

# Bestemmingsplan 'Torenstraat Urmond'

**Plan ROS**

Adviesbureau voor ruimtelijke plannen

Torenallee 20 (Strijp-S)  
5617 BC Eindhoven  
[www.planros.nl](http://www.planros.nl)



# **Bestemmingsplan 'Torenstraat Urmond'**

## **Toelichting**

Gemeente Stein

Vastgesteld

25 - 06 - 2020

NL.IMRO.0971.BPTorenstrUrmond-0003



## Inhoudsopgave

|                                         |                                                               |           |
|-----------------------------------------|---------------------------------------------------------------|-----------|
| <b>Hoofdstuk 1.</b>                     | <b>Inleiding .....</b>                                        | <b>4</b>  |
| 1.1.                                    | Aanleiding.....                                               | 4         |
| 1.2.                                    | Het plangebied .....                                          | 4         |
| 1.3.                                    | Afwijking ten opzichte van het geldende bestemmingsplan ..... | 6         |
| 1.4.                                    | Leeswijzer .....                                              | 7         |
| <b>Hoofdstuk 2.</b>                     | <b>Gebieds- en projectprofiel.....</b>                        | <b>8</b>  |
| 2.1.                                    | Gebiedsprofiel .....                                          | 8         |
| 2.2.                                    | Planprofiel .....                                             | 9         |
| <b>Hoofdstuk 3.</b>                     | <b>Beleidskader .....</b>                                     | <b>10</b> |
| 3.1.                                    | Rijksbeleid .....                                             | 10        |
| 3.2.                                    | Provinciaal beleid .....                                      | 12        |
| 3.3.                                    | Regionaal beleid .....                                        | 16        |
| 3.4.                                    | Gemeentelijk beleid .....                                     | 17        |
| <b>Hoofdstuk 4.</b>                     | <b>Planologische- en milieuaspecten.....</b>                  | <b>20</b> |
| 4.1.                                    | Archeologische en cultuurhistorische waarden .....            | 20        |
| 4.2.                                    | Verkeer en parkeren .....                                     | 21        |
| 4.3.                                    | Bedrijven en milieuzonering .....                             | 22        |
| 4.4.                                    | Waterparagraaf .....                                          | 23        |
| 4.5.                                    | Natuur .....                                                  | 24        |
| 4.6.                                    | Geluid .....                                                  | 26        |
| 4.7.                                    | Luchtkwaliteit .....                                          | 28        |
| 4.8.                                    | Bodem .....                                                   | 29        |
| 4.9.                                    | Externe veiligheid .....                                      | 30        |
| 4.10.                                   | Kabels, leidingen en straalpaden .....                        | 33        |
| <b>Hoofdstuk 5.</b>                     | <b>Uitvoerbaarheid .....</b>                                  | <b>34</b> |
| 5.1.                                    | Economische uitvoerbaarheid.....                              | 34        |
| 5.2.                                    | Maatschappelijke uitvoerbaarheid .....                        | 34        |
| <b>Hoofdstuk 6.</b>                     | <b>Juridische planbeschrijving.....</b>                       | <b>36</b> |
| 6.1.                                    | Onderdelen bestemmingsplan .....                              | 36        |
| 6.2.                                    | Toelichting op de verbeelding.....                            | 36        |
| 6.3.                                    | Toelichting op de regels .....                                | 36        |
| <b>Bijlagen bij de toelichting.....</b> |                                                               | <b>38</b> |

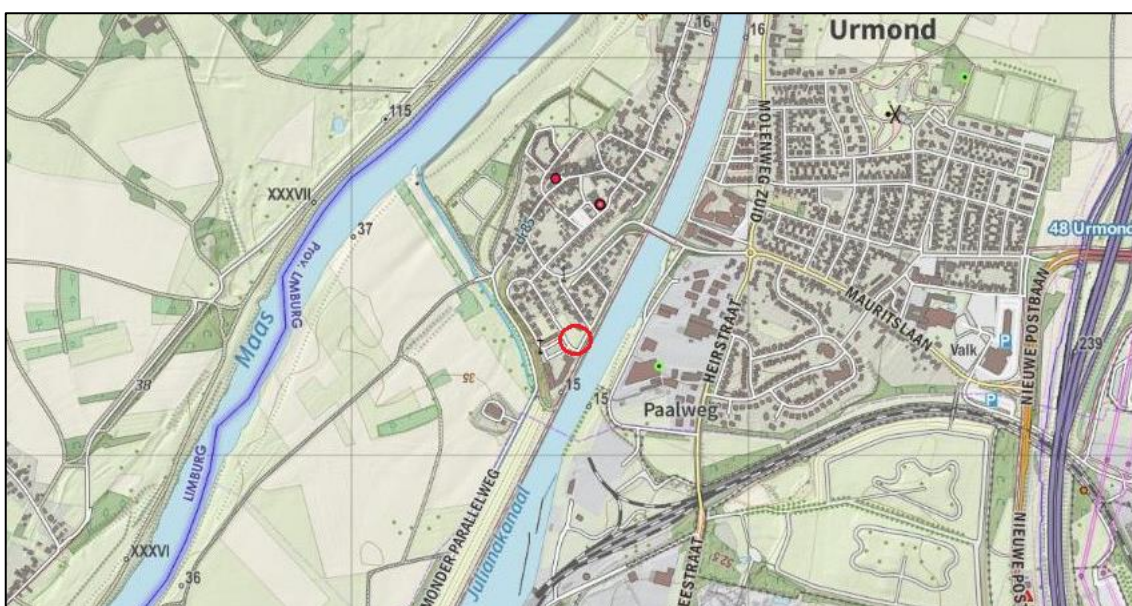
## Hoofdstuk 1. Inleiding

### 1.1. Aanleiding

Op initiatief van corporatie Wonen Limburg worden aan de Torenstraat in Urmond 13 woningen gerealiseerd. Het betreft de realisatie 11 geschakelde woningen en de realisatie van twee bouwkvavels voor de bouw van de woningbouwtypen twee-onder-één-kap of vrijstaand.

Het planvoornemen wijkt af van de geldende bestemmingsplanregels, waardoor het opstellen van een nieuw juridisch-planologisch kader noodzakelijk is. Dit bestemmingsplan vormt dit nieuw juridisch-planologisch kader.

Dit nieuwe bestemmingsplan 'Torenstraat Urmond' bestaat uit een digitale en analoge verbeelding met de daarbij behorende regels. Bij het bestemmingsplan is deze toelichting gevoegd. In de toelichting wordt aangegeven waarom het bestemmingsplan is opgesteld en welke afwegingen hebben plaatsgevonden in het kader van een goede ruimtelijke ordening. Naast de digitale versie is er tevens een papieren versie van het bestemmingsplan beschikbaar. De digitale versie is juridisch bindend.



*Topografische kaart omgeving, plangebied in rode cirkel*

### 1.2. Het plangebied

Het plangebied is gelegen aan de Torenstraat in de kern Urmond (gemeente Stein). Ten oosten van het plangebied is het Julianakanaal gelegen. Ten zuiden en ten westen van het plangebied is de nieuwbouw van het project Kattekop gelegen. Voorliggend planvoornemen betreft de laatste nieuwbouw ten behoeve van dit project. De betreffende percelen staan kadastraal

bekend als Urmond, sectie B, nummers 4828, 4977 en 4976. De totale kadastrale oppervlakte van de percelen is 2.885 m<sup>2</sup>. De gronden zijn in de huidige situatie braakliggend.



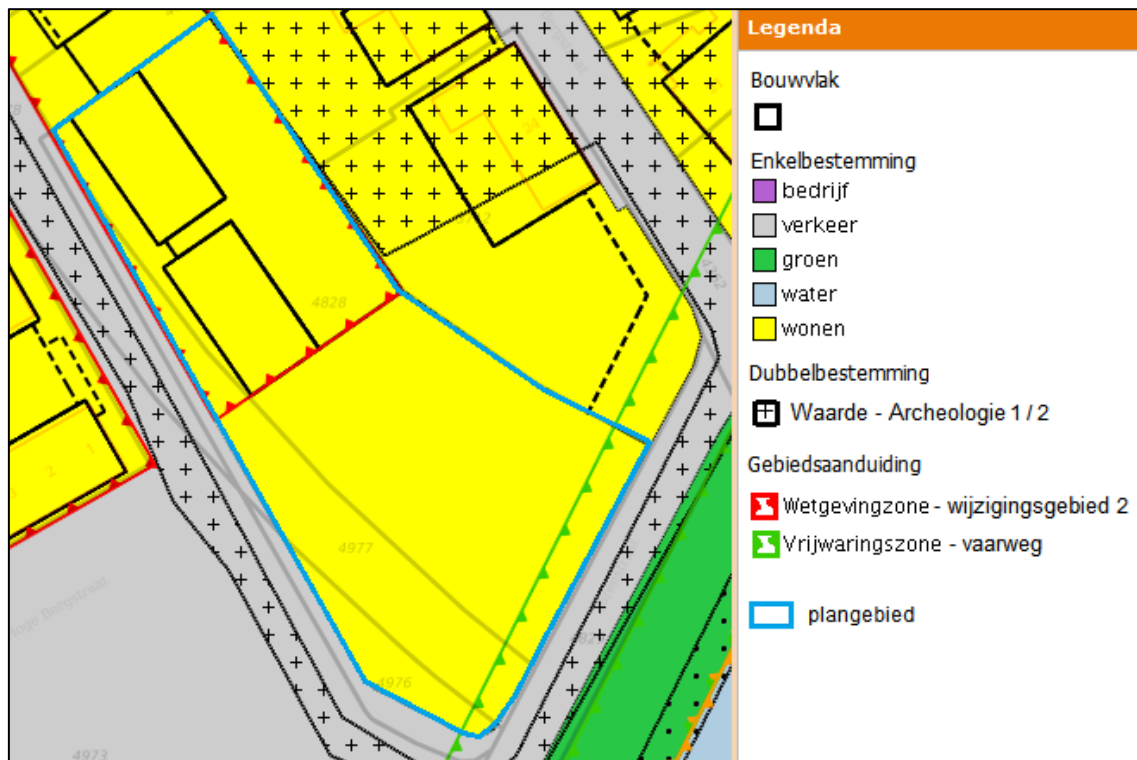
*Luchtfoto plangebied in rood omlijnd*



*Kadastrale kaart met topografische kaart, plangebied blauw omlijnd*

### 1.3. Afwijking ten opzichte van het geldende bestemmingsplan

Het plangebied is gelegen binnen het bestemmingsplan “Kern Urmond-Kern Berg”. Het heeft de enkelbestemmingen ‘Wonen’ en ‘Wonen - Uit te werken’. Het westelijke gedeelte van het perceel is bestemd met de bestemming ‘Wonen’. Het oostelijke gedeelte is bestemd als ‘Wonen - Uit te werken’. Dit is weergegeven op navolgende (bewerkte) uitsnede van de verbeelding.



*Uitsnede verbeelding bestemmingsplan 'Kern Urmond-Kern Berg' (plangebied in blauw omlijnd)*

De bestemming ‘Wonen - Uit te werken’ is een uit te werken bestemming. Dit betekent dat deze locatie moet worden ontwikkeld binnen de hiervoor opgestelde uitwerkingsregels. In deze uitwerkingsregels is bepaald dat er twee ontwikkelmogelijkheden zijn:

- 15 gestapelde woningen in maximaal 3 bouwlagen of;
- 7 grondgebonden woningen in maximaal 2 bouwlagen.

Een gedeelte van het plangebied is tevens gelegen binnen de enkelbestemming ‘Wonen’ met bouwvlakken voor maximaal zes woningen. Echter past de beoogde verkaveling, door gewijzigde inzichten, niet binnen deze bouwvlakken.

Het plangebied is in zijn geheel gelegen binnen de gebiedsaanduiding ‘geluidzone - industrie’. Binnen deze aanduiding mogen geen geluidsgevoelige objecten worden gerealiseerd. Hier kan met een omgevingsvergunning van worden afgeweken mits de geluidsbelasting vanwege industrielaawaai aan de gevels van nieuwe geluidsgevoelige objecten niet hoger mag zijn dan de daarvoor geldende voorkeursgrenswaarde of een verleende hogere grenswaarde. In § 4.6 is nader ingegaan op dit sectoraal aspect.

Het plangebied is tevens gedeeltelijk gelegen binnen de gebiedsaanduiding 'vrijwaringszone - vaarweg'. Deze aanduiding is opgenomen om nadelige invloeden op het functioneren van het Julianakanaal als vaarweg te voorkomen en/of te beperken. Binnen deze aanduiding mogen namelijk geen bouwwerken worden opgericht. Hiervan kan worden afgeweken indien positief advies is verkregen van Rijkswaterstaat (zie § 4.4.3).

Het planvoornemen betreft de bouw van 11 geschakelde woningen en de realisatie van twee bouwtitels voor vrijstaande of twee-onder-een-kapwoningen. Een gedeelte van het bouwplan past binnen de gestelde uitwerkingsregels, omdat 7 grondgebonden woningen zijn voorzien binnen de als 'Wonen - Uit te werken' bestemde gronden. Echter passen de overige grondgebonden woningen niet binnen de twee bestaande bouwvlakken. Om de beoogde planontwikkeling te faciliteren is een nieuw juridisch-planologisch kader benodigd. Dit bestemmingsplan voorziet hierin.

#### **1.4. Leeswijzer**

Deze toelichting bestaat uit de volgende delen:

Na deze inleiding volgt hoofdstuk 2 met de beschrijving van het gebieds- en projectprofiel. In hoofdstuk 3 zijn de beleidskaders van het Rijk, provincie Limburg en gemeente Stein opgenomen. In Hoofdstuk 4 volgen de planologisch- en milieurelevante aspecten zoals milieuzonering, water, flora & fauna, geluid, lucht, bodem en externe veiligheid. Hoofdstuk 5 bevat de economische en maatschappelijke uitvoerbaarheid van dit bestemmingsplan en in het laatste hoofdstuk (6) komt de juridische planbeschrijving aan bod. De bijlagen bij deze toelichting volgen erna.

## Hoofdstuk 2. Gebieds- en projectprofiel

### 2.1. Gebiedsprofiel

Het plangebied is gelegen in de kern Urmond (Urmond-West). Deze kern telt zo'n 3.500 inwoners. De westkant - aan deze zijde van het kanaal - telt circa 1.000 inwoners. De westzijde van de kern is met een brug over het Julianakanaal verbonden met het oosten. Aan de andere zijde van Urmond-West is de Maas gelegen die de grens met België markeert.

Het plangebied en de omgeving was bebouwd met eengezins- en duplexwoningen uit de jaren '50. Deze woningen zijn enkele jaren geleden gesloopt. Inmiddels zijn op de overige terreinen nieuwbouwwoningen gerealiseerd conform het project Kattekop met zowel grondgebonden woningen als appartementen (Muntherveste).

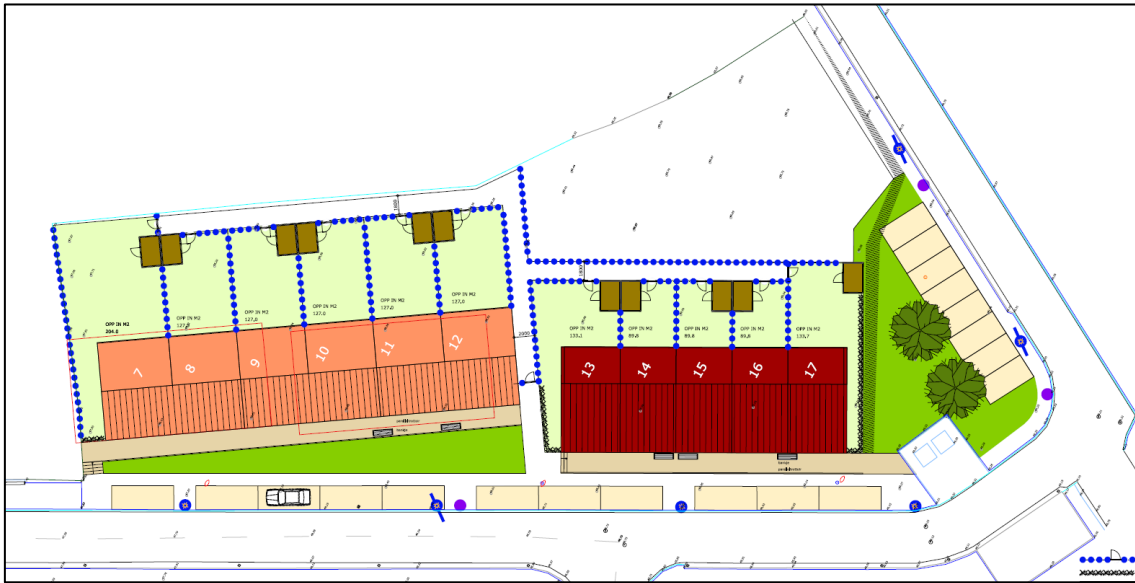
Het plangebied bestaat in de huidige situatie uit braakliggend terrein dat met gras is begroeid. Ook zijn twee ondergrondse afvalcontainers aanwezig in het zuiden van het plangebied. Het plangebied is gelegen aan de Torenstraat die in een bocht de zuidelijke grens van het plangebied vormt. Het braakliggend terrein is de laatste fase (deelproject) van het project Kattekop.



*Foto plangebied vanuit zuiden*

## 2.2. Planprofiel

Het planvoornemen bestaat uit de realisatie van geschakelde woningen in twee rijen (één rij van vijf woningen en één rij van zes woningen) en twee bouwtitels voor de types twee-onder-één-kap of vrijstaand. De geschakelde woningen zijn voorzien tegenover de reeds gerealiseerde woningen van het project Kattekop. De twee bouwkvavels zijn voorzien evenwijdig aan het Julianakanaal.



*Stedenbouwkundige planopzet geschakelde woningen*

De noordelijk geprojecteerde rij van zes geschakelde woningen bestaat uit één bouwlaag en een kap. Dit zijn levensloopbestendige woningen waarbij alle voorzieningen op de begane grond gesitueerd worden. De zuidelijk geprojecteerde rij van vijf geschakelde woningen bestaat uit twee bouwlagen en een kap. De breedte van de geprojecteerde geschakelde woningen is 5,4 meter.

Daarnaast worden twee bouwkvavels gerealiseerd ten behoeve van de realisatie van twee-onder-één-kapwoningen of vrijstaande woningen. De exacte invulling van deze twee percelen is nog niet bekend.

In de openbare ruimte worden parkeerplaatsen gerealiseerd. Dit betreffen evenwijdig aan de weg gelegen parkeerstroken en haaks op de weg gelegen parkeervakken. Ook is er groen voorzien bij deze parkeerplaatsen. De parkeerplaatsen zijn beoogd voor de toekomstige bewoners van de geschakelde woningen. De twee bouwkvavels dienen op eigen erf een parkeervoorziening te realiseren.

## Hoofdstuk 3.      Beleidskader

In dit hoofdstuk wordt ingegaan op de ruimtelijke beleidskaders op Rijks-, provinciaal en gemeentelijk niveau. Verantwoord wordt dat de voorgenomen ontwikkeling past in het (toekomstig) ruimtelijk beleid. Er wordt geen complete samenvatting gegeven van alle beleidsaspecten. Uitsluitend de relevante beleidskaders voor het plangebied zijn in dit hoofdstuk weergegeven en verantwoord.

### 3.1.    Rijksbeleid

#### 3.1.1.   Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte

##### Algemeen

In de Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte (SVIR) schetst het Rijk ambities van het ruimtelijk en mobiliteitsbeleid voor Nederland in 2040. Het Rijk zet twee zaken helder neer: een kader voor prioritering van investeringen om Nederland in beweging te krijgen en een selectief ruimtelijk beleid dat meer loslaat en overlaat aan provincies en gemeenten.

Het is de uitdaging om Nederland in de wereldeconomie van de toekomst concurrerend te houden. Dat betekent dat onze stedelijke regio's en netwerken versterkt moeten worden door de kwaliteit voor de leefomgeving te verbeteren, hoogwaardige en klimaatbestendige woon- en werkmilieus te realiseren, de bereikbaarheid te verbeteren en de mobiliteit te verduurzamen, maatregelen te treffen ten behoeve van waterveiligheid, zoetwatervoorziening en ruimte te maken voor de noodzakelijke transitie naar duurzame energie.

Het Rijk onderscheidt 13 nationale belangen in de SVIR. Daarnaast kiest ze nadrukkelijk voor een vereenvoudiging van de regelgeving en brengt de ruimtelijke ordening zo dicht mogelijk bij degenen die het aangaat: burgers en bedrijven. Zo beëindigt het Rijk zijn rol bij nationale landschappen, Rijksbufferzones, binnenstedelijk bouwen, landsbrede verstedelijkingsafspraken, sport- en recreatievoorzieningen.

Nationaal belang 13 vraagt om een zorgvuldige afweging en transparante besluitvorming bij alle ruimtelijke en infrastructurele besluiten. Dit moet met behulp van de ladder voor duurzame verstedelijking worden onderbouwd. In de volgende alinea wordt hier nader op ingegaan.

##### Ladder voor duurzame verstedelijking

Nationaal belang 13 is wettelijk verankerd in het Bro. In artikel 3.1.6, lid 2 van het Bro is gesteld dat de toelichting bij een bestemmingsplan dat een nieuwe stedelijke ontwikkeling mogelijk maakt, een beschrijving dient te bevatten van:

- a. de behoefte aan die ontwikkeling;
- b. 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.

### *Beoordeling plan*

Dit bestemmingsplan voorziet in de realisatie van 13 wooneenheden.

Uit jurisprudentie blijkt dat kleinschalige woningbouwplannen niet als een 'nieuwe stedelijke ontwikkeling' worden aangemerkt en dat daarmee een toets aan de ladder voor duurzame verstedelijking achterwege kan blijven. Op basis van de overzichtsuitspraak die is gedaan door de Afdeling bestuursrechtspraak van de Raad van State op 28 juni 2017 (ECLI:NL:RVS:2017:1724) geldt dat bij woningbouwlocaties vanaf 12 woningen in beginsel sprake is van een nieuwe stedelijke ontwikkeling. De ABRS overwoog daarbij het volgende:

"Wanneer een bestemmingsplan voorziet in niet meer dan 11 woningen die gelet op hun onderlinge afstand als één woningbouwlocatie als bedoeld in artikel 1.1.1, eerste lid, van het Bro, kunnen worden aangemerkt, kan deze ontwikkeling in beginsel niet als een stedelijke ontwikkeling worden aangemerkt."

Op basis van het feit dat de ABRS eerder heeft geoordeeld dat de realisatie van 11 woningen op zichzelf geen nieuwe stedelijke ontwikkeling betreft, kan gesteld worden dat onderhavig planvoornemen een nieuwe stedelijke ontwikkeling betreft. Echter, in twee uitspraken van de Afdeling (ECLI:NL:RVS:2015:2062 en ECLI:NL:RVS:2016:489) is bepaald dat onbenutte planologische mogelijkheden in een nieuw plan mogen worden opgenomen, zonder dat hoeft te worden voldaan aan de in artikel 3.1.6 lid 2 Bro genoemde voorwaarden. Er is dan namelijk geen sprake van een nieuwe stedelijke ontwikkeling. De (nog onbenutte) planologische mogelijkheden die het moederplan biedt voor dit plangebied zijn reeds binnen de geldende uitwerkingsregels opgenomen, zijnde de realisatie van 15 gestapelde woningen of 7 grondgebonden woningen.

Uiteraard dient in het kader van een goede ruimtelijke ordening wel de uitvoerbaarheid onderzocht te worden. In dat kader wordt in § 3.3.1 ingegaan op de woningprogrammering in de Westelijke Mijnstreek.

Op basis van het voorgaande kan worden geconcludeerd dat onderhavig plan geen belemmering ondervindt als gevolg van de 'Ladder voor duurzame verstedelijking'. Het plan voorziet in een duurzame verstedelijking.

### **3.1.2. Besluit algemene regels ruimtelijke ordening (Barro)**

Naast de SVIR is het Besluit algemene regels ruimtelijke ordening (Barro), ook wel AMvB Ruimte genoemd, van toepassing. Het besluit bevat regels ter borging van een aantal nationale belangen. Het gaat onder meer over Rijksbelangen zoals Rijksvaarwegen, zones buisleidingen, zones van hoogspanningsleidingen en militaire objecten.

Het plangebied is niet gelegen in een dergelijk Rijksbelang. Het is dan ook niet noodzakelijk om op deze zaken afzonderlijk nader in te gaan.

## 3.2. Provinciaal beleid

### 3.2.1. Provinciaal Omgevingsplan Limburg (POL)

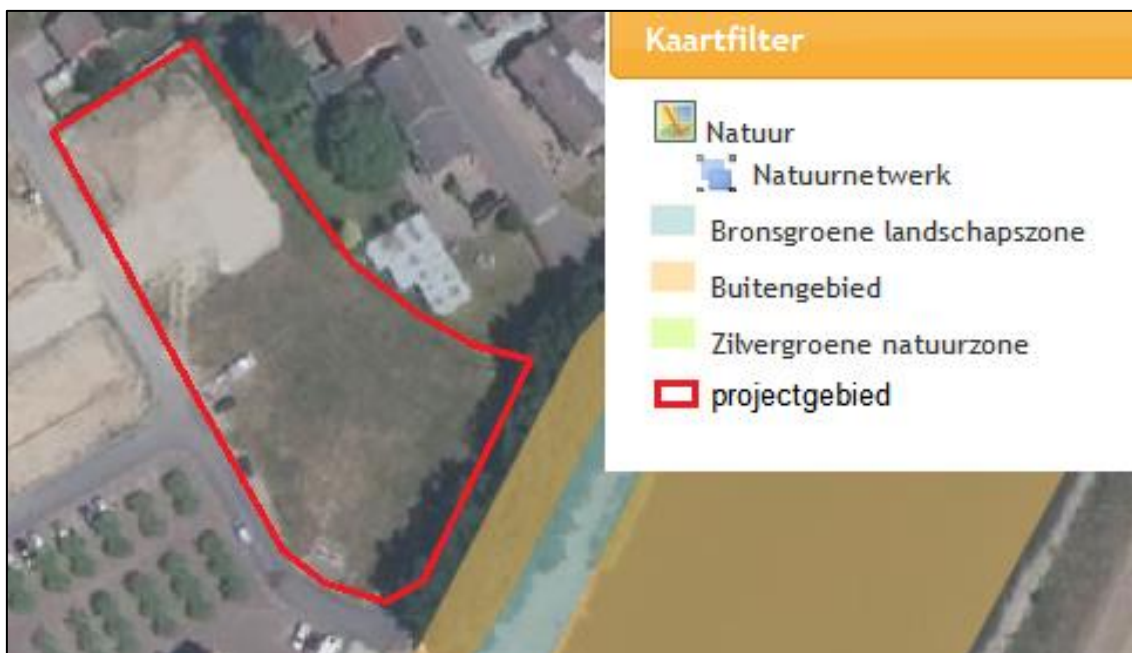
#### Algemeen

Op 12 december 2014 is het Provinciaal Omgevingsplan 2014 (POL) 'Voor de kwaliteit van Limburg' vastgesteld, waarbij de digitale versie van het POL juridisch bindend is. Het POL heeft vier wettelijke functies: structuurvisie (Wet ruimtelijke ordening), provinciaal milieubeleidsplan (Wet milieubeheer), regionaal waterplan (Waterwet), Provinciaal Verkeer- en Vervoersplan (Planwet verkeer en vervoer).

De provincie Limburg wil bijdragen aan een gevarieerde en optimale kwaliteit van de leefomgeving in steden, dorpen en op het platteland, rekening houdend met de diversiteit van de inwoners van Limburg: oud en jong, allochtoon en autochtoon, valide en minder valide. Belangrijke elementen daarin zijn woningen van goede kwaliteit en op de juiste plaats, herstructurering van de woningvoorraad en passende en bereikbare voorzieningen. Dit alles stelt ook hoge eisen aan de milieukwaliteit, de ruimtelijke inrichting en de zorg voor sociale en culturele voorzieningen.



Uitsnede kaart 1 POL2014 (Zonering Limburg)



*Uitsnede kaart 7 POL2014 (Natuur)*



*Uitsnede kaart 8 POL2014 (Maasvallei)*

### Beoordeling plan

Het plangebied is gelegen in bebouwd gebied en aangeduid als 'Overig bebouwd gebied'. Deze zone is toegekend aan gemengde woon- en/of werkgebieden met voorzieningen, deels met een stedelijk karakter, deels met een dorps karakter.

Daarnaast is het plan gelegen in 'Bebouwd gebied Maasvallei'. De Limburgse Maasvallei is een aantrekkelijk woon-, werk- en leefgebied met een hoogwaterbescherming die voldoet aan de

wettelijke eisen, ook op de lange termijn, rekening houdend met klimaatverandering en mogelijke herijking van normen voor hoogwaterveiligheid.

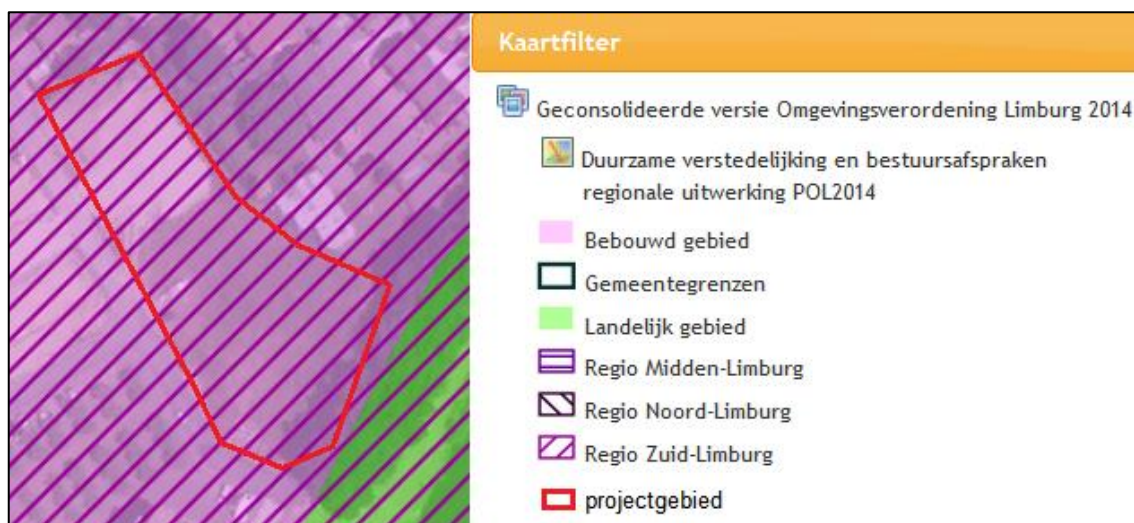
Nabij het plangebied is Bronsgroene landschapszone gelegen. Het beleid is erop gericht om de (huidige) landschappelijke kernkwaliteiten van de bronsgroene landschapszone te behouden, te beheren, te ontwikkelen en te beleven. Ontwikkelingen binnen de ruimte die het beleid voor de verschillende thema's biedt zijn mogelijk mits de kernkwaliteiten behouden blijven of versterkt worden ('ja-mits').

In dit geval worden 13 grondgebonden woningen gerealiseerd. Conclusie is dat deze ontwikkeling passend is in de visie op het gebied van wonen en bebouwd gebied in de Maasvallei. De naastgelegen Bronsgroene landschapszone blijft onaangetast en gehandhaafd omdat dit buiten de plangrens valt. De invloed van dit plan op deze zone is beperkt, omdat in de huidige situatie ook al sprake is van woningen. Conclusie is dat het voornemen goed past binnen de beleidsvisie van de provincie Limburg.

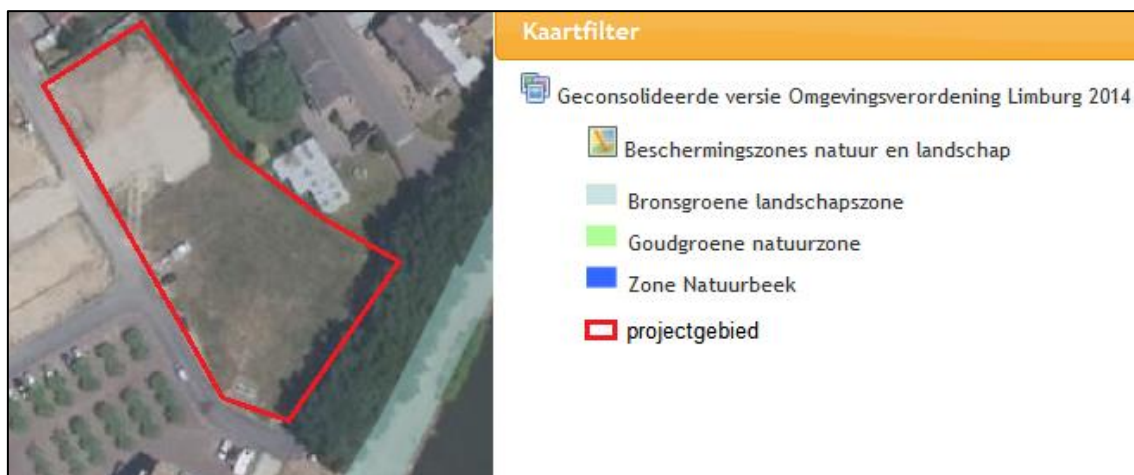
### 3.2.2. Omgevingsverordening Limburg

#### Algemeen

In de Omgevingsverordening Limburg 2014 (geconsolideerde versie) staan de regels die nodig zijn om het omgevingsbeleid van het POL 2014 juridische binding te geven. De Omgevingsverordening is een samenvoeging van de Provinciale milieuverordening, de Wegenverordening, de Waterverordening en de Ontgrondingenverordening. Nu is de Omgevingsverordening uitgebreid met een nieuw hoofdstuk Ruimte. Dat hoofdstuk Ruimte bevat een aantal instrumenten die gericht zijn op de doorwerking van het ruimtelijk beleid van het POL 2014. Behalve de toevoeging van het hoofdstuk Ruimte zijn in de Omgevingsverordening Limburg 2014 ook de Verordening Veehouderijen en Natura 2000 en de Verordening Wonen Zuid-Limburg vrijwel ongewijzigd opgenomen. Hierdoor zijn alle doorwerkingsinstrumenten van het omgevingsbeleid nu ondergebracht in één document. Voor onderhavig planvoornemen is artikel 2.2.2 (Ladder voor duurzame verstedelijking) van toepassing.



*Uitsnede Omgevingsverordening Limburg, kaart 2 (Duurzame verstedelijking)*



*Uitsnede Omgevingsverordening Limburg, kaart 4 (Beschermingszones natuur en landschap)*

Het project is gelegen binnen 'Bebouwd gebied' in de regio Zuid-Limburg. Tevens is het plan gelegen nabij 'Bronsgroene landschapszone'. Hiervoor gelden de volgende provinciale regels:

#### [Ad.1: Artikel 2.2.2 Ladder voor duurzame verstedelijking](#)

1. Een ruimtelijk plan dat een nieuwe stedelijke ontwikkeling mogelijk maakt, houdt rekening met het bepaalde in artikel 3.1.6, tweede lid, van het Besluit ruimtelijke ordening.
2. Bij een ruimtelijk plan dat een nieuwe stedelijke ontwikkeling mogelijk maakt, worden tevens de mogelijkheden van herbenutting van leegstaande monumentale en beeldbepalende gebouwen, zoals bedoeld in artikel 2.2.3, onderzocht.
3. De toelichting bij het ruimtelijk plan bevat een verantwoording over de wijze waarop invulling is gegeven aan het bepaalde in het eerste en tweede lid.

#### [Ad. 2: Artikel 2.4.2 Wonen](#)

Een ruimtelijk plan voor een gebied gelegen in de regio Zuid-Limburg voorziet niet in de toevoeging van woningen aan de bestaande voorraad woningen alsmede aan de bestaande planvoorraad woningen.

#### [Ad. 3: Artikel 2.7.2 Bronsgroene landschapszone](#)

1. De toelichting bij een ruimtelijk plan dat betrekking heeft op een gebied gelegen in de Bronsgroene landschapszone, bevat een beschrijving van de in het plangebied voorkomende kernkwaliteiten, de wijze waarop met de bescherming en versterking van de kernkwaliteiten is omgegaan en hoe de negatieve effecten zijn gecompenseerd. Bij de compensatie van de negatieve effecten op natuurwaarden (kernkwaliteit "Groene karakter") wordt de beleidsregel als bedoeld in artikel 2.6.7, tweede lid, gevolgd.
2. De kernkwaliteiten in de Bronsgroene landschapszone zijn het groene karakter, het visueel-ruimtelijk karakter, het cultuurhistorisch erfgoed en het reliëf.
3. De kernkwaliteiten in de Bronsgroene landschapszone zijn nader uitgewerkt in de bijlage bij dit artikel.

#### Beoordeling plan

1. In dit geval is geen sprake van een 'nieuwe stedelijke ontwikkeling' in de zin van het Bro, zoals reeds is toegelicht in § 3.1.1. De ontwikkeling vindt namelijk plaats op een locatie waar een uitwerkingsplicht geldt (harde plancapaciteit). Per saldo neemt het aantal wooneenheden op deze locatie daarom niet toe. Een verantwoording, zoals bedoeld in artikel 2.2.2, onder 3 is daarom niet benodigd.
2. Dit plan voorziet in de realisatie van 13 woningen op een locatie waar reeds 13 woningen in de harde plancapaciteit zijn opgenomen. Aan artikel 2.4.2 kan daarom worden voldaan.
3. De Bronsgroene landschapszone is gelegen ten oosten van het plangebied. De naastgelegen Bronsgroene landschapszone blijft onaangetast en gehandhaafd omdat dit buiten het plangebied valt. De invloed van dit plan op deze zone is beperkt.

Conclusie is dat het planvoornemen past binnen de beleidsregels van de Omgevingsverordening Limburg.

### 3.3. Regionaal beleid

#### 3.3.1. Structuurvisie Wonen Zuid-Limburg

##### Algemeen

Op 22 september 2016 heeft de gemeente Stein de regionale 'Structuurvisie Wonen Zuid-Limburg' (SVWZL) vastgesteld. Deze structuurvisie is een gezamenlijke Zuid-Limburgse visie op de woningmarkt, opgesteld door de 18 Zuid-Limburgse gemeenten, vanuit het besef dat ruimtelijke ontwikkelingen in één gemeente directe invloed hebben op andere gemeenten. Ook erkennen de gemeente met deze gemeenschappelijke aanpak, dat onderlinge concurrentie leidt tot negatieve effecten die uiteindelijk ten koste gaan van de kracht van de regio, zeker met de huidige bevolkingsontwikkeling en de ambities die Zuid-Limburg als kennisregio heeft.

In de SVWZL staat de transformatieopgave centraal, dat wil zeggen de totale woningbehoefte op basis van het aantal huishoudens, rekening houdend met de huidige woningvoorraad en de leegstand. Hierbij is onderscheid gemaakt in drie woonsferen: stedelijk, suburbaan en landelijk. Voorliggend initiatief valt onder de woonsfeer 'landelijk'. In de landelijke gebieden spelen opgaven met betrekking tot vergrijzing en ontgroening, wegtrekken van voorzieningen en bereikbaarheid een grote rol. In de landelijke woonsfeer zijn vraag en aanbod nu redelijk in evenwicht, maar ontstaat op termijn een overschot. Ingezet moet worden op vernieuwing en verbetering.

De planvoorraad komt momenteel niet overeen met de vraag. Er zijn in Zuid-Limburg circa 8.000 harde nieuwbouwplannen die zijn vastgelegd in bestemmingsplannen, tegenover een beperkte en soms zelfs negatieve behoefte. Daarom bestaat de noodzaak om niet-vrijblijvende afspraken te maken over de regionale woningbouwprogrammering. De woningbouwprogrammering voor Zuid-Limburg wordt verder uitgewerkt voor de subregio's Maastricht-Heuvelland, Parkstad Limburg en Westelijke Mijnstreek binnen het kader van de SVWZL. In de programmering worden drie stappen gezet:

1. bestaande plannen worden kritisch bekeken op wat ze toevoegen, oftewel of zij een versterking zijn voor de bestaande voorraad;
2. de ruimtelijke focus wordt gelegd op versterking van centra en kernen;
3. bestaande plannen die niet aansluiten bij de vraag of kaders van de SVWZL worden geschrapt of aangepast.

#### Beoordeling plan

De voorliggende ontwikkeling leidt niet tot een toename van de bestaande plan- en woningvoorraad, aangezien deze woningbouw reeds tot de harde plancapaciteit hoort als onderdeel van het project Kattekop. Op basis van voorgaande bestemmingsplan had het woningbouwgebied Kattekop een woningcapaciteit van 130 nieuwe woningen. Hiervan zijn de meeste woningen reeds opgeleverd. Voor de afronding van het plan Kattekop zijn voor deze locatie destijds 19 wooneenheden in de subregionale woningbouwprogrammering Westelijke Mijnstreek opgenomen. Op d.d. 19 december 2018 is deze programmering aan het Bestuurlijk Overleg Wonen Zuid-Limburg voorgelegd en goedgekeurd. Dit bestemmingsplan legt de woningbouw van maximaal 13 wooneenheden planologisch vast. Overigens is het project Kattekop een herstructureringsopgave. De bestaande woonhuizen zijn ter plaatse gesloopt waarna onderhavige nieuwbouw is beoogd.

### 3.4. Gemeentelijk beleid

#### 3.4.1. Strategische Toekomstvisie gemeente Stein 2011-2021

##### Algemeen

De gemeente Stein heeft samen met haar inwoners, ondernemers en vrijwilligers een visie gemaakt over de toekomst van de gemeente voor de periode 2011-2021. In de 'Strategische Toekomstvisie Gemeente Stein 2011-2021' maakt de gemeente vijf hoofdkeuzes waarin zij in de planperiode van de toekomstvisie wil investeren:

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

Per hoofdkeuze heeft de gemeente ambities benoemd. Voor de voorliggende ontwikkeling zijn met name de onderstaande ambities, die zijn benoemd binnen de hoofdkeuze 'aantrekkelijke woon- en leefomgeving', relevant.

1. Woonmilieus in de gemeente Stein worden kwalitatief en kwantitatief afgestemd op de toekomstige (regionale) samenstelling van de bevolking. De gemeente zet hierbij in op meer variatie in woonmilieus, versterking van het centrum van Stein, het aantrekkelijker maken van de zone rondom het kanaal, de afronding van de verschillende kernen en de herstructurering van enkele woongebieden in Stein, Urmond en in Elsloo.
2. Versterken van de omgevingskwaliteiten van Stein, door de groene verbindingen te voltooien, de beleving van Stein als gemeente aan het water te verbeteren, de

cultuurhistorische waarden van de verschillende kernen beter te benutten en te blijven investeren in de kwaliteit van de openbare ruimte.

Deze ambities zijn verder uitgewerkt in de 'Ruimtelijke Structuurvisie Stein 2015-2025'.

#### Beoordeling plan

Het voorliggende bouwplan voorziet in nieuwbouw van 11 geschakelde woningen en de realisatie van 2 bouwtitels voor de bouw van de woningbouwtypen twee-onder-één-kap of vrijstaand. Deze wooneenheden zijn reeds als zodanig aanwezig in de geplande woningaantallen, zoals is toegelicht in § 3.3.1. Het project is dan ook niet in strijd met de Strategische Toekomstvisie Gemeente Stein 2011-2021.

### 3.4.2. Ruimtelijke Structuurvisie Stein 2015-2025

#### Algemeen

De gemeente Stein heeft op 25 februari 2015 de 'Ruimtelijke Structuurvisie Stein 2015-2025' vastgesteld. De bovengenoemde Strategische Toekomstvisie heeft als basis voor deze structuurvisie gediend.

Wat betreft wonen is de opgave om een prettige woongemeente te blijven. Daarvoor moet de gemeente Stein zowel kwantitatief als kwalitatief haar woningvoorraad toekomstbestendig maken. Gelet op de huidige woningvoorraad, de genoemde ontwikkelingen en de beleidskaders op regionaal niveau hanteert de gemeente de volgende criteria om invulling te geven aan een toekomstbestendige ontwikkeling van de kernen van Stein:

- aandacht voor duurzaamheid van nieuw en bestaand vastgoed (niet alleen aandacht voor de energieprestatie en gebruik tijdens de hele levenscyclus van vastgoed maar ook bij hergebruik en sloop van materialen);
- flexibiliteit in functie en gebruiksmogelijkheden van nieuw en bestaand vastgoed;
- aandacht voor gebruikskwaliteiten gedurende de levensloop van gebruikers;
- de juiste woning op de juiste locatie: focussen op de randvoorwaarden voor een hoogwaardig woonklimaat op die plaatsen waar goede condities voor een hoogwaardig woonklimaat op lange termijn aanwezig zijn;
- combinaties van voorzieningen stimuleren;
- ontmoetingsplekken stimuleren.
- vergroenen van de woonkernen;
- het goed zwaluwstaarten van de ontwikkelingen op het ruimtelijke fysieke domein en het sociaal maatschappelijke domein waar wij een integrale gebiedsgerichte aanpak een goed instrument voor achten.

#### Woonkernen zone

Gemeente Stein is in de structuurvisie in drie zones ingedeeld: de buitengebied zone (rivierpark Maasvallei en grensmaas), de A2/economische zone (bedrijventerreinen langs de A2 en de verbinding met het Chemelotterrein en logistiek knooppunt Zuid Limburg) en de woonkernen zone (de woonkernen van gemeente Stein). Voor de woonkernen zone zijn de volgende ambities geformuleerd:

- woningmarkt kwantitatief en kwalitatief aan laten sluiten op de toekomst;
- historische kernen behouden en ontwikkelen;

- aanbod gemeentelijke voorzieningen kwalitatief en kwantitatief aan laten sluiten op toekomst;
- leefbaarheid en betrokkenheid inwoners bij hun eigen leefomgeving stimuleren.

In lijn met het Provinciaal Omgevingsplan Limburg 2014 zijn de woonmilieus gehanteerd, zoals die in de regionale woonvisie westelijke mijnstreek zijn gehanteerd. Dit betekent dat voor de kern Berg aan de Maas het 'Dorps woon- en werkmilieu' van toepassing is. Meer concreet houdt dit in dat met name wordt verdicht in de centra van de kernen Stein en Elsloo en dat meer verdunning en vergroening plaats moet vinden in de wijken en dorpen verder van deze centra af. De kwantitatieve opgave ligt vooral in het onttrekken van incourante particuliere woningen, het omvangrijk genoeg houden en maken van huurwoningen en het niet uitbreiden van woonmilieus waaraan voldoende aanbod is. De kwaliteitsopgave omvat de ambitie om een toekomst bestendige woningvoorraad te hebben met speciale aandacht voor ruimtelijke kwaliteit en duurzaamheid.

#### Beoordeling plan

Met voorliggend plan worden 11 geschakelde woningen mogelijk gemaakt. Hiervan zijn er zes levensloopbestendig. Daarnaast worden twee bouwkavels mogelijk gemaakt voor ofwel vrijstaande woningen of twee-onder-één-kapwoningen. Er zijn dus diverse woningbouwtypen voorzien met dit plan. Kwantitatief gezien zijn de 13 wooneenheden reeds onderdeel van de woningvoorraad bij het project Kattekop, zoals is toegelicht in § 3.3.1. Op deze wijze sluit dit plan kwantitatief en kwalitatief aan op de toekomst in het dorps woon- en werkmilieu van Urmond. Het project is dan ook in lijn met de Ruimtelijke Structuurvisie Stein 2015-2015.

### 3.4.3. Strategische toekomstvisie 2018 - 2022

In 2011 heeft de gemeente Stein een strategische toekomstvisie opgesteld. Samen met bewoners, ondernemers en andere belanghebbenden werd een koers uitgestippeld voor de toekomst. Inmiddels zijn er een aantal jaren gepasseerd en is deze toekomstvisie, wederom gezamenlijk, geactualiseerd. Zo kan de koers tijdig worden bijgestuurd als dat nodig is. De ontwikkelingen in de wereld om ons heen staan immers niet stil.

De strategische toekomstvisie geeft richting aan de koers voor gemeente Stein voor de komende jaren. Stein positioneert zich 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.

In de strategische toekomstvisie 2018-2022 zijn drie kernwaarden beschreven die hier invulling aangeven:

1. Sociale en vitale kernen;
2. Een duurzame leefomgeving met unieke waarden;
3. Een bereikbare en bedrijvige gemeente.

#### Beoordeling plan

Met voorliggend plan worden woningen toegevoegd aan de kern Urmond. In het kader van sociale en vitale kernen is dit positief. Dit is in lijn met de Strategische toekomstvisie.

## Hoofdstuk 4. Planologische- en milieuaspecten

### 4.1. Archeologische en cultuurhistorische waarden

#### 4.1.1. Archeologie

De gemeente Stein beschikt over een archeologische beleidskaart (2009). Op basis van deze archeologische beleidskaart en de onderscheiden categorieën is het beleid ten aanzien van archeologie doorvertaald in het bestemmingsplan 'Kern Urmond - Kern Berg'. In dit bestemmingsplan is onderscheid gemaakt tussen de dubbelbestemmingen 'Waarde - Archeologie 1' (hoge verwachting) en 'Waarde - Archeologie 2' (middelhoge verwachting).

#### Beoordeling plan

Het plangebied is niet gelegen binnen de dubbelbestemmingen 'Waarde - Archeologie 1' of 'Waarde - Archeologie 2'. Wat betreft archeologie is het gebied vrijgegeven in het kader van het project Kattokop, want hier is in de periode 2005-2007 archeologisch onderzoek uitgevoerd. Hierdoor is de archeologische verwachtingswaarde bijgesteld naar laag. Er zijn dan ook geen belemmeringen vanuit archeologie voor de realisatie van onderhavig planvoornemen.

#### 4.1.2. Cultuurhistorie

Uit historische kaarten blijkt dat het plangebied net buiten Urmond lag, naast of op een toenmalige weg richting Stein. Bebouwing is volgens historische kaarten niet aanwezig geweest. De historische bebouwing van Urmond lag (en ligt) ten noordwesten van het plangebied. Het plangebied heeft in de huidige situatie weinig tot geen cultuurhistorische waarde, omdat het plangebied braak ligt.



Topografische kaart 1850

Op basis van provinciaal kaartmateriaal is de Torenstraat een weg uit de periode 1810-1955. De Bergstraat is aangegeven als weg ouder dan of gelijktijdig met middeleeuwse verkaveling. In de Bergstraat zijn meerdere oudere gebouwen aanwezig. Aan de Hoge Bergstraat is een markant kapelletje gelegen ('Kapel Barbara').

#### Beoordeling plan

Gezien het voorgaande heeft cultuurhistorie geen belemmeringen voor onderhavig planvoornemen.

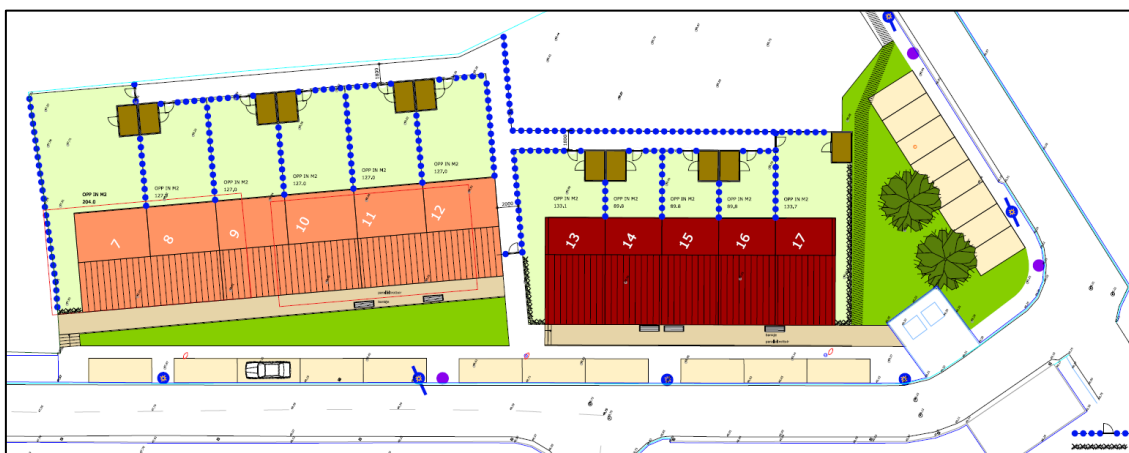
## 4.2. Verkeer en parkeren

### 4.2.1. Parkeren

In 2006 heeft de gemeente Stein de 'Nota Parkeerbeleid 2006' vastgesteld met als doel het parkeren en het stallen van auto's zodanig te organiseren dat leefbaarheid, verkeersveiligheid en bereikbaarheid niet in het gedrang komen. Ook parkeernormen zijn in de Nota Parkeerbeleid 2006 vastgelegd. Per woningbouwtype gelden er volgens de nota de volgende verschillende parkeernormen.

|                          | norm | aantal<br>woningen | parkeernorm |
|--------------------------|------|--------------------|-------------|
| woning nieuw<br>duur     | 2,1  | 2                  | 4,2         |
| woning nieuw<br>goedkoop | 1,55 | 11                 | 17          |

Zoals uit de tabel blijkt zijn er 17 parkeerplaatsen benodigd voor de 11 geschakelde woningen. Deze parkeerplaatsen worden in de openbare ruimte geprojecteerd. Enerzijds worden er parkeervakken voor de geschakelde woningen gerealiseerd. Anderzijds worden er parkeervakken gerealiseerd achter de huidige afvalcontainers.



Situatietekening met parkeervakken

De twee bouwtitels zullen bestaan uit ofwel vrijstaande woningen ofwel twee-onder-één-kapwoningen. Parkeren wordt op eigen terrein gerealiseerd middels een oprit en eventuele garage.

Hiermee wordt voldaan aan de Nota Parkeerbeleid.

#### **4.2.2. Verkeer**

Het plangebied is goed bereikbaar. De Torenstraat en Bergstraat zijn beide erfontsluitingswegen die aansluiten op buurtontsluitingswegen zoals de Kampstraat/Mauritslaan. De verkeerscirculatie en verkeersgeneratie wijzigt ten opzichte van de huidige situatie, maar dit zal vanwege de geringe omvang niet zorgen voor capaciteitsproblemen.

#### **4.3. Bedrijven en milieuzonering**

In het kader van een goede ruimtelijke ordening dient tussen kwetsbare of gevoelige objecten, zoals een woning, en bepaalde functies en bedrijven voldoende afstand te worden gehouden. Deze afstand is enerzijds nodig om het woon- en leefklimaat ter plaatse van het gevoelige object niet aan te tasten, anderzijds is deze afstand nodig om het bedrijf of de functie niet te beperken in de betreffende (bedrijfs)activiteiten. Als uitgangspunt worden de richtafstanden uit publicatie 'Bedrijven en milieuzonering' (2009) van de Vereniging van Nederlandse Gemeenten (VNG) genomen. In de VNG-publicatie is voor de aspecten geur, stof, geluid en gevaar een richtafstand gegeven, waarbij de grootste richtafstand leidend is.

De VNG maakt onderscheid tussen de omgevingstypen 'Rustige woonwijk / rustig buitengebied' en 'Gemengd gebied'. Bij het eerste type is er duidelijk sprake van functiescheiding. Bij het tweede is sprake van functiemenging en komen direct naast woningen ook andere functies voor zoals winkels, horeca en (kleine) bedrijven. In de VNG-publicatie is aangegeven dat wanneer er sprake is van een 'gemengd gebied', de richtafstand met één afstandsstap mag worden verminderd. Dat wil zeggen dat een oorspronkelijke richtafstand van 30 meter wordt verminderd naar 10 meter en een oorspronkelijke richtafstand van 10 meter wordt verminderd naar 0 meter.

##### *Toepassing plangebied*

Dit planvoornemen voorziet in de realisatie van 13 wooneenheden op een braakliggend terrein. Het plangebied heeft reeds een woonbestemming. In het kader van een goede ruimtelijke ordening zijn hierna de dichtstbijzijnde (ruimtelijk relevante) niet-woonfuncties beschouwd in relatie tot de voornoemde VNG-publicatie.

Dichtstbijzijnde niet-woonfunctie in de directe omgeving is een autoschadebedrijf aan Gulickerstraat 2. Deze inrichting valt onder milieucategorie 2 met een richtafstand van 30 meter. Aan de richtafstand kan worden voldaan aangezien deze inrichting is gelegen op een afstand van circa 95 meter.

Aan Kampstraat 1 is een maatschappelijke bestemming toegediend. Hier is scouting St. Tarcisius gevestigd. Op basis van de VNG-publicatie is deze activiteit in te schalen als 'buurt- en clubhuis', in milieucategorie 2. Aan de richtafstand van 30 meter kan worden voldaan aangezien de bestemming is gelegen op een afstand van circa 100 meter.

Voor het bedrijventerrein Havens Stein (aan de overzijde van het Julianakanaal) zijn de milieucategorieën gezoneerd. Dit houdt in dat er een zone is opgenomen voor bedrijven van milieucategorie 2 tot en met 3.2, een zone voor bedrijven van milieucategorie 2 tot en met 4.2 en een zone voor bedrijven tot en met 5.2. Ter hoogte van de kern Urmond bestaat deze zonering uit een schil van milieucategorie 2 tot en met 3.2 en een schil met van milieucategorie 2 tot en met 4.2. Deze laatste schil is de dichtstbijzijnde en dus het meest ruimtelijk relevant. Voor milieucategorie 4.2 wordt een richtafstand gehanteerd van 300 meter. De afstand tot het plangebied bedraagt circa 140 meter. Aan de richtafstand kan derhalve niet worden voldaan. In dit geval zijn er woningen (gevoelige functie) dicht bij het bedrijventerrein gelegen dan het plangebied. Deze dichtbij gelegen woningen (bv. Paalweg 1 t/m 4) vormen het toetsingskader voor deze bedrijven.

Meest maatgevend hinderaspect op basis van de feitelijk aanwezige inrichtingen (logistiek) is geluid. Voor dit bedrijventerrein geldt een geluidzone vanwege industrielawaai. Deze 50 dB(A) geluidzone is gelegen binnen het plangebied. Dit betekent dat de bedrijven op dit bedrijventerrein gezamenlijk een bepaald geluidplafond hebben. In paragraaf 4.6 komt het aspect geluid aan bod en wordt nader ingegaan op de geluidzone.

Gelet op het voorgaande en het gestelde in paragraaf 4.6 wordt voldaan aan de richtafstanden tussen wonen en niet-woonfuncties. Er is daarom sprake van een goed woon- en leefklimaat. Anderzijds brengt het planvoornemen geen verslechtering teweeg voor de niet-woonfuncties, omdat bedrijven niet in haar bedrijfsvoering worden gehinderd. Het aspect bedrijven en milieuzonering vormt geen belemmering voor doorgang van deze ontwikkeling c.q. voor de uitvoerbaarheid van voorliggend project.

#### **4.4. Waterparagraaf**

##### **4.4.1. Algemeen**

In deze paragraaf wordt beschreven op welke wijze in voorliggend plan rekening is gehouden met de (ruimtelijk) relevante aspecten van (duurzaam) waterbeheer. In artikel 3.1.6, lid 1 onder b van het Besluit ruimtelijke ordening is bepaald dat de toelichting van een bestemmingsplan c.q. ruimtelijke onderbouwing een beschrijving dient te bevatten van de wijze waarop in het plan rekening is gehouden met de gevolgen voor de waterhuishouding. In deze paragraaf wordt eerst ingegaan op het waterbeleid op verschillende overheidsniveaus. Het plangebied is gelegen binnen het werkingsgebied van Waterschap Limburg. Voorts zijn, eveneens op basis van de watertoets, de huidige en toekomstige waterhuishoudkundige situatie van het plangebied beoordeeld op basis daarvan is een conclusie geformuleerd.

##### **4.4.2. Waterbeleid**

Het beleid ten aanzien van waterbeheer is op rijksniveau onder meer vastgelegd in het Nationaal Waterplan en op provinciaal niveau in het Provinciaal Waterplan Limburg 2016-2021, het

POL2014 en de Omgevingsverordening Limburg. Het waterschapsbeleid ten aanzien van waterbeheer is onder meer vastgelegd in het 'Waterbeheerplan 2016 - 2021'. Belangrijke uitgangspunten zijn het streven naar een goede waterkwaliteit, het tegengaan van verdroging, het afkoppelen van hemelwater van de riolering en het bevorderen van infiltratie van water in de bodem.

#### **4.4.3. Watertoets**

In de huidige situatie ligt het plangebied braak (gras). Van verharding is geen sprake, evenmin van oppervlaktewater. In de toekomstige situatie wordt het plangebied bebouwd met 13 wooneenheden, waarvan 11 geschakelde woningen en 2 vrijstaande woningen of twee-onder-één-kapwoningen. Ook worden parkeerplaatsen gerealiseerd en groen.

In totaliteit zorgt dit voor een toename van oppervlakteverharding. De footprint van één geschakelde woning is circa 50 m<sup>2</sup>. Het bouwvlak voor de realisatie van 2 vrijstaande woningen of twee-onder-één-kapwoningen is circa 200 m<sup>2</sup> groot. Daarnaast zijn er 19 parkeervakken voorzien. In totaliteit bedraagt de toename van het verhard oppervlakte circa 1.000 m<sup>2</sup> (inclusief overige verhardingen en exclusief verhardingen in de achtererfgebieden).

Uit een door Tritium Advies uitgevoerd infiltratieonderzoek is gebleken dat de doorlatendheid van de bodem als 'slecht' te classificeren is. De bodem bestaat uit zwak zandige leemlagen. Uit het bodemonderzoek is gebleken dat de grondwaterstand dieper dan 5 m-mv gelegen is. Dit infiltratieonderzoek als onderdeel van milieutechnisch onderzoek (1811/035/KB-01) is als bijlage bij deze toelichting gevoegd.

Vanwege de beperkte ruimte in combinatie met de slechte doorlatendheid van de bodem worden geen voorzieningen getroffen om hemelwater te bergen. In overeenstemming met de overige nieuwbouwwoningen in het project Kattekop wordt het hemelwater gescheiden afgevoerd in het reeds aanwezige gescheiden rioolsysteem van de gemeente Stein, dat conform een afwateringsplan is aangelegd. In dit afwateringsplan is een regenwaterriool aangelegd waarbij ook de afwatering van dit bestemmingsplan Torenstraat is meegenomen.

#### [Advies Rijkswaterstaat](#)

De projectlocatie is gelegen in de onmiddellijke nabijheid van het Julianakanaal en ligt deels in de 'vrijwaringszone - vaarweg'. Het plan is hierdoor ter advisering voorgelegd aan Rijkswaterstaat.

### **4.5. Natuur**

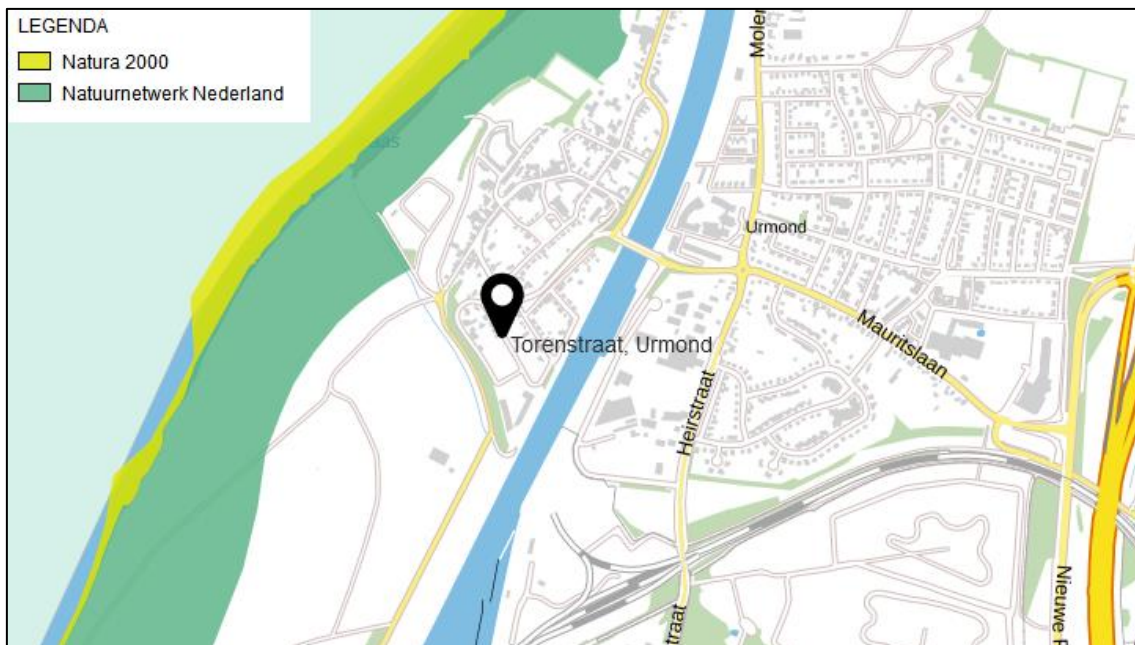
#### **4.5.1. Algemeen**

Ruimtelijke plannen dienen te worden beoordeeld op de uitvoerbaarheid in relatie tot actuele natuurwetgeving. De Wet natuurbescherming staat in het teken van de verbinding tussen ecologie en economie en bescherming van natuur.

Bij ruimtelijke ontwikkelingen moet rekening worden gehouden met de aanwezige natuurwaarden in en om het besluitgebied. Voordat ontwikkelingen mogen plaatsvinden, moet worden aangetoond dat in het kader van de huidige natuurwet- en regelgeving van een negatief effect geen sprake is, dan wel dat daarvoor respectievelijk een vergunning of ontheffing kan worden verkregen.

#### 4.5.2. Gebiedsbescherming

Het plangebied bevindt zich op ruime afstand (540 meter) van een Natura 2000-gebied, zijnde de Maas. Een dunne strook aan de oever van het Julianakanaal is door provincie Limburg aangewezen als 'Bronsgroene landschapszone'. De Bronsgroene landschapszone blijft onaangetast en gehandhaafd omdat dit buiten de projectgrenzen valt. De invloed van dit project op deze zone is beperkt, omdat in de huidige situatie ook al sprake is van woningen. Omdat er geen negatieve effecten worden verwacht zijn er geen compenserende maatregelen benodigd. Hiernaast is met een berekening aangetoond dat indirecte effecten, zoals een toename van stikstofdepositie, gezien de relatief kleinschalige ontwikkeling niet plaatsvinden op nabijgelegen Nederlandse stikstofgevoelige gebieden. De stikstofdepositieberekening is als bijlage bij deze toelichting gevoegd. Negatieve effecten op beschermde gebieden zijn derhalve uitgesloten.



Ligging project t.o.v. natuurzones

#### 4.5.3. Soortenbescherming

De Wnb kent drie beschermingsregimes voor dier- en plantensoorten:

- § 3.1: alle vogels in de zin van de Vogelrichtlijn;
- § 3.2: alle dieren en planten, genoemd in de bijlagen van de Habitatrichtlijn en de verdragen van Bern en Bonn;
- § 3.3: overige soorten, genoemd in de bijlage van de Wnb, die niet onder de reikwijdte van § 3.2 vallen.

In de huidige situatie bestaat het plangebied uit braakliggend terrein. De gronden bestaan uit regelmatig gemaaid gras, waardoor het voorkomen van verblijfsgebieden voor (beschermde) soorten onwaarschijnlijk is. Permanent negatieve effecten als gevolg van het planvoornemen worden derhalve uitgesloten. Naar verwachting zal met de aanleg van tuinen in de achtererfgebieden van de grondgebonden woningen een betere habitat gecreëerd worden voor soorten. De aanplant van hoger opgaande vegetatie in tuinen biedt schuil- en nestgelegenheid voor soorten. Ook biedt het geschikt foerageergebied voor vleermuizen en nestbiotoop voor broedvogels.

Wel dient tijdens de werkzaamheden rekening gehouden te worden met de zorgplicht (artikel 1.11 Wnb). De zorgplicht is als een open norm geformuleerd in het eerste lid van artikel 1.11 Wnb. In het tweede lid wordt de zorgplicht geconcretiseerd door te bepalen dat de zorgplicht in elk geval inhoudt dat een ieder die weet of redelijkerwijs kan vermoeden dat door zijn handelen of nalaten nadelige gevolgen kunnen worden veroorzaakt voor een Natura 2000-gebied, een bijzonder nationaal natuurgebied of voor in het wild levende dieren en planten:

1. dergelijke handelingen achterwege laat, dan wel,
2. indien dat achterwege laten redelijkerwijs niet kan worden gevegd, de noodzakelijke maatregelen treft om die gevolgen te voorkomen, of
3. voor zover die gevolgen niet kunnen worden voorkomen, deze zoveel mogelijk beperkt of ongedaan maakt.

#### **4.5.4. Conclusie**

Het planvoornemen betreft de realisatie van 13 wooneenheden. In de huidige situatie zijn de als wonen bestemde gronden in gebruik als braakliggend terrein. Het braakliggend terrein kent geen opgaand groen en bestaat grotendeels uit een grasveld, waardoor het voorkomen van beschermde soorten kan worden uitgesloten. Het plangebied bevindt zich niet in of in de buurt van een beschermd gebied. Geconcludeerd kan daarom worden dat het aspect flora en fauna geen belemmering vormt voor de uitvoerbaarheid van dit bestemmingsplan. Daarnaast geldt te allen tijde de voornoemde zorgplicht.

## **4.6. Geluid**

### **4.6.1. Algemeen**

Bij een nieuwe ruimtelijke ontwikkeling, waarbij sprake is van de realisatie van een geluidgevoelig object moet worden getoetst aan de Wet geluidhinder. In de Wet geluidhinder is bepaald hoe voor een gebied waar een ruimtelijke ontwikkeling plaatsvindt dient te worden omgegaan met geluidhinder als gevolg van wegverkeer, industrie en spoorwegen.

### **4.6.2. Akoestisch onderzoek**

Het plan is gelegen binnen meerdere geluidzones in de zin van de Wet geluidhinder. Het plangebied is gelegen binnen de geluidzone van het industrieterrein Haven Stein en Chemelot. Daarnaast is in de directe omgeving van het plan een aantal wegen met geluidzones gelegen. Om deze reden is een akoestisch onderzoek uitgevoerd om de geluidbelasting als gevolg van wegverkeer en industrielawaai te toetsen aan de Wet geluidhinder. Het akoestisch onderzoek

(kenmerk 2015.340-01, d.d. 19 oktober 2015) is als bijlage bij deze toelichting gevoegd. Hierna volgen de belangrijkste resultaten en conclusies.

#### Wegverkeerslawaai

De berekende geluidbelasting ten gevolge van het wegverkeer, exclusief de aftrek overeenkomstig artikel 110g Wet geluidhinder bedraagt ten gevolge van de Paalweg, bedraagt ten hoogste 46 dB. De te toetsen geluidbelasting bedraagt 41 dB. De voorkeursgrenswaarde uit de wet geluidhinder wordt gerespecteerd. In het kader van een goede ruimtelijke ordening zijn ook de gecumuleerde geluidbelastingen en gevolge van alle lokale 30 km/uur-wegen berekend. De geluidbelasting (exclusief aftrek overeenkomstig artikel 110g Wgh) ten gevolge van alle wegen bedraagt 47 dB. Voor de gecumuleerde geluidbelasting is formeel geen toetsingskader voorhanden. Echter ook de gecumuleerde geluidbelasting bedraagt minder dan de voorkeursgrenswaarde. Er is derhalve sprake van een goede ruimtelijke ordening.

#### Industrielawaai Haven Stein

Uit de rekenresultaten ten gevolge van het industrieterrein Haven Stein blijkt dat de geluidbelasting ter plaatse van de grondgebonden woningen binnen het plan "Torenstraat Urmond" ten hoogste 54 dB(A) bedraagt. De voorkeursgrenswaarde wordt bij de nieuwe woningen overschreden. Bij het plan is sprake van nieuwe woningen. De maximale ontheffingswaarde van 55 dB(A) wordt gerespecteerd. Om te voorzien in toekomstige ontwikkelingen op het industrieterrein Haven Stein wordt voorzien in een marge van + 1 dB bovenop de berekende waarden. De aldus benodigde geluidruimte, van 55 dB(A) ter plaatse van de grondgebonden woningen in het plan Torenstraat, biedt enerzijds voldoende ruimte voor toekomstige ontwikkelingen en anderzijds voldoende bescherming ten aanzien van de te respecteren binnenwaarde.

#### Industrielawaai Chemelot

Naast het industrieterrein Haven Stein is het plan eveneens gelegen binnen de geluidcontouren van het industrieterrein Chemelot. Uit de rekenresultaten ten gevolge van het industrieterrein Chemelot blijkt dat de geluidbelasting ter plaatse van de te realiseren woningen binnen het plan ten hoogste 51 dB(A) bedraagt. De voorkeursgrenswaarde wordt bij een aantal woningen overschreden. De maximale ontheffingswaarde van 55 dB(A) wordt gerespecteerd.

Voor beide industrieterreinen stuiten maatregelen op overwegende bezwaren. De gemeente kan een hogere waarde verlenen voor de aldus bepaalde geluidbelastingen.

Voor de woningen in het plan "Torenstraat Urmond" wordt een hogere waarde aangevraagd van ten hoogste 55 dB(A) ten gevolge van het industrieterrein Haven Stein en 51 dB(A) ten gevolge van het industrieterrein Chemelot.

#### 4.6.3. Conclusie

De aspecten wegverkeer-, industrie-, en spoorweglawaai vormen geen belemmering voor onderhavig planvoornemen. Voor de woningen in het plan wordt een hogere waarde aangevraagd.

## **4.7. Luchtkwaliteit**

### **4.7.1. Algemeen**

Hoofdstuk 5 van de Wet milieubeheer bevat de regelgeving op het gebied van luchtkwaliteit. Daarin zijn luchtkwaliteitseisen opgenomen voor diverse verontreinigende stoffen, waaronder stikstofdioxide (NO<sub>2</sub>) en fijn stof (PM<sub>10</sub>). In artikel 5.16 van de Wet milieubeheer (Wm) is vastgelegd in welke gevallen de luchtkwaliteitseisen geen belemmering vormen voor een nieuwe ontwikkeling. Dit is het geval wanneer:

- een ontwikkeling niet leidt tot overschrijding van de grenswaarden voor luchtkwaliteit
- ten gevolge van een ontwikkeling de concentraties van de betreffende stoffen verbeteren of ten minste gelijk blijven
- een ontwikkeling niet in betekenende mate bijdraagt aan de concentraties van desbetreffende stoffen in de buitenlucht
- een ontwikkeling past binnen een vastgesteld programma (zoals het Nationaal Samenwerkingsprogramma Luchtkwaliteit)

### **4.7.2. Niet in betekenende mate (NIBM)**

In het Besluit NIBM is vastgelegd wanneer een project niet in betekenende mate bijdraagt aan de concentratie van een bepaalde stof. Een project is NIBM als aannemelijk is dat het project een toename van de concentratie veroorzaakt van maximaal 3%. De 3% grens wordt gedefinieerd als 3% van de grenswaarde voor de jaargemiddelde concentratie van fijn stof (PM<sub>10</sub>) of stikstofdioxide (NO<sub>2</sub>). Er zijn twee mogelijkheden om aannemelijk te maken dat een project binnen de NIBM-grens blijft:

- aantonen dat een project binnen de grenzen van een categorie uit de Regeling NIBM valt. Er is dan geen verdere toetsing nodig, het project is in ieder geval NIBM;
- op een andere manier aannemelijk maken dat een project voldoet aan het 3% criterium. Ook als een project niet kan voldoen aan de grenzen van de Regeling NIBM, is het mogelijk om alsnog via berekeningen aan te tonen, dat de 3% grens niet wordt overschreden.

Als de 3% grens voor PM<sub>10</sub> of NO<sub>2</sub> niet wordt overschreden, dan hoeft geen verdere toetsing aan grenswaarden plaats te vinden.

De Regeling NIBM geeft voor een aantal soorten van projecten een (getalsmatige) invulling aan de NIBM-grens. Het gaat daarbij om woningbouwprojecten, kantoorprojecten en enkele inrichtingen (bijvoorbeeld landbouwinrichtingen). Als een project binnen de begrenzing van de Regeling NIBM valt, dan is geen verdere toetsing aan de grenswaarden nodig. Het project geldt dan als een NIBM-project en kan doorgaan zonder dat extra maatregelen worden genomen. Tevens is er dan geen luchtkwaliteitsonderzoek nodig. Voor woningbouw geldt dat de 3% grens is vastgesteld op 1.500 woningen (bij 1 ontsluitingsweg) en op 3.000 woningen in het geval van 2 ontsluitingswegen met een gelijkmatige verkeersverdeling.

### **4.7.3. Goede ruimtelijke ordening**

De Wet ruimtelijke ordening (Wro), art. 3.1, schrijft voor dat een bestemmingsplan moet voldoen aan de criteria voor goede ruimtelijke ordening. Die verplichting heeft in dit verband betrekking op situaties waarop het Besluit gevoelige bestemmingen niet ziet, maar die vanuit het oogpunt van goede ruimtelijke ordening onwenselijk zijn, bijvoorbeeld de bouw van woningen langs een snelweg, of de bouw van een school langs een drukke binnenstedelijke weg.

In het algemeen is het verstandig om terughoudend te zijn met de vestiging van gevoelige bestemmingen nabij drukke (snel)wegen. De Gezondheidsraad concludeert niet voor niets dat ook bij concentraties beneden de grenswaarden gezondheidsschade kan optreden.

#### **4.7.4. Beoordeling plan**

Dit bestemmingsplan voorziet in de realisatie van 13 wooneenheden op een braakliggend terrein. De ontwikkeling draagt niet in betekenende mate bij aan de concentraties van de desbetreffende stoffen in de buitenlucht. Een overschrijding van de grenswaarden door het onderhavige project is dan ook niet aan de orde en op basis van artikel 5.16 lid 1 aanhef en onder c Wm kan het bestemmingsplan zonder nader onderzoek doorgang vinden.

In het kader van een goede ruimtelijke ordening is de luchtkwaliteit ter plaatse van het plangebied bepaald met de monitoringstool van het Nationaal Samenwerkingsprogramma Luchtkwaliteit. Met behulp van de monitoringstool kan inzicht worden gekregen in de concentraties van de luchtverontreinigende stoffen waarvoor grenswaarden zijn opgenomen in de Wet milieubeheer.

Uit de monitoringstool volgt dat direct ten zuiden van het plangebied (ter plaatse van de Heirstraat) zowel in de huidige situatie als voor de jaren 2020 en 3030 de jaargemiddelde concentraties van NO<sub>2</sub> en PM<sub>10</sub> ruimschoots onder de grenswaarden van 40 microgram per kubieke meter lucht liggen. Het aantal dagen per jaar dat de etmaalgemiddelde concentratie van PM<sub>10</sub> groter is dan 50 microgram per kubieke meter lucht ligt eveneens ruimschoots onder de grenswaarde van 35 dagen per jaar. De grenswaarde van 25 microgram per kubieke meter lucht als jaargemiddelde concentratie voor PM<sub>2,5</sub> wordt eveneens niet overschreden.

Op basis van het voorgaande kan worden geconcludeerd dat het plan ten aanzien van luchtkwaliteit niet in strijd is met een goede ruimtelijke ordening. Het aspect luchtkwaliteit vormt geen belemmering voor dit plan.

### **4.8. Bodem**

#### **4.8.1. Algemeen**

In het kader van de Wet ruimtelijke ordening dient bij een bestemmingsplan dat nieuwe bouwmogelijkheden of een herinrichting van bestaande percelen mogelijk maakt, een (historische) bodemonderzoek plaats te vinden. Met dit vooronderzoek dient de bodem- en grondwaterkwaliteit in voldoende mate te worden vastgesteld. Uitgangspunt hierbij is dat de kwaliteit van de bodem en het grondwater geschikt is voor de voorgenomen functie.

Om te bepalen of er op de locatie sprake is van bodemverontreiniging is door Tritium Advies een milieutechnisch onderzoek uitgevoerd. De rapportage (kenmerk 1811/035/KB-01 d.d. 13 februari 2019) van dit onderzoek is als bijlage bij deze toelichting gevoegd. Hierna volgen de belangrijkste resultaten en conclusies van dit onderzoek.

#### **4.8.2. Beoordeling plan**

##### **Verkenkend bodemonderzoek**

In de opgegraven grond zijn bijmengingen met puin, kolen en baksteen aangetroffen. De bodemvreemde bijmengingen zijn aangetroffen vanaf het maaiveld tot 1,2 m-mv. Uit de analyseresultaten blijkt dat in de bovengrond plaatselijk lichte verontreinigingen zijn aangetoond met PAK en kobalt. De ondergrond blijkt plaatselijk licht verontreinigd met PAK en minerale olie. Het grondwater bevindt zich op de locatie dieper dan 5 m-mv, derhalve heeft er geen grondwateronderzoek plaatsgevonden.

De aangetoonde verontreinigingen zijn in overeenstemming met de hypothese dat de onderzoekslocatie verdacht is. Het aangetroffen gehaltes zijn echter dermate laag, dat nader onderzoek hiernaar niet noodzakelijk wordt geacht.

##### **Verkenkend asbestonderzoek**

Zintuiglijk is op het maaiveld asbestverdacht materiaal waargenomen. Het materiaal betreft golfplaat en bevat 10-15% hechtgebonden chrysotiel en 5-10% hechtgebonden crocidoliet. Zintuiglijk is in de grond geen asbestverdacht materiaal (fractie > 20 mm) waargenomen. Uit de analyseresultaten blijkt dat in de grond geen asbest is aangetoond (fractie < 20 mm). Nader onderzoek wordt niet noodzakelijk geacht.

##### **Verkenkend PFAS onderzoek**

Daarnaast is een PFAS-onderzoek uitgevoerd. De rapportage van dit onderzoek is als bijlage bij deze toelichting gevoegd. Uit het onderzoek is gebleken dat zowel de boven- als ondergrond voldoet aan de toepassingsnormen 'landbouw/natuur'.

##### **Conclusie**

De kwaliteit van de bodem en het grondwater vormt geen belemmering voor dit plan.

#### **4.9. Externe veiligheid**

##### **4.9.1. Algemeen**

Externe veiligheid gaat over het beperken en beheersen van risico's en effecten van calamiteiten, en over het bevorderen van de veiligheid van personen in de omgeving van activiteiten (bedrijven en transport) met gevaarlijke stoffen. Dat gebeurt door te voorkomen dat te dicht bij gevoelige bestemmingen activiteiten met gevaarlijke stoffen plaatsvinden, door de zelfredzaamheid te bevorderen en door de calamiteitenbestrijding te optimaliseren.

In deze paragraaf wordt ingegaan op externe veiligheid in relatie tot verschillende risicovolle bronnen en/of objecten in en nabij het plangebied.

##### **4.9.2. Wettelijk kader**

Op nationaal niveau zijn verschillende wetten en regels ten aanzien van externe veiligheid. Voor bedrijven geldt het Besluit externe veiligheid inrichtingen (Bevi). Voor transport is het Besluit externe veiligheid transportroutes (Bevt) van toepassing. Voor buisleidingen moet worden getoetst aan het Besluit externe veiligheid buisleidingen (Bevb). Bij externe veiligheid wordt onderscheid gemaakt tussen Plaatsgebonden risico en Groepsrisico.

#### Plaatsgebonden Risico (PR)

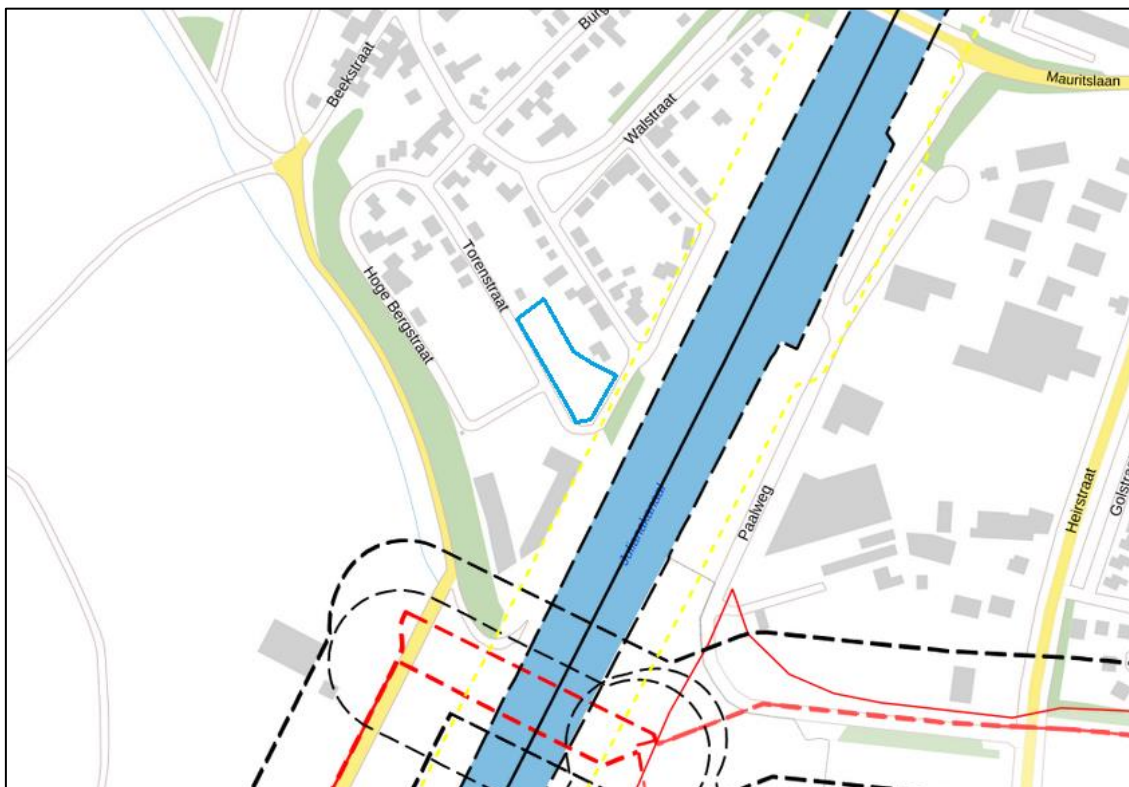
Dit is een maat voor de kans dat iemand dodelijk getroffen kan worden door een calamiteit met een gevaarlijke stof. De gestelde norm is een ten minste in acht te nemen grenswaarde (PR  $10^{-6}$ /jr) die niet mag worden overschreden ten aanzien van 'kwetsbare objecten', alsmede een zoveel mogelijk te bereiken richtwaarde (PR  $10^{-6}$ /jr) ten aanzien van 'beperkt kwetsbare objecten'.

#### Groepsrisico (GR)

Dit is een maat voor de kans dat een grotere groep tegelijkertijd dodelijk getroffen kan worden door een calamiteit met gevaarlijke stoffen. Voor het groepsrisico geldt in bepaalde gevallen een verantwoordingsplicht.

#### **4.9.3. Beoordeling plan**

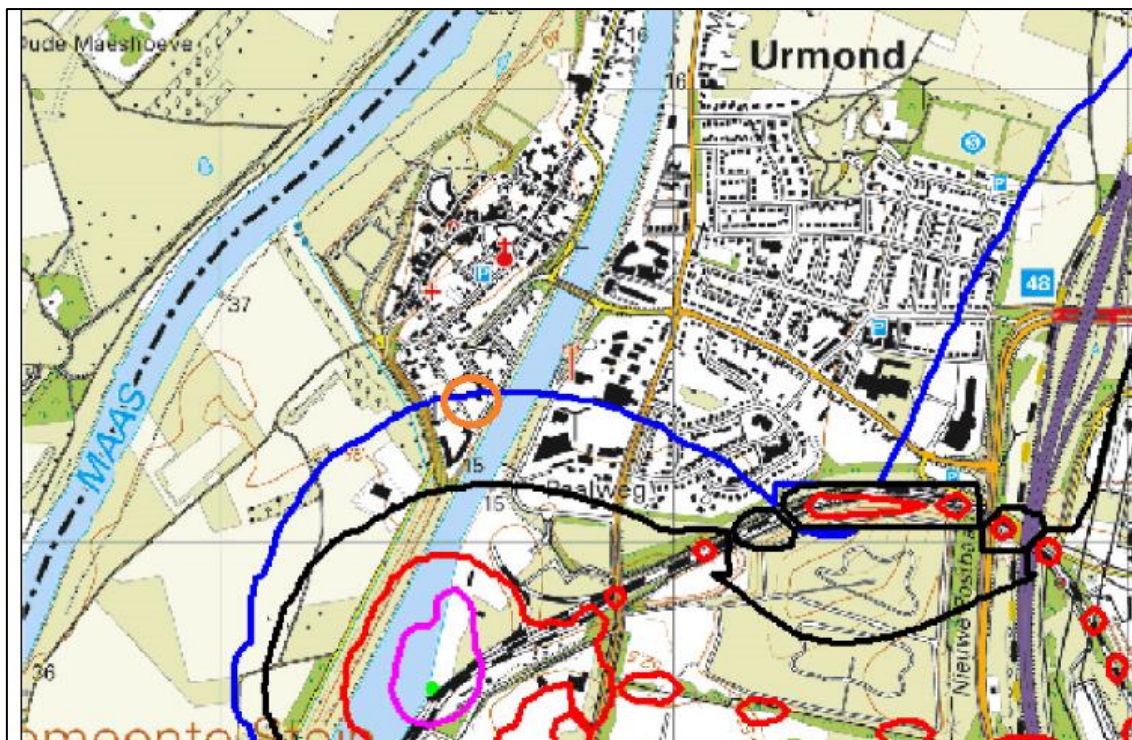
Op basis van de Professionele Risicokaart is beoordeeld of er zich in de nabijheid van het plangebied risicobronnen bevinden. Daarbij is bekeken of er in de nabijheid van het plangebied risicovolle inrichtingen aanwezig zijn, of er wellicht transportroutes voor het vervoer van gevaarlijke stoffen (wegen, spoorwegen, vaarwegen of buisleidingen) in de nabijheid gelegen zijn en of dat het plangebied gelegen is binnen een zone waarbinnen het risico op een luchtvaartongeval verhoogd is.



*Uitsnede risicokaart (plangebied blauw omlijnd)*

Het Julianakanaal wordt als binnenvaartroute gebruikt voor vervoer van gevaarlijke stoffen. Deze transportroute 'Maascorridor' bevindt zich direct ten oosten van het plangebied. Het PR-plafond is gelegen op de grens van het kanaal, buiten het plangebied.

| Binnenvaartroutes | PR 10 <sup>-6</sup> Contour | Type schepen       | Stofcategorieën |      |     |     |     |     |     |
|-------------------|-----------------------------|--------------------|-----------------|------|-----|-----|-----|-----|-----|
|                   |                             |                    | LF1             | LF2  | LT1 | LT2 | GF2 | GF3 | GT3 |
| Maascorridor      | 0                           | Binnenvaartschepen | 803             | 2710 | 40  | 0   | 0   | 289 | 258 |



Plaatsgebonden risicocontouren Chemelot Site (plangebied in oranje cirkel)

Het plangebied is gelegen binnen de risicocontour voor inrichtingen 10<sup>-8</sup> afkomstig van het Chemelot terrein. Dit betekent dat er op deze locatie de kans van 1 op de 100 miljoen bestaat dat er een dodelijk ongeluk plaatsvindt. Dit betekent niet dat de gewenste planontwikkeling hierdoor niet realiseerbaar is, omdat het plaatsgebonden risico van 10<sup>-8</sup> geen juridische status heeft. Het geeft echter wel een indicatie van het risico.

Het plangebied is op dit moment bestemd met een woonbestemming (bestemming 'Wonen' en 'Wonen - Uit te werken'). Binnen deze bestemmingen is de realisatie van maximaal 21 wooneenheden mogelijk met uitwerking van de uitwerkingsregels. De bestemming wijzigt door dit bestemmingsplan niet en per saldo neemt hierdoor het aantal huishoudens af (21 → 13 wooneenheden), waardoor het groepsrisico niet zal toenemen. Een verantwoording van het groepsrisico is daarom niet verplicht voor dit planvoornemen. Echter, omdat er toch een bepaalde risico-indicatie van toepassing is door de aanwezigheid van de 10<sup>-8</sup>-contour, is hierna een aanzet gegeven tot verantwoording van het groepsrisico.

#### Verantwoording groepsrisico

##### Bronmaatregelen

De meest effectieve veiligheidsmaatregelen zijn maatregelen aan de bron zelf. Chemelot valt als inrichting onder de werking van het BRZO. Tevens is de inrichting (de bedrijven op het Chemelot-

terrein worden in het kader van het BRZO als één inrichting beschouwd) verplicht een veiligheidsrapport (VR) te maken voor het bevoegd gezag. In het VR 'Veiligheidsrapport deel 1' d.d. 1 juli 2009 is aangetoond dat Chemelot als inrichting een beleid voert om zware ongevallen te voorkomen en hiervoor een veiligheidsbeheerssysteem hanteert. Voor het Chemelot-terrein zijn de risico's van zware ongevallen bepaald en de nodige maatregelen getroffen om deze te voorkomen dan wel, mocht onverhoopt een zwaar ongeval toch plaatsvinden, de gevolgen voor mens en milieu te beperken. Tevens is in het VR beschreven hoe het ontwerp, de constructie, bedrijven en onderhouden van de installaties, opslagplaatsen, apparatuur en infrastructuur veilig en betrouwbaar zijn en blijven in relatie tot de gevaren van een zwaar ongeval en wordt ingegaan op het intern noodplan. Aangezien de huidige vergunde situatie bij Chemelot als aanvaardbaar wordt beschouwd vanuit veiligheidsoogpunt en omdat er een veiligheidsbeheerssysteem wordt gehanteerd is, kan worden aangenomen dat er aan de bron (het Chemelot-terrein) voldoende maatregelen worden genomen om ongevallen te voorkomen.

#### *Zelfredzaamheid*

Omdat blootstelling aan een toxisch gas het bepalende scenario is bij een ongeval met chemische bestandsdelen, biedt 'schuilen' de beste wijze van zelfredzaamheid. Schuilen vindt plaats binnen bouwwerken. De mate waarin deze bouwwerken afsluitbaar zijn tegen de indringing van toxisch gas en de tijdsduur dat deze bouwwerken worden blootgesteld zijn hierbij parameters. Nieuwe gebouwen die voorzien zijn van een luchtbehandelinginstallatie, waardoor het toxisch gas naar binnen kan worden gezogen dienen voorzien te zijn van mogelijkheden om dit systeem met één druk op de knop uit te schakelen. Van belang is dat bewoners tijdig gewaarschuwd worden. Dit gebeurt door het in werking stellen van het WAS (Waarschuwing- en Alarmeringssysteem) en NL-Alert als onderdeel van de algemene Rampenbestrijding.

#### *Conclusie*

Voor het overige zijn er geen risicobronnen in de nabijheid van het plangebied aanwezig. Op basis van de verantwoording van het groepsrisico wordt geadviseerd een afsluitbaar ventilatiesysteem aan te brengen in de nieuw te bouwen wooneenheden. In het kader van vooroverleg is dit bestemmingsplan ter advisering aan de veiligheidsregio voorgedragen.

Gezien het vorenstaande kan worden gesteld dat het aspect externe veiligheid geen beperkingen oplegt aan het beoogde planvoornemen.

### **4.10. Kabels, leidingen en straalpaden**

Binnen het plangebied zijn geen planologisch relevante kabels, leidingen of straalpaden aanwezig. Het planvoornemen wordt dan ook niet belemmerd door de aanwezigheid van kabels, leidingen en straalpaden.

## **Hoofdstuk 5.        Uitvoerbaarheid**

### **5.1. Economische uitvoerbaarheid**

#### **5.1.1. Exploitatieplan**

Hier is geen sprake van een 'bouwplan' als bedoeld in artikel 6.2.1 van het Besluit ruimtelijke ordening (Bro). Daardoor is op grond van artikel 6.12 lid 2 Wet ruimtelijke ordening (Wro) geen exploitatieplan vereist.

De realisering van onderhavige ontwikkeling en de daarmee samenhangende kosten zijn geheel voor risico van de initiatiefnemer, overeenkomstig de anterieure overeenkomst die tussen de gemeente en de initiatiefnemer is gesloten.

#### **5.1.2. Planschade**

##### *Algemeen*

Het vaststellen van een nieuw bestemmingsplan of het verlenen van een omgevingsvergunning kan ertoe leiden dat een belanghebbende zogenaamde planschade ondervindt. Daarbij kan het gaan om waardevermindering van een onroerende zaak (bijvoorbeeld een woning) of inkomensderving. Een deel van deze schade valt wettelijk gezien echter binnen het normaal maatschappelijk risico en is dus niet te verhalen.

##### *Beoordeling plan*

De verwachting is dat er geen sprake zal zijn van planschade. Mocht dit onverhoopt wel aan de orde zijn dan komen de kosten voor rekening van de initiatiefnemer, ingevolge de bepalingen in de anterieure overeenkomst.

### **5.2. Maatschappelijke uitvoerbaarheid**

##### *Overleg volgens artikel 3.1.1 Bro*

In artikel 3.1.1 van het Besluit op de ruimtelijke ordening (Bro) is aangegeven dat een bestuursorgaan bij de voorbereiding van een bestemmingsplan overleg dient te plegen met de besturen van betrokken gemeenten en waterschappen en diensten van de provincie en het Rijk in zoverre belangen van deze overheden in het geding zijn. Vanwege hun belang bij onderhavig bestemmingsplan is dit plan ter vooroverleg toegestuurd aan Rijkswaterstaat, de provincie Limburg, de Veiligheidsregio en waterschap Limburg.

##### *Inspraak- en zienswijzenprocedure*

Vanwege de aard en geringe impact van het project wordt geen (facultatieve) inspraakprocedure gevolgd. Dit bestemmingsplan heeft voor de duur van zes weken ter inzage gelegen, na voorafgaande publicatie op gemeentewebsite, ruimtelijkeplannen.nl en in de Staatscourant.

Gedurende deze periode heeft een ieder de mogelijkheid gehad zienswijzen op het plan kenbaar te maken. Hiervan is geen gebruik gemaakt. Het bestemmingsplan is vastgesteld.

## Hoofdstuk 6. Juridische planbeschrijving

### 6.1. Onderdelen bestemmingsplan

Het bestemmingsplan 'Torenstraat Urmond' is een bestemmingsplan zoals bedoeld in artikel 3.1 van de Wet ruimtelijke ordening (Wro). Het bestemmingsplan bestaat uit een verbeelding en regels, en gaat vergezeld van een toelichting. Onderhavig document vormt de toelichting bij het bestemmingsplan 'Torenstraat Urmond'.

### 6.2. Toelichting op de verbeelding

In de analoge en digitale verbeelding hebben alle gronden binnen het plangebied een bestemming gekregen. Binnen een bestemming kunnen nadere aanduidingen zijn aangegeven. Deze aanduidingen hebben slechts juridische betekenis indien en voor zover hier in de regels naar wordt verwezen. Ten behoeve van de leesbaarheid is het plan op een topografische ondergrond (BGT) getekend. De bestemmingen en de aanduidingen zijn ingedeeld in de hoofdgroepen volgens de SVBP2012 en zijn op de verbeelding opgenomen in het renvooi. Opgemerkt wordt dat de analoge en digitale verbeelding qua verschijning van elkaar verschillen omdat de manier van raadplegen verschillend is. De digitale verbeelding is juridisch bindend.

### 6.3. Toelichting op de regels

#### *Inleidende regels*

Hoofdstuk 1 bevat de inleidende regels. Artikel 1 bevat een uitleg van de begrippen die in de planregels voorkomen. Artikel 2 bepaalt de wijze van meten, waarin wordt aangegeven hoe bij de toepassing van de bestemmingsregels wordt gemeten. Door het geven van begripsomschrijvingen en aanwijzingen voor het meten wordt de interpretatievrijheid verkleind en daardoor de duidelijkheid en rechtszekerheid vergroot.

#### *Bestemmingsregels*

In hoofdstuk 2 worden de op de verbeelding aangegeven bestemmingen omschreven en voor welke doeleinden de in die bestemmingen opgenomen gronden en gebouwen mogen worden gebruikt. Daarnaast zijn per bestemming de bebouwingsmogelijkheden vermeld. Bij de totstandkoming van de bestemmingsregels is aansluiting gezocht bij het vigerende bestemmingsplan 'Kern Urmond-Kern Berg'. Het bestemmingsplan bevat de volgende bestemmingen:

#### Groen

In de kern zijn structuurbepalende groenzones/elementen specifiek bestemd als 'Groen'. Het beleid is primair gericht op het handhaven van deze groenzones/elementen om daarmee woon- en omgevingskwaliteit in de kern te waarborgen. Binnen de bestemming 'Groen' is de aanleg

van voet- en rijwielpaden, speelvoorzieningen, kunstobjecten, voorzieningen van openbaar nut, alsmede waterhuishoudkundig voorzieningen toegestaan.

#### Verkeer

Deze bestemming is in dit geval opgenomen voor de parkeerplaatsen die ten behoeve van deze planontwikkeling zijn voorzien voor de parkeerplaatsen die haaks zijn georiënteerd op de weg (zuidoostzijde van het plangebied).

#### Wonen

De woningen vallen onder het regime van bestemming 'Wonen'. Binnen het bouwvlak dient het hoofdgebouw (de woning) te worden opgericht. Binnen het bouwvlak, dan wel de aanduiding 'bijgebouwen' mogen bijgebouwen worden opgericht. Dit betreffen aan-, bij- of uitbouwen. De aanduiding 'bijgebouwen' wordt (standaard) aangegeven tot 1 meter achter de voorgevel.

Op de verbeelding is aangegeven hoeveel hoofdgebouwen (woningen) per bouwvlak maximaal mogen worden opgericht.

#### Algemene regels

Hoofdstuk 3 bevat de algemene regels. Dit hoofdstuk bevat een aantal algemene regels die gelden voor het hele plangebied. Het betreft de anti-dubbeltelregel, algemene bouwregels, algemene aanduidingsregels, algemene afwijkingsregels, algemene wijzigingsregels, algemene procedureregels en overige regels.

Binnen de algemene aanduidingsregels zijn in dit geval regels opgenomen voor de aanwezige aanduidingen 'geluidzone - industrie' en 'vrijwaringszone - vaarweg'.

#### geluidzone - industrie

Binnen deze aanduiding zijn geen nieuwe geluidgevoelige objecten mogelijk. Hiervan kan worden afgeweken indien sprake is een verleende hogere waarden.

#### vrijwaringszone - vaarweg

Binnen deze aanduiding mogen geen bouwwerken worden opgericht ten behoeve van de vaarweg. Hiervan kan (o.a.) worden afgeweken indien wordt gebouwd overeenkomstig de onderliggende bestemming.

#### Overgangs- en slotregels

Hoofdstuk 4 bevat de overgangs- en slotregel van het bestemmingsplan. In de overgangsregels is het overgangsrecht voor bebouwing en gebruik geregeld. In de slotregel is bepaald onder welke titel het plan kan worden aangehaald.

## **Bijlagen bij de toelichting**

- Bijlage 1.      Stikstofdepositie berekening, Tritium Advies**
- Bijlage 2.      Akoestisch onderzoek gevelbelasting, Windmill**
- Bijlage 3.      Milieutechnisch onderzoek, Tritium Advies**
- Bijlage 4.      Verkennend onderzoek PFAS, Tritium Advies**