëntatiewaarde van het groepsrisico niet wordt overschreden, ook niet 10% van de oriëntatiewaarde. Dit betekent dat het groepsrisico niet van invloed is op de ontwikkeling van het plangebied en niet hoeft te worden berekend. Omdat het plangebied wel gelegen is binnen het invloedsgebied van 1070 meter van deze vaarweg, vanwege het vervoer van toxisch gas (GT3), is een beperkte verantwoordingsplicht noodzakelijk voor de aspecten bestrijdbaarheid en zelfredzaamheid.

Aangezien het plangebied buiten de 200-meterzone ligt van de A2, behoeft geen berekening te worden gemaakt van het groepsrisico. Omdat het plangebied echter binnen het invloedsgebied valt van 2.000 meter van de A2, vanwege het transport van toxische vloeistoffen (LT3), is ook hier sprake van een beperkte verantwoordingsplicht voor de aspecten bestrijdbaarheid en zelfredzaamheid.

Verantwoordingsplicht groepsrisico

Vanwege de planontwikkeling is een volledige verantwoordingsplicht aan de orde met betrekking tot het toxische invloedsgebied van de Chemelot-site (artikel 13 Bevi). Daarbij kan ook de beperkte verantwoordingsplicht in worden opgenomen voor de aspecten bestrijdbaarheid en zelfredzaamheid vanwege de ligging in het toxische invloedsgebied van het Julianakanaal en de A2 (artikel 7 Bevi).

De verantwoordingsplicht is een taak van de gemeente. De door de gemeente op te stellen verantwoordingsrapportage dient voorafgaand aan de besluitvorming over het bestemmingsplan voor advies te worden voorgelegd aan de Veiligheidsregio Zuid-Limburg.

In de verantwoordingsrapportage kunnen de volgende zaken worden opgenomen.

De personendichtheid zal vanwege de bestemmingswijziging licht toenemen ten opzichte van de huidige terrasfunctie. Dit komt vooral vanwege de toevoeging van het nieuwe horecagebouw, dat uitgaat van zo'n 40 inpandige zitplaatsen die ook in de winterperiode kunnen worden gebruikt. Gezien de ruime afstand van tot aan de risicobronnen (Chemelot-site, A2 en Julianakanaal) is hierdoor geen significante wijziging van het groepsrisico te verwachten. De beschouwing van het groepsrisico en de verantwoording daarvan kan daarom kwalitatief worden uitgevoerd.

Bestrijdbaarheid

De bestrijding van de calamiteit vindt plaats bij de bron. De Chemelot-site, A2 en Julianakanaal zijn alle goed bereikbaar voor hulpdiensten. Er zijn voldoende aan- en afvoerroutes. De hulpdiensten kunnen binnen de gewenste aanrijdtijd ter plaatse zijn. Bij grote calamiteiten kan ook brandweerhulp worden geboden vanuit de omliggende gemeenten. Ambulances zijn vanaf het medisch centrum Zuyderland binnen enkele minuten ter plaatse. Er zijn voldoende mogelijkheden om in de directe nabijheid hulpvoertuigen op te stellen.

Specifiek voor de Chemelot-site geldt dat Chemelot ook zelf de nodige veiligheidsvoorzieningen treft voor bestrijding van calamiteiten. Daarvoor heeft Chemelot recent een eigen (geactualiseerd) rampenbestrijdingsplan opgesteld, dat is afgestemd met de Veiligheidsregio Zuid-Limburg en de betrokken gemeenten. Er zijn maatregelen getroffen om de kans en gevolgen op en van grote ongewone voorvallen met transport, opslag en bewerking van gevaarlijke stoffen te voorkomen en/of te beperken. Als Wm-inrichting beschikt Chemelot over een preventiebeleid voor zware ongevallen en heeft het een veiligheidsbeheerssysteem ingevoerd.

Tevens zijn de nodige maatregelen getroffen om zware ongevallen en ongevalsscenario's te voorkomen en beschikt de site over een eigen bedrijfsbrandweer, die binnen afzienbare tijd aanwezig is om de effecten van een ongeval met gevaarlijke stoffen en/of ramp te bestrijden. De regionale brandweer van de omliggende gemeenten komt dan eveneens in actie.

Voor het waarschuwen en alarmeren van de bevolking bij een acuut of dreigend scenario op de Chemelot-site is voorzien in voorbereide sirenegebieden (WAS) en voorbereide standaardteksten in NL-alert. De gemeente Stein beschikt over een dekkend netwerk van WAS-palen. Daarnaast is NL-alert voor het gehele grondgebied operationeel via het mobiele telefonienetwerk. Daarmee kan ook worden gewaarschuwd in geval van zware ongevallen met toxische stoffen die plaatsvinden op de A2 of Julianakanaal.

Voor het plangebied zelf geldt dat het voor hulpdiensten ook goed bereikbaar is via het lokale wegennet. Er zijn bluswatervoorzieningen en opstelplaatsen voor de brandweer in de directe nabijheid van Terras Maasoevers aanwezig.

Zelfredzaamheid

De bezoekers van Terras Maasoevers zijn overwegend zelfredzame personen, die te voet, fiets of per auto een bezoek brengen aan de horecavoorziening. Mobiele mensen kunnen zichzelf in geval van een calamiteit goed in veiligheid brengen, zonder hulp van hulpverleningsdiensten. Uitgangspunt hierbij is dat tijdige en goede risicocommunicatie plaatsvindt door de gemeente, andere betrokken overheden en hulpdiensten.

De exploitant zal een noodplan opstellen, waarin maatregelen zijn opgenomen in geval van calamiteiten. Daarin wordt geregeld hoe en wanneer bij calamiteiten de aanwezigen worden gewaarschuwd om binnen in het gebouw te blijven (toxische gaswolk). De bekendheid met de risico's ter plaatse en het weten hoe te handelen, is dan ook bij het personeel vooraf bekend. Er zijn te allen tijde personeelsleden aanwezig met een BHV-opleiding.

Voor blootstelling aan een toxische gaswolk (maatgevend scenario) biedt in pandig schuilen in combinatie met het sluiten van deuren en ramen de eerste wijze van zelfredzaamheid. Daarnaast voorziet het bouwplan in een voorziening waarmee het ventilatiesysteem centraal kan worden uitgezet bij een optredende calamiteit met toxische gassen. Het gebouw voorziet in voldoende nooduitgangen en vluchtwegen waardoor de aanwezigen zich zelfstandig in veiligheid kunnen brengen (bij BLEVE).

Op basis van bovenstaande maatregelen en het (nagenoeg) gelijkblijvende groepsrisico worden de restrisico's verantwoord geacht.

Toetsing op omgevingsrisico's vanuit het plangebied

Tot slot geldt dat in het plangebied zelf ook niet wordt gewerkt met opslag, bewerking of vervoer van gevaarlijke stoffen. Dit betekent dat het planvoornemen naar de omgeving toe zelf geen extern veiligheidsrisico veroorzaakt. Een horecabedrijf valt bovendien in de lichtste milieucategorie, dit is milieucategorie 1. Voor gevaar geldt in dit geval een afstandscontour 0 meter, zie paragraaf 5.5.

Conclusie

Op basis van bovenstaande kan worden geconcludeerd dat externe veiligheid geen belemmering vormt voor de planontwikkeling. Vanuit externe veiligheid is sprake van een goede ruimtelijke ordening.

5.9 Landschap en cultuurhistorie

Het plangebied ligt deels in de 'Bronsgroene Landschapszone' uit het POL2014. In het kader van dit bestemmingsplan heeft onderzoek plaatsgevonden naar de effecten van de ontwikkeling van het gehele plangebied op de beschermde kernkwaliteiten van deze zone⁷.

Toetsing

De beschermde kernkwaliteiten worden gevormd door het 'relief', 'visueel-ruimtelijk karakter', 'groene karakter' en 'cultuurhistorisch erfgoed'. Het plan levert op deze kernkwaliteiten de volgende effecten op.

Reliëf

- De herinrichting van het onderzoeksgebied zelf levert geen inbreuk op de kernkwaliteit reliëf, omdat het terrein niet vergraven wordt.
- Door een goede keuze te maken in de te behouden/aan te vullen groenstructuur op het terrein kan op termijn een kwaliteitsbijdrage worden geleverd aan de beleving van de oostelijke dalwand van de Maas en de kern Berg aan de Maas als markant punt op de knik in deze dalwand.

Visueel-Ruimtelijk karakter

- De voorgenomen ingreep levert een kwaliteitsbijdrage aan het visueel-ruimtelijk karakter van het onderzoeksgebied en de ruimere omgeving van de entree van Berg aan de Maas, mits de juiste keuze wordt gemaakt in groenstructuur en afscherming van het terrein aan de zijde van de Berger Maasstraat.
- De voorgenomen ingreep heeft geen effect op het visueel-ruimtelijke karakter van het Maasdal in groter verband.

Groene karakter

- De voorgenomen ingreep in het onderzoeksgebied vormt geen verslechtering van het groene karakter ter plekke, maar biedt juist kansen om tot een kwaliteitsslag in positieve zin te komen ter plekke van de entree van Berg aan de Maas.
- De voorgenomen ingreep heeft geen effect op het groene karakter van het Maasdal in groter verband.

⁷ LNC-scan voor Terras Maasoevers - Berg aan de Maas, Bureau Verbeek, Maastricht, 22 oktober 2020

Cultuurhistorisch erfgoed

- De voorgenomen ingreep voorziet in het behoud van de oude bomen aan de Maaszijde van het perceel. Daarmee wordt de historische band met de ernaast gelegen villa behouden.
- Daarnaast biedt de zijde van de Berger Maasstraat kansen om ook aan deze zijde de kernkwaliteit van het cultuurhistorisch erfgoed te versterken.
- De voorgenomen ingreep levert geen inbreuk op het cultuurhistorisch erfgoed in het grotere verband van het Maasdal en de oost-west handelsweg waar de Berger Maasstraat een onderdeel van was.

In het kader van het uitgevoerde onderzoek is nog een aantal aanbevelingen gedaan. Wat betreft de bomenstructuur aan de zijde van de Berger Maasstraat is het advies om de Italiaanse populieren te rooien. Deze bomen leveren geen kwalitatieve bijdrage aan het onderzoeksgebied, noch aan de entree van Berg aan de Maas in ruimer verband. Een nette haag van een inheems soort, bijvoorbeeld haagbeuk of liguster is te adviseren (dit geldt ook voor de zijde van de villatuin). Voor de essen langs de buitenzijde van de te verwijderen schutting is het advies ze vooralsnog te handhaven in afwachting van een door de gemeente te initiëren integrale herinrichting van de entree van Berg aan de Maas. Mocht dat wenselijk zijn, dan kunnen deze bomen waarschijnlijk nog iets verder opgekroond worden voor het doorzicht naar de nieuwe horeca. De reden voor dit advies is de huidige massa-ruimte verhouding ter plekke van de entree van Berg aan de Maas.

Conclusie

Op basis van bovenstaande wordt geconcludeerd dat het plan niet alleen geen negatieve effecten heeft op de beschermde kernkwaliteiten van de Bronsgroene Landschapszone, maar ook dat het deels een kwaliteitsbijdrage oplevert en daarmee de kernkwaliteiten van Bronsgroene Landschapszone versterkt. Vanuit landschap en cultuurhistorie is derhalve sprake van een goede ruimtelijke ordening.

6. UITVOERBAARHEID

6.1 Economische uitvoerbaarheid

Alle investeringen worden bekostigd door de initiatiefnemer. De investeringen worden gedekt uit de exploitatie van het project. De kosten voor de ambtelijke ondersteuning bij de herziening van het bestemmingsplan moeten, op grond van de Grondexploitatiewet, worden verhaald via een anterieure overeenkomst. Deze overeenkomst dient gesloten te zijn voorafgaand aan de vaststelling van het bestemmingsplan. De kosten voor de te verlenen omgevingsvergunningen worden gedekt door het heffen van leges. Voor de kosten van de van tegemoetkoming van eventuele optredende planschade, zoals bedoeld in artikel 6.1 Wro, wordt een afzonderlijke overeenkomst gesloten. Er zijn bij dit plan geen andere kosten die in een exploitatieplan of exploitatieovereenkomst opgenomen dienen te worden.

6.2 Maatschappelijke uitvoerbaarheid

Algemeen

Een bestemmingsplan dient maatschappelijk uitvoerbaar te zien. Dat wil zeggen dat de voorgenomen ontwikkelingen die mogelijk worden gemaakt in het bestemmingsplan zijn besproken met belanghebbenden.

Vooroverleg

Artikel 3.1.1 van het Besluit ruimtelijke ordening (Bro) geeft aan dat bij de voorbereiding van een bestemmingsplan het college van burgemeester en wethouders overleg pleegt met de besturen van de bij het plan betrokken overheden. Bij de voorbereiding van dit bestemmingsplan heeft overleg plaatsgevonden met Rijkswaterstaat en het Waterschap Limburg. Hun opmerkingen zijn verwerkt in de toelichting van dit bestemmingsplan.

Procedure van ontwerp naar vast te stellen bestemmingsplan

Het college van burgemeester en wethouders van de gemeente Stein heeft op 10 september 2020 het ontwerp bestemmingsplan 'Terras Maasoevers' gedurende een periode van 6 weken ter inzage gelegd. In de periode van 10 september tot en met 21 oktober 2020 zijn belanghebbenden in de gelegenheid geweest een zienswijze in te dienen. In deze periode is 1 zienswijze ingediend.

Het gemeentelijk standpunt ten aanzien van deze zienswijze is verwoord in het raadsvoorstel tot vaststelling van het bestemmingsplan. Dit heeft geleid tot het opnemen van een aanvullende paragraaf 5.9 in het vast te stellen bestemmingsplan.

Beroepsprocedure

Na vaststelling van het bestemmingsplan ligt het bestemmingsplan gedurende zes weken ter inzage. Dan kunnen belanghebbenden tegen het vaststellingsbesluit beroep instellen bij de Afdeling Bestuursrechtspraak van de Raad van State. Alleen diegenen die eerder een zienswijze hebben ingediend, kunnen tegen het vaststellingsbesluit beroep instellen. Of het moet gaan om gewijzigde onderdelen, want in dat geval kan iedere belanghebbende beroep instellen. Het bestemmingsplan treedt in werking op de dag nadat de beroepstermijn van 6 weken is afgelopen. Tenzij, vanwege onverwijlde spoed, ook een verzoek om een voorlopige voorziening wordt ingediend. In dat geval wordt de inwerkingtreding opgeschort totdat op het verzoek wordt beslist.

7. JURIDISCHE PLANOPZET

7.1 Algemeen

Overeenkomstig het bepaalde in artikel 3.1 van de Wet ruimtelijke ordening (Wro) worden door middel van de op de verbeelding aangegeven bestemmingen en daarop betrekking hebbende regels de in het plan begrepen gronden voor bepaalde doeleinden aangewezen. Daarbij worden regels gegeven voor het bouwen van bouwwerken en voor het gebruik van de bouwwerken en onbebouwde gronden. De juridische regeling is opgebouwd conform de SVBP 2012.

Het bestemmingsplan 'Terras Maasoever' bestaat formeel uit een verbeelding en regels, die vergezeld gaan van een toelichting waarin het plan en de daaraan ten grondslag liggende beleidsmatige afwegingen zijn verwoord.

Voor het bestemmingsplan 'Terras Maasoever' is, bij het opstellen van de regels en de verbeelding zoveel mogelijk aangesloten bij de vigerende regels uit het 'moederplan', het bestemmingsplan 'Kern Urmond - Kern Berg'. De wijze waarop dit is gedaan, staat hieronder beknopt weergegeven.

7.2 Opzet van de regels

Hoofdstuk 1 Inleidende regels (art. 1 en 2)

Dit hoofdstuk bevat twee artikelen. Artikel 1 bevat de definities van begrippen die van belang zijn voor toepassing van het plan. Het tweede artikel betreft de wijze van meten waarin wordt aangegeven hoe bij toepassing van de regels wordt gemeten.

Hoofdstuk 2 Bestemmingsregels (art. 3 en 4)

In dit hoofdstuk worden regels gegeven voor de binnen het plangebied beoogde bestemmingen en functies. Per artikel zijn de doeleinden c.q. de toegelaten gebruiksvormen van de gronden aangegeven. In het voorliggende plan zijn twee enkelbestemmingen opgenomen ('Groen' en 'Horeca'), beide voorzien van een dubbelbestemming ('Waarde - archeologie 1'). Binnen de bestemming 'Horeca' geldt tevens een gebiedsaanduiding ('Milieuzone - geurzone') alsmede een aanduidingsvlak waarbinnen gebouwen van een bepaalde maatvoering mogen worden opgericht ('bouwvlak') en een functieaanduidingsvlak waarbinnen het parkeren en laden en lossen dient plaats te vinden ('parkeerterrein').

Hoofdstuk 3 Algemene regels (art. 8 t/m 13)

Dit hoofdstuk bevat de volgende algemene regels, zoals die ook zijn opgenomen in het oorspronkelijke moederplan 'Kern Urmond - Kern Berg':

- een anti-dubbeltelregel: deze regel zorgt er voor dat gronden niet dubbel worden meegerekend bij het toestaan van bouwplannen;
- algemene bouwregels: deze regel bevat algemene bepalingen over bouwregels, in het bijzonder over ondergronds bouwen en ruimtes tussen bouwwerken;
- algemene afwijkingsregels: hierin wordt bepaald in welke gevallen burgemeester en wethouders kunnen afwijken van het bestemmingsplan;
- algemene gebruiksregels: hierin is een algemeen gebruiksverbod opgenomen om de gronden en bouwwerken te doen en of laten gebruiken en of in gebruik te geven op een wijze of tot een doel strijdig met de toegekende bestemming;
- algemene aanduidingsregels: dit betreft de nadere aanduiding van samenhangende gebieden gelegen over meerdere bestemmingen waarop een nadere regeling van toepassing is. Deze gebiedsaanduidingen hebben met name betrekking op sectorale aspecten die ruimtelijk relevant zijn en waaraan een zonering (aan te houden afstand) is toegekend. In dit geval ten aanzien van een geurzone die is vastgelegd rondom een gemaal;
- algemene afwijkingsregels: hierbij wordt aangegeven in welke gevallen burgemeester en wethouders bevoegd zijn om af te wijken van bepaalde, in het bestemmingsplan geregelde, onderwerpen;

- algemene wijzigingsregels: aangegeven is onder welke voorwaarden burgemeester en wethouders bevoegd zijn om te schuiven met bestemmingsplangrenzen en met welk doel;
- algemene procedureregels: in dit artikel worden de te volgen procedures vermeld bij toepassing van bijvoorbeeld afwijkingsbevoegdheden en wijzigingsbevoegdheden;
- overige regels: in de overige regels is een voorrangsregeling opgenomen voor dubbelbestemmingen en aanduidingen in gebieden waarin die twee elkaar kruisen

Hoofdstuk 4 Overgangs- en slotregels (art. 14 en 15)

In het overgangsrecht is bepaald dat bouwwerken, die op het moment van de tervisielegging van het plan aanwezig zijn, mogen blijven bestaan, ook al is er strijd met de bouwregels. Het gebruik van grond en opstellen, dat afwijkt van de regels op het moment waarop het plan rechtskracht verkrijgt, mag worden gehandhaafd. Dit overgangsrecht komt voort uit artikel 3.2.1 van het Bro en is een verplicht onderdeel van de regels. In de slotregel wordt aangegeven onder welke naam de regels kunnen worden aangehaald.