

Bestemmingsplan Bramert-Noord

projectnr. 7967-152577.02
revisie 07
7 mei 2010

Opdrachtgever

Gemeente Stein
Postbus 15
6170 AA Stein

datum vrijgave	beschrijving revisie 07	goedkeuring	vrijgave
<u>7 mei 2010</u>	<u>bestemmingsplan</u>	<u>ing. H.M. Koerselman</u>	<u>ing. A.L.M. Steegh</u>

	Inhoud	Blz.
1	Inleiding	3
1.1	Aanleiding en doel	3
1.2	Plangebied	3
2	Beleidskader	5
2.1	Europees en rijksbeleid	5
2.1.1	Natuurbeschermingswet	5
2.1.2	Flora- en faunawet	5
2.1.3	Verdrag van Valletta (Malta)	6
2.1.4	Europees- en rijksbeleid water	7
2.1.5	Nota Ruimte	8
2.1.6	Nota mensen, wensen, wonen	9
2.2	Provinciaal beleid	10
2.2.1	Provinciaal Omgevingsplan Limburg 2006	10
2.2.2	Provinciale Woonvisie Limburg 2005	11
2.3	Regionaal beleid	12
2.4	Gemeentelijk beleid	13
2.4.1	Structuurschets 'Op weg naar Stein 2015'	13
2.4.2	Uitwerking Structuurschets 'Stein op weg naar 2015' middels gebiedsgewijze Integrale aanpak	16
2.4.3	Woonvisie 2004+ en Woonmilieuvisie	17
2.4.4	Nota Parkeerbeleid gemeente Stein	17
2.4.5	Vigerende bestemmingsplannen	18
3	Gebiedsbeschrijving	19
4	Projectbeschrijving	20
4.1	Inleiding	20
4.2	Structuurplan Bramert-Noord	20
4.2.1	Stedenbouwkundig raamwerk	20
4.3	Beeldkwaliteitskader	22
4.4	Fasering	22
5	Realiserings- en uitvoeringsaspecten	23
5.1	Inleiding	23
5.2	Infrastructuur	23
5.3	Bodem	24
5.4	Archeologie en cultuurhistorie	26
5.4.1	Archeologie	26
5.4.2	Cultuurhistorie	28
5.5	Water	30
5.6	Flora en fauna	31
5.7	Geluid	33
5.8	Luchtkwaliteit	34
5.9	Externe veiligheid	34
5.10	Kabels en leidingen	36
5.11	Milieuhygiënische randvoorwaarden	37

6	Juridische regelgeving	39
6.1	Inleiding	39
6.2	Planvorm	39
6.3	Opbouw van de regels	40
7	Economische uitvoerbaarheid	43
8	Overleg, inspraak en zienswijzen	44
8.1	Overleg	44
8.2	Inspraak	53
8.3	Zienswijzen	56

Losse bijlagen:

- Rapportage "Verkeerseffecten Bramert-Noord: Variantenstudie", 27 september 2007, Oranjewoud
- Rapportage "Verkennd bodemonderzoek locatie Bramert-Noord te Stein", april 2008, Oranjewoud
- Rapportage "Indicatief bodemonderzoek veldweg 'Oude Baan' Bramert-Noord te Urmond", 14 oktober 2008, CSO
- Rapportage "Onderzoek naar de milieuhygiënische randvoorwaarden t.b.v. bestemmingsplanwijziging Bramert-Noord", 12 september 2008, Windmill
- Aanvullende notitie "Aanvulling n.a.v. voortschrijdende inzichten milieucontouren Bramert-Noord", 27 oktober 2008, Windmill
- Rapportage "Archeologische rapporten Oranjewoud 2008/11: Bureauonderzoek en oppervlaktekartering plangebied Bramert-Noord te Urmond (gem. Stein)", 21 februari 2008, Oranjewoud
- Rapportage "Waterparagraaf De Bramert-Noord, Urmond", 23 april 2008, Oranjewoud
- Rapportage "Natuurtoets Bramert-Noord: Ecologische quick-scan", 21 juli 2005, Oranjewoud
- Rapportage "Resultaten aanvullend ecologisch onderzoek Bramert Noord te Stein", 8 november 2006, Oranjewoud
- Rapportage "Onderzoek externe veiligheid Bramert-Noord", 29 maart 2010, Oranjewoud
- Advies Groepsrisico, 22 april 2008, Brandweer Zuid-Limburg
- Rapportage "Akoestisch onderzoek Ontwikkeling plangebied Bramert-Noord te Urmond", september 2009, Oranjewoud
- Rapportage "Luchtkwaliteitonderzoek Bramert-Noord", oktober 2009, Oranjewoud
- Rapportage "Exploitatieplan Bramert-Noord", 23 december 2009, PAS bv

1 Inleiding

1.1 Aanleiding en doel

Gemeente Stein is voornemens om de locatie Bramert-Noord ten noorden van de kern Urmond te ontwikkelen als woongebied inclusief ruimte voor sportvelden, (groen)voorzieningen en bijbehorende infrastructuur. De toekomstige ontwikkeling van Bramert-Noord is vastgelegd in het structuurplan Bramert-Noord, dat op 15 februari 2007 door de gemeenteraad van Stein is vastgesteld.

Het huidige gebruik van het plangebied is overwegend agrarisch met op een aantal plekken bebouwing. Het gebied is ook overwegend agrarisch bestemd in de vigerende bestemmingsplannen. Binnen deze agrarische bestemming zijn woondoeleinden niet mogelijk.

Het doel van het onderhavige bestemmingsplan is het juridisch planologisch kader scheppen voor de ontwikkeling van de gronden behorende tot de locatie Bramert-Noord.

Het Project Bramert-Noord is in het kader van het Programma Heroriëntatie Ruimtelijke Ordening voorbeeldprojecten projectmatige samenwerking gemeenten en provincie, geselecteerd als een voorbeeldproject. De Provincie Limburg en de gemeente Stein gebruiken dit project om gezamenlijk, al werkend en lerend, een gestroomlijnde aanpak te ontwikkelen, om dit project beter en sneller te realiseren.

1.2 Plangebied

De ontwikkelingslocatie Bramert-Noord ligt ten noorden van de kern Urmond en wordt ruwweg begrensd door de kern Urmond aan de zuidzijde, de Molenweg-zuid aan de westzijde, de Louisegroeveweg en deels de Bergerweg aan de noordzijde en de autosnelweg A2 aan de oostzijde van het plangebied (zie figuur 1.1). Het totale plangebied heeft een oppervlakte van circa 51 hectare.



Figuur 1.1 Plangebied
Bron ondergrond: Google, 2007

2 Beleidskader

2.1 Europees en rijksbeleid

2.1.1 Natuurbeschermingswet

Door de Europese Unie zijn richtlijnen uitgevaardigd ter bescherming van bedreigde plant- en diersoorten en leefgebieden in Europa. De richtlijnen moeten door de lidstaten worden vertaald naar concrete aanwijzing van gebieden die op grond van deze criteria wettelijke bescherming krijgen. Als concrete richtlijnen worden genoemd de Europese Vogelrichtlijn en de Europese Habitatrichtlijn. De uitwerking van de Europese richtlijnen is voor de Nederlandse situatie ingebed in de Natuurbeschermingswet (2005).

De volgende gebieden worden aangewezen en beschermd op grond van de Natuurbeschermingswet:

- Natura 2000-gebieden (Vogelrichtlijn- en Habitatrichtlijngebieden)¹;
- Beschermde Natuurmonumenten;
- Wetlands.

Voor activiteiten of projecten die schadelijk zijn voor de beschermde natuur geldt een vergunningsplicht. Hierdoor is in Nederland een zorgvuldige afweging gegarandeerd bij projecten die gevolgen kunnen hebben voor natuurgebieden.

Het plangebied is niet gelegen in of nabij een gebied beschermd in het kader van de Habitat- en/of Vogelrichtlijn. Het plangebied is ook geen beschermd natuurmonument of wetland.

In paragraaf 5.6 is nader omschreven hoe omgegaan wordt met de natuurwaarden in en in de omgeving van het plangebied.

2.1.2 Flora- en faunawet

Op 1 april 2002 is de Flora- en faunawet in werking getreden. Deze wet regelt de bescherming van wilde dier- en plantensoorten. In de wet zijn de voormalige Jacht- en Vogelwet, de nuttige Dierenwet en de Wet bedreigde en uitheemse dier- en plantensoorten opgenomen, alsmede de soortbeschermingsparagrafen uit de Natuurbeschermingswet. Tevens is een deel van de verplichtingen op grond van de Europese Vogel- en Habitatrichtlijn en het CITES-verdrag (Convention on International Trade in Endangered Species of Wild Fauna and Flora oftewel 'overeenkomst inzake de internationale handel in bedreigde soorten wilde dieren en planten') geïmplementeerd in deze wet.

¹ De Vogel- en Habitatrichtlijngebieden worden in Nederland gecombineerd als Natura 2000-gebieden aangewezen. De aanwijzing van Natura 2000-gebieden is in 2007 begonnen en wordt in 2008 afgerond.

De beschermingsstatus van de dier- en plantensoorten houdt onder meer in dat in geval van voorgenomen activiteiten zoals aanleg van infrastructuur of bouwprojecten, het plangebied moet worden getoetst op de aanwezigheid van beschermde soorten: de 'natuurtoets'.

Indien zich beschermde soorten in het plangebied bevinden, treedt een afwegingskader in werking waarin de natuurwaarden worden gewogen met de voorgenomen plannen. De uitkomst van de natuurtoets kan aanleiding geven om de voorgenomen plannen bij te stellen of de uitvoering aan voorwaarden te verbinden.

In alle gevallen dat beschermde waarden door de realisatie van een project worden aangetast, dient een ontheffing van de Flora- en faunawet te worden aangevraagd bij het Ministerie van LNV. Indien ontheffing wordt verleend kunnen aan de projectuitvoering voorwaarden worden verbonden (o.a. ten aanzien van de uitvoering).

Ten behoeve van onderhavige ontwikkeling is een natuurtoets uitgevoerd. In paragraaf 5.6 is nader omschreven hoe omgegaan wordt met de natuurwaarden in het plangebied.

2.1.3 Verdrag van Valletta (Malta)

Het Europese Verdrag van Valletta (1992), ook wel het Verdrag van Malta genoemd, beoogt het cultureel erfgoed dat zich in de bodem bevindt beter te beschermen. Het gaat bijvoorbeeld om grafvelden, gebruiksvorwerpen en resten van bewoning. Uitgangspunt van het verdrag is dat het archeologische erfgoed integrale bescherming nodig heeft en krijgt.

Om het bodemarchief beter te beschermen en om onzekerheden tijdens de bouw van bijvoorbeeld nieuwe wijken te beperken, is het vanaf 1 januari 2005 verplicht vooraf onderzoek te laten doen naar de mogelijke aanwezigheid van archeologische waarden. Op deze manier kan daar bij de ontwikkeling van de plannen zoveel mogelijk rekening mee worden gehouden.

Per 1 september 2007 is het Verdrag van Malta verankerd in de Nederlandse wetgeving in de Wet op de archeologische Monumentenzorg. Iedereen die de bodem gaat verstoren moet eerst zorg dragen voor eventuele sporen en vondsten die samen het bodemarchief vormen.

Eén van de uitgangspunten van het Verdrag van Malta in Nederland is, dat de initiatiefnemer de financiële consequenties van archeologisch onderzoek draagt: de verstoorder betaalt in principe. Een ander uitgangspunt is dat een belangrijk deel van de verantwoordelijkheid voor de uitvoering van de wet in handen is komen te liggen van de gemeente. De gemeente is verplicht om via de ruimtelijke ontwikkeling eisen te stellen voorafgaand aan het verlenen van de bouwvergunning. Anders gezegd, er mag niet ontwikkeld worden zonder dat eerst onderzocht is of er sprake is van archeologische waarden in de bodem. In de regel bestaat dit onderzoek uit het uitvoeren van een bureauonderzoek, inventariserend veldonderzoek (bestaande uit boren en/of proefsleuven, of overig) en indien na waardering en selectie noodzakelijk geacht: opgraven (ex situ behoud) of fysiek beschermen (in situ behoud).

Ten behoeve van onderhavige ontwikkeling is een archeologische onderzoek uitgevoerd. In paragraaf 5.4 is nader omschreven hoe omgegaan wordt met de archeologische waarden in en in de omgeving van het plangebied.

2.1.4 Europees- en rijksbeleid water

Het Europees- en Rijksbeleid ten aanzien van water(beheer) zijn vastgelegd in:

- Europese 'Kaderrichtlijn Water';
- Vierde Nota Waterhuishouding (NW4);
- Beleidslijn Grote Rivieren;
- Kabinetspunt 'Anders omgaan met water, waterbeleid in de 21^e eeuw'

In het jaar 2000 is de nieuwe Europese 'Kaderrichtlijn water' in werking getreden. Het doel van deze richtlijn is de vaststelling van een kader voor de bescherming van landoppervlaktewater, overgangswater, kustwater en grondwater in de Europese Gemeenschap.

In de 'Vierde Nota Waterhuishouding' (NW4), vastgesteld in december 1998, is het rijksbeleid inzake de waterhuishouding geformuleerd. De hoofddoelstelling hiervan luidt: "Het hebben en houden van een veilig en bewoonbaar land en het in stand houden en versterken van gezonde, veerkrachtige watersystemen, waarmee een duurzaam gebruik blijft gegarandeerd."

In het kabinetsstandpunt 'Anders omgaan met water, waterbeleid in de 21^e eeuw (WB21)' uit 2000 zijn aanvullende beleidsdoelstellingen geformuleerd, die vooral de samenwerking tussen de diverse overheden ten aanzien van de uitvoering van het waterbeleid moeten verbeteren. Directe aanleiding voor het kabinetsstandpunt is de zorg over het toenemend hoogwater in de rivieren, wateroverlast en de versnelde stijging van de zeespiegel. Het kabinet is van mening dat er een aanscherping in het denken over water dient plaats te vinden. Nadrukkelijker zal rekening moeten worden gehouden met de (ruimtelijke) eisen die het water aan de inrichting van Nederland stelt.

De Beleidslijn Grote Rivieren is van toepassing op alle nieuwe activiteiten (waaronder wijziging van bestaande activiteiten) in het winterbed van de grote rivieren. De watertoets moet de implementatie van deze beleidslijn waarborgen. Uitgangspunt is dat alleen behoud van bestaande ruimte niet toereikend is. Nieuwe ruimte voor de rivier is nodig om de steeds toenemende waterhoeveelheden veilig naar zee te kunnen afvoeren.

In de Nota Ruimte zijn de ruimtelijke consequenties van het waterbeleid, zoals beschreven in de NW4, meegenomen. Water en ruimtelijke ordening worden in deze nota nadrukkelijk aan elkaar gekoppeld.

De watertoets vormt een waarborg voor de inbreng van water in de ruimtelijke ordening. De watertoets wordt sinds 2001 toegepast op plannen die gevolgen voor de waterhuishouding kunnen hebben. De watertoets heeft een integraal karakter: alle relevante 'wateraspecten' worden meegenomen. Er wordt gekeken naar veiligheid, wateroverlast, waterkwaliteit en verdroging. De watertoets wordt toegepast door in een vroegtijdig stadium de waterbeheerders te betrekken bij plannen die een invloed kunnen hebben op de waterhuishouding.

De vereiste watertoets is uitgevoerd voor Bramert-Noord. In paragraaf 5.5 is nader omschreven wat dit voor het onderhavige plangebied betekent.

2.1.5 Nota Ruimte

In de Nota Ruimte (in werking getreden in 2006) worden de uitgangspunten voor de ruimtelijke inrichting van Nederland vastgelegd, waarbij het gaat om inrichtingsvraagstukken die spelen tussen nu en 2020, met een doorkijk naar 2030.

De nota schetst een aantal beleidsdoelen als leidraad voor de ontwikkelingen in de komende periode. Het motto luidt 'decentraal wat kan, centraal wat moet'. De kern van het beleid is om op een duurzame en efficiënte wijze ruimte te scheppen voor de verschillende ruimtevragende functies, de leefbaarheid van Nederland te waarborgen en te vergroten en de ruimtelijke kwaliteit van stad en platteland te verbeteren. Hierbij schenkt de nota speciaal aandacht aan het scheppen van de juiste condities voor het toepassen van ontwikkelingsplanologie. Meer specifiek heeft het Rijk vier beleidsdoelen voor ogen: versterking van de internationale concurrentiepositie van Nederland, bevordering van krachtige steden en een vitaal platteland, borging en ontwikkeling van belangrijke (inter)nationale ruimtelijke waarden en borging van de veiligheid.

Bevordering van krachtige steden en vitaal platteland

Het kabinet streeft naar basiskwaliteit voor zowel steden als voor dorpen en de bereikbaarheid daarvan. Uitgangspunt is dat iedere gemeente voldoende ruimte biedt om te voorzien in de natuurlijke bevolkingsaanwas. Tevens is het de bedoeling dat elke regio vestigingsmogelijkheden biedt voor bedrijven en voorzieningen. Ook behoort de aanwezigheid van voldoende groene en blauwe recreatiemogelijkheden tot één van de basiskwaliteiten van steden en dorpen. Tot slot vergen het waarborgen van een duurzaam watersysteem en inpassing van de infrastructuur de nodige aandacht bij verstedelijking van steden en dorpen.

Bundeling van verstedelijking en economische activiteiten staat daarbij voorop. Dat betekent dat nieuwe bebouwing voor deze functies grotendeels geconcentreerd tot stand komt: in bestaand bebouwd gebied, aansluitend op het bestaande bebouwde gebied of in nieuwe clusters van bebouwing daarbuiten. Het rijk heeft bundelingsgebieden binnen de stedelijke netwerken aangegeven als eerste stap in het proces om de ruimte voor verstedelijking te bepalen. In Zuid-Nederland worden twee stedelijke netwerken onderscheiden waar de verstedelijkingsopgave zich concentreert: Brabantstad en Zuid-Limburg. Gemeente Stein ligt binnen het stedelijk netwerk Zuid-Limburg. Het Rijk voert het bundelingsbeleid niet zelf uit; dat is een taak van decentrale overheden. Wel spelen het Rijk en de provincie een toetsende rol.

Onderhavige ontwikkeling biedt voldoende ruimte voor huisvesting van de bevolkingsaanwas en de realisatie van groene recreatiemogelijkheden. De nieuwe bebouwing sluit aan op het bestaande bebouwde gebied van de kern Urmond. Daarmee voldoet het aan het nationaal ruimtelijk beleid.

2.1.6 Nota mensen, wensen, wonen

In de Nota 'Mensen, Wensen, Wonen' heeft het kabinet in november 2000 zijn visie op het wonen in de 21^e eeuw neergelegd. De nota stelt de burger centraal in het woonbeleid. Onderzoek toont immers aan dat de woonwensen van de burger nog onvoldoende worden bediend.

Het woonbeleid tot 2010 richt zich op vijf kernopgaven:

1. Vergroten van de zeggenschap voor burgers over de woning en de woonomgeving
De huidige woningmarkt kenmerkt zich nog altijd door een aanbodgerichte benadering, waarbij het produceren van aantallen voorop staat. Nu de woningnood grotendeels is verdwenen, en de burger steeds uitgesprokener woonwensen krijgt, schiet deze aanpak tekort. Om deze aanpak te verbeteren, moet de zeggenschap van zowel kopers als huurders verbeteren.
2. Kansen scheppen voor mensen in kwetsbare posities
Circa 10% van de Nederlandse huishoudens neemt een kwetsbare positie op de woningmarkt in (door de combinatie van een laag inkomen en een lage opleiding). Deze huishoudens wonen vooral in de grote steden. Door huursubsidie, het huurprijsbeleid en het aanbod van betaalbare woningen kan het woonbeleid kansen scheppen voor mensen in kwetsbare posities.
3. Bevorderen van wonen en zorg op maat
Het aantal mensen dat behoefte heeft aan een gecombineerde woon-zorgvoorziening neemt in de komende decennia fors toe. Het woonbeleid beoogt de ontwikkeling te bevorderen van op maat gesneden woon- en zorgarrangementen, die nauw aansluiten bij de (individuele) behoeftes en wensen van de zorgbehoevenden.
4. Verbeteren van de stedelijke woonkwaliteit
De kwaliteit van het wonen in de steden blijft achter bij die elders in het land. Met het grotestedenbeleid en het Investeringsbudget Stedelijke Vernieuwing (SV) wordt de stedelijke woonkwaliteit verbeterd. De ambities op dit gebied worden aanzienlijk verhoogd.
5. Tegemoet komen aan groene woonwensen
Het wonen in dorpen is populair. Mensen vinden hier een aantrekkelijk woonklimaat, maar ook meer grond en woning voor dezelfde prijs als in de stad. Het woonbeleid richt zich op het faciliteren van deze woonwensen zonder dat daarbij natuurwaarden en ruimtelijke kwaliteiten worden geschaad.

In Bramert-Noord wordt een landelijke vorm van wonen gerealiseerd waarbij de landschappelijke elementen als basis volop aanwezig zijn. Daarmee voldoet onderhavige ontwikkeling met name aan de vijfde kernopgave van het nationaal woonbeleid.

2.2 Provinciaal beleid

2.2.1 Provinciaal Omgevingsplan Limburg 2006

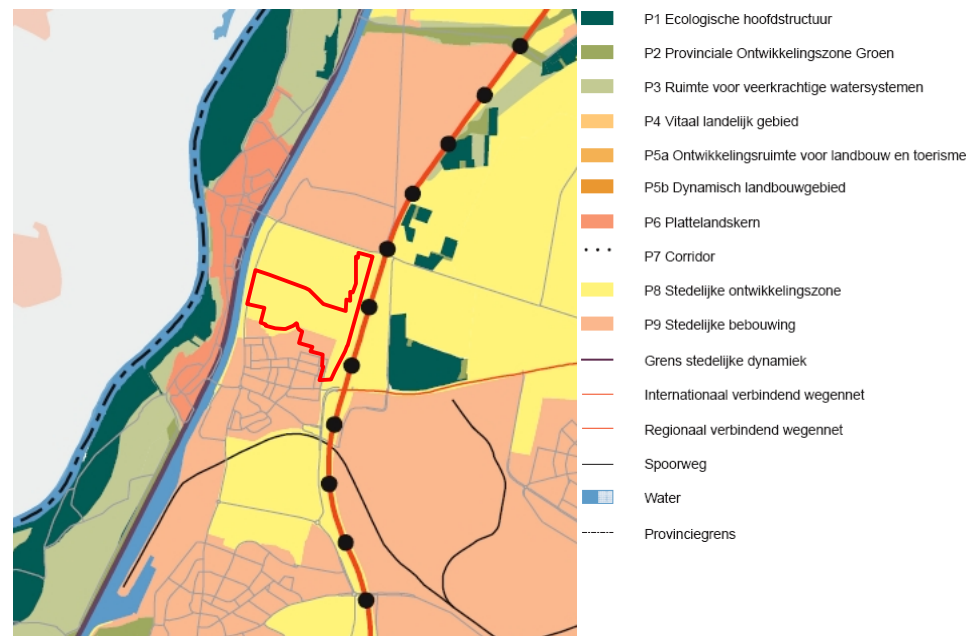
Op 22 september 2006 hebben Provinciale Staten van Limburg het Provinciaal Omgevingsplan Limburg (POL 2006) vastgesteld als vervanger van het POL uit 2001. Het POL 2006 is zowel streekplan, waterhuishoudingplan, milieubeleidplan als verkeer- en vervoerplan en bevat ook de meer fysieke (ruimtelijke) onderdelen van het economisch en welzijnsbeleid.

De provincie levert een actieve bijdrage aan de duurzame ontwikkeling van kwaliteitsregio Limburg. De variatie in landschappen en natuurlijke kwaliteit, in woongebieden en werkmilieus en in bereikbaarheid dragen bij uitstek bij aan de kwaliteitsregio. De realisatie en borging van deze kwaliteiten vraagt een actieve opstelling, niet alleen van de provincie, maar vooral van haar regionale partners, waarbij koppeling van een gebiedsgerichte en een ontwikkelingsgerichte aanpak wordt nagestreefd.

Inspelend op de aanwezige kwaliteiten en ontwikkelingsmogelijkheden worden negen perspectieven onderscheiden. Het plangebied valt onder het perspectief 'Stedelijke ontwikkelingszone'. Dit perspectief omvat landbouwgebieden tussen het bestaand stedelijk gebied en de 'grens stedelijke dynamiek' rondom iedere stadregio. Stedelijke ontwikkelingszones bieden allereerst plaats aan mensgericht natuur (stadsparken, recreatie- en bosgebieden en sportcomplexen). Daarnaast kunnen ze ruimte bieden aan stadsuitbreiding in de vorm van nieuwe woonwijken, bedrijventerreinen, kantoorlocaties en winkelgebieden. Wanneer er nieuwe rode ontwikkelingen in stedelijke ontwikkelingszones nodig zijn, dan dienen deze bij voorkeur aansluitend aan de bestaande stedelijke bebouwing gerealiseerd te worden.

Gemeenten kunnen bij ontwikkelingen in de stedelijke ontwikkelingszones saldobenaderingen (vergelijkbaar met Verhandelbare OntwikkelingsRechten methode, VORM) toepassen, dat wil zeggen nieuw rood gaat gepaard met extra groen binnen deze ontwikkelingszones of nabij de stadsregio.

Onderhavige woningbouwontwikkeling sluit aan op de bestaande bebouwde kom van Urmond, waarmee er geen aantasting van het buitengebied plaatsvindt. De ontwikkeling reserveert ruimte voor extra groenvoorzieningen, zoals extra voetbalvelden. Er wordt voldaan aan het beleid in het streekplan.



Figuur 2.1 Uitsnede streekplankaart Perspectieven uit het POL 2006
Bron: Provincie Limburg, 2006

Stadsregio Sittard-Geleen

In het POL is de stadsregio waarbinnen het plangebied valt aangeduid als stadsregio Sittard-Geleen, dé industrieregio van Limburg. In de stadsregio Sittard-Geleen is de uitdaging om optimaal ruimte te bieden aan de sectoren chemie en automotive. Aanpak van de stadscentra van Sittard en Geleen, ontwikkeling van het middengebied (woningbouw, stedelijke voorzieningen, ziekenhuis) en de ontwikkeling van de rijkswegboulevard als verbindende OV-as zijn cruciale projecten met het oog op het verbeteren van de stedelijke structuur. Ontwikkeling van de landschapsparken De Graven en Susteren vormt een belangrijke groene tegenhanger voor deze stedelijke ontwikkeling. Zo wordt gewaarborgd dat het open gebied ten westen van Sittard niet verstedelijkt.

2.2.2 Provinciale Woonvisie Limburg 2005

De provincie heeft op 10 mei 2005 de Provinciale Woonvisie Limburg vastgesteld. In de woonvisie geeft de provincie haar beleidskeuzen tot 2010 met een doorkijk naar 2020. Het streven is een ontspannen woningmarkt te creëren, zowel in kwantitatieve als kwalitatieve opzicht. De woonvisie spitst zich toe op het maken van tweezijdige afspraken over een selectieve regionale agenda van onderwerpen die betrokkenen per regio meest relevant vinden.

Provinciale beleidskeuzen in de kwantitatieve opgave:

- § uitbreiding van de woningvoorraad met 15.000 woningen in de periode 2004-2010. In de periode 2010-2020 zal de voorraad moeten groeien met 12.000 woningen;
- § werken binnen bandbreedten: tot 2010 wordt gestreefd naar 2.250 tot 3.000 woningen per jaar. De ondergrens is absoluut nastreefbaar, de bovengrens geldt als bijzonder ambitie;
- § de bandbreedten zijn gebaseerd op veronderstellingen in de huishoudensontwikkeling, migratie en de markt.

Provinciale beleidskeuzen in de kwalitatieve opgave:

- § een brede keuze in woningaanbod voor de woonconsument;
- § meer variatie bij grondgebonden koop- en huurwoningen;
- § een gevarieerd aanbod voor ouderen.

De provincie kiest inzake de uitvoering van het woonbeleid voor een specifieke positie: zij treedt op als partner in het gezelschap van regionale overheden, corporaties, gemeenten, bouwers en andere betrokkenen. Wel geeft de provincie aan middels uitvoeringsgerichte afspraken te willen samenwerken. Op te stellen regionale agenda's dienen als basis voor deze uitvoeringsgerichte afspraken.

2.3 Regionaal beleid

Regionale woonvisie Westelijke Mijnstreek

Als uitwerking van de provinciale woonvisie is voor de regio Westelijke Mijnstreek een Regionale woonvisie Westelijke Mijnstreek, uitgangspunten en programma 2005-2010 (2006) opgesteld. Inzet was om met de betrokken gemeenten bestaande beleidsuitgangspunten en doelstellingen met elkaar in samenhang te brengen gericht op een concreet en reëel woningbouwprogramma. De centrale missie voor de regio luidt: 'naar een vitale regio die bindt en verbindt'.

Het door de regio Westelijke Mijnstreek vastgestelde basis woningbouwprogramma 2005-2006 voorziet in totaal in 3.269 woningen. In dit woningbouwprogramma wil de regio voor de komende jaren nadrukkelijk inzetten op de volgende accenten:

- § Herstructurering;
- § Wonen, Welzijn en Zorg;
- § Stedelijk klimaat;
- § Vitale kernen en dorpen;
- § Behoud en uitbreiding van groen- en landschappelijke waarden.

In het regionaal woningbouwprogramma alsmede de Woonvisie Stein 2004+ is het kwantitatief programma van de Bramert-Noord opgenomen.

Voor de periode 2010-2020 is de opstelling van een woonmilieuvisie voorzien die zal fungeren als regionaal en lokaal toetsingskader voor alle nieuwe en bestaande initiatieven op het gebied van woningbouwontwikkeling. Tevens beoogt deze visie meer samenhang in de ontwikkeling van woningbouw en woonmilieus binnen de regio te bevorderen.

In de Woonmilieuvisie Westelijke Mijnstreek wordt geconcludeerd dat de woningvraag verschuift van een kwantitatieve vraag naar een kwalitatieve vraag. Door de veranderingen in de samenstelling van de bevolking, de welvaartsontwikkeling en sociaal-culturele trends ligt er derhalve vooral een kwalitatieve opgave. Die is te kenmerken door accenten op:

- § wonen-welzijn-zorg voor ouderen;
- § centrumstedelijke en groen(stedelijk)e milieus;
- § meer eigen woningbezit, aanzienlijk sociale huurwoningen;
- § duurzaamheid;
- § particulier opdrachtgeverschap;
- § excellente woonmilieus.

Bij de ontwikkeling van Bramert-Noord wordt rekening gehouden met deze accenten.

In de Woonmilieuvisie Westelijke Mijnstreek wordt een aantal zogenaamde hot spots aangewezen. Dit zijn uitbreidingslocaties van een zodanige omvang dat zij, door transformatie, een wezenlijke bijdrage kunnen leveren aan het streefbeeld van het betreffende woonmilieu. Bij uitbreidingslocaties gaat het niet om het bouwen van enkele woningen aan de rand van een kern maar om een substantiële toevoeging in de vorm van een nieuwe woonbuurt. Bramert-Noord is één van deze hot spots. In de visie op het suburbane woonmilieu is onder andere sprake van het waar mogelijk benutten van kansen voor toevoeging van hoogwaardige woonmilieus. Bramert-Noord is één van de locaties waar dit gestalte kan krijgen. Er wordt voor dit gebied een aantal ontwikkelingskansen benoemd. Dit gebied heeft potenties voor een woonmilieu dat in de hele Westelijke Mijnstreek nog niet bestaat en dat dus van groot belang voor de hele regio kan worden. Het zal moeten gaan om zeer hoogwaardig wonen in lage tot zeer lage dichtheden - op bijzondere uitzonderingen na - volledig grondgebonden, aantrekkelijk voor regiobewoners maar evenzeer voor huishoudens die aan de gehele regio Zuidelijk Limburg zijn gebonden. Binnen de locatie kunnen bijzondere deelmilieus worden ontwikkeld. Te denken valt bijvoorbeeld aan vormen van landgoed wonen, een golfresort, wonen met wellness-voorzieningen, ecologisch wonen etc. Met andere woorden: Bramert-Noord zal iets bijzonders moeten worden, woonmilieus moeten bieden die in heel Midden- en Zuid-Limburg niet te vinden zijn en dus een groot rekruteringsgebied zullen kennen. Beoogde doelgroepen zijn 'footloose captains of industry', doorstromers uit de ruime regio, vitale senioren die rust en ruimte willen in een veilige omgeving, oudere retourmigranten etc. Daarbij wordt het streefbeeld gehanteerd van een exclusief woonmilieu dat uniek is voor de suburbane kernen en de regio als geheel.

2.4 Gemeentelijk beleid

2.4.1 Structuurschets 'Op weg naar Stein 2015'

Op 26 april 2001 heeft de gemeenteraad van Stein de structuurschets 'Stein op weg naar 2015' vastgesteld. De structuurschets vormt een gemeentebrede, allesomvattende toekomstvisie op het gebied van ruimte, welzijn en economie met als centrale missie:

'Stein wil zich profileren als een kwalitatief hoogwaardige, groene woongemeente met leefbare kernen. Met dit profiel wil Stein niet alleen een optimale woonomgeving bieden aan zijn eigen bevolking maar ook nadrukkelijk een herkenbare positieve positie innemen binnen de regio'.

Wonen

Profilering als woongemeente is een bewuste keuze die het hoofddoel in de toekomstige ontwikkeling vormt. In de huidige situatie kent de gemeente Stein een toenemend tekort aan woningen in de hoogste segmenten van de woningmarkt. Vanwege diverse beperkende factoren zijn er nog slechts enkele potentiële locaties beschikbaar. Eén van die locaties betreft het plangebied Bramert-Noord dat bij uitstek geschikt is voor het realiseren van een voor Stein en omgeving uniek woonmilieu dat gekenmerkt wordt door een ruime verkaveling met een landschappelijke inrichting en inpassing van het woongebied, gekoppeld aan een hoge beeldkwaliteit en met een brede toepassing van Duurzaam Bouwen. De locatiekeuze is gemaakt nadat de ter plaatse geldende belangen van landschap, ecologie, economische ontwikkeling (mogelijke ontwikkeling Graetheide) zijn afgewogen tegen het belang van een kwalitatief unieke toevoeging aan het scala van woonmilieus en aan de woningvoorraad van de gemeente Stein.

Groen en landschap, landbouw

Kwaliteitsverbetering van het groen zowel binnen de kernen als in het buitengebied komt ten goede aan Stein als kwalitatief hoogwaardige woongemeente. Zo is het Molenpark aan de noordzijde van Urmond al reeds op een hoger kwaliteitsniveau ingericht. In afweging tussen het beschikbaar stellen van ruimte voor wonen respectievelijk het handhaven van het groen is uitgangspunt dat een verlies van areaal groen zal worden gecompenseerd door kwaliteitsverbetering elders.

In buitengebieden staat behoud en versterking van de karakteristieke landschapselementen centraal. Ook is nadrukkelijk aandacht voor de toekomst van de agrarische sector en de nieuwe economische ontwikkelingen die zich voordoen op het platteland.

Specifiek voor de stedelijke uitloopgebieden en randzones van de kernen geldt behoud en versterking van de resterende groengebieden. De aantrekkelijke uitloopgebieden kunnen voorzien in de recreatieve behoeften van de inwoners van de aangrenzende woonkernen.

Mobiliteit

De gemeente wenst op korte termijn te starten met de duurzame inrichting van de infrastructuur, zowel ter verbetering van de verkeersveiligheid als de verblijfskwaliteit. Dit geldt voor alle typen van verkeer: per auto, trein, vrachtschip, fiets en te voet.



Figuur 2.2 Toekomstige structuur van Stein uit Structuurschets 'Stein op weg naar 2015'
Bron: Gemeente Stein, 2001

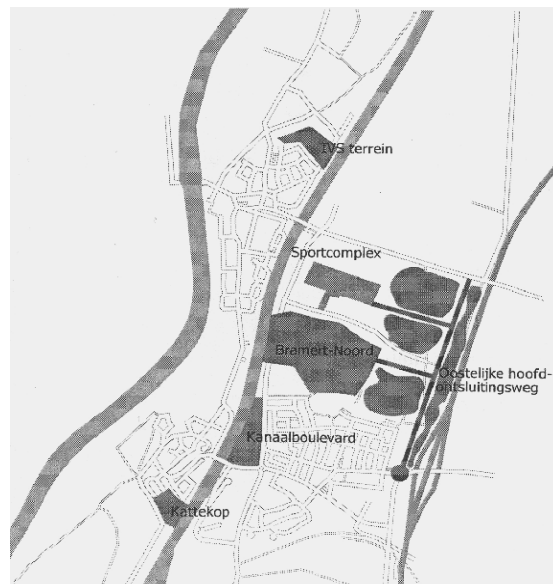
Toerisme en recreatie

Hoofdrichting voor het toeristisch beleid is het verbeteren van de kwaliteit van de diverse onderdelen van het toeristisch aanbod en van de fysieke samenhang daartussen en met de toeristische voorzieningen in de omgeving. Daarnaast dient met name in (eu)regionaal verband te worden gewerkt aan een meer samenhangende en zichtbare promotie. De bestuurlijke overeenkomst inzake de toeristische visie voor de Westelijke Mijnstreek zal verder worden uitgebouwd.

In de gemeente Stein staan twee projecten op de agenda die mede het recreatief aanbod verbeteren. De aanleg van een groenzone met vensters langs de A2 zal de positieve zichtbaarheid en toegankelijkheid van Stein verbeteren. In de groene snelwegzone wisselen groene gebieden en bedrijventerreinen elkaar af. Bij de invulling van het groene gebied zal rekening worden gehouden met zowel het beeld vanuit de recreant als vanuit de weggebruiker om daarmee te komen tot de meest wenselijke beplantingsstructuur. Ten westen van het plangebied langs het Julianakanaal wordt de “Kanaalboulevard” ontwikkeld, waar ook aanvullende recreatieve en/of toeristische voorzieningen kunnen worden gerealiseerd.

2.4.2 Uitwerking Structuurschets 'Stein op weg naar 2015' middels gebiedsgewijze Integrale aanpak

In de door de Raad vastgestelde structuurschets ‘Stein op weg naar 2015’ is de ontwikkeling van de locatie Bramert-Noord opgenomen. De locatie is vervolgens, samen met andere ontwikkelingslocaties, verder uitgewerkt in de ‘Uitwerking structuurschets Stein op weg naar 2015 middels gebiedsgewijze integrale aanpak’.



Figuur 2.3 Uitsnede Ontwikkelingslocaties Urmond uit Structuurschets 'Stein op weg naar 2015' Bron: Gemeente Stein, 2001

Hierin wordt een aantal woningbouwlocaties (waaronder Bramert-Noord) aangehaald die vallen binnen het huidige groepsrisico van Chemelot ten opzichte van de huidige bestemmingsmogelijkheden van Graetheide.

Tijdens de raadsconferentie op 15 juli 2004 heeft een uitgebreide discussie over de Notitie Uitwerking Structuurschets 'Stein op weg naar 2015' middels gebiedsgewijze aanpak plaatsgevonden. Daaruit is voor de ontwikkeling van Bramert-Noord een aantal aandachtspunten naar voren gekomen teneinde op gebiedsgerichte wijze een gewenste invulling te kunnen ontwikkelen.

2.4.3 Woonvisie 2004+ en Woonmilieuvisie

Door de gemeenteraad van Stein is d.d. 8 juli 2004 de Woonvisie 2004+ vastgesteld. In deze woonvisie werden, naast nieuwe zoekgebieden voor de woningbouw ook de uitkomsten van het kwalitatieve woningmarktonderzoek 2003 zowel beleidsmatig als programmatisch vastgesteld.

De Woonvisie 2004+ vormde tevens de input voor de regionale woonvisie 'wonen in de Westelijke Mijnstreek, uitgangspunten en voorwaarden 2005-2010'. De regionale visie is, als uitwerking van de Provinciale Woonvisie Limburg, door de gemeenten Beek, Schinnen, Sittard-Geleen en Stein in 2006 vastgesteld.

Door de regiogemeenten is aansluitend in 2007 gestart met het opstellen van een regionale Woonmilieuvisie Westelijke Mijnstreek. Deze strategische beleidsvisie is in het 1^e kwartaal van 2008 afgerond en in april en mei 2008 vastgesteld door de deelnemende regiogemeenten. Overeenkomstig het hoofdstuk 'Regie en Sturing' van de Woonmilieuvisie wordt in 2008 door de Regio Westelijke Mijnstreek opdracht verstrekt voor een kwalitatief woningmarktonderzoek dat qua sturing nader zal inzoomen op de differentiaties van de woningbouw in de Westelijke Mijnstreek.

De Woonmilieuvisie is thans programmatisch vertaald in een meerjarig woningbouwprogramma (gemeenteraad juni 2008). Het plan Bramert Noord maakt zowel kwantitatief als kwalitatief (differentiatie) deel uit van de Woonmilieuvisie alsmede in het woningbouwprogramma vastgestelde strategische woningbouwprojecten.

Gezien de ontwikkeling vanaf 2012 zal dit plan een nadrukkelijke taak vervullen op het terrein van herstructurering en transformatie van de woningvoorraad en wel binnen de kaders van de Woonmilieuvisie vanaf 2010 (lees: één erbij = één eraf opgave)

2.4.4 Nota Parkeerbeleid gemeente Stein

Met de in 2006 vastgesteld Nota parkeerbeleid geeft de gemeente Stein haar visie met betrekking tot het parkeren voor de komende jaren weer. In de nota zijn de volgende beleidskeuzes gemaakt:

- § Beoordelingscriteria parkeersituatie;
- § Nieuwe ontwikkelingen dienen te zorgen voor parkeren op eigen terrein;
- § Parkeerproblemen dienen te worden aangepakt en nieuwe problemen dienen te worden voorkomen;
- § Parkeernormen Gemeente Stein;
- § Parkeren wordt gebiedsgewijs aangepakt;
- § Bij niet kunnen parkeren voor de eigen deur of winkel wordt in voorkomend geval een gebiedsgewijze oplossing geaccepteerd dan wel gezocht;
- § Bij concurrerende vraag tussen bezoekers, bewoners en werkers wordt in deze volgorde prioriteit gegeven;
- § Een parkeerplaats moet gevonden kunnen worden, maar wel binnen de geaccepteerde (landelijk geaccepteerde) loopafstanden;
- § Bij zogeheten "spanning in openbare ruimte tussen parkeervraag en andere functies" wordt met betrokkenen besproken wat voorrang moet krijgen.

Voor nieuwbouw gelden de volgende parkeernormen.

	norm	norm centra	eenheid
woning nieuw duur	2,1	1,7	woning
woning nieuw gemiddelde prijs	1,85	1,6	woning
woning nieuw goedkoop	1,55	1,3	woning
serviceflat/ aanleunwoning nieuw	0,45	0,45	woning
kamerverhuur nieuw	0,45	0,40	woning

2.4.5 Vigerende bestemmingsplannen

In het plangebied is een aantal bestemmingsplannen vigerend. Het betreft de volgende bestemmingsplannen:

- § Bestemmingsplan "Buitengebied ten oosten van het Julianakanaal", vastgesteld door de gemeenteraad van gemeente Stein op 18 juni 1998 en goedgekeurd door Gedeputeerde Staten op 19 januari 1999;
- § "Uitbreidingsplan aanwijzende de bestemming in hoofdzaken Urmond", vastgesteld door de gemeenteraad van gemeente Urmond op 30 juli 1959;
- § "Ontwerp wijziging hoofdzakenplan Urmond" vastgesteld door de gemeenteraad op 30 juli 1964 en goedgekeurd door Gedeputeerde Staten op 22 mei 1965;
- § Bestemmingsplan "Bramert-Noord", vastgesteld door de gemeenteraad van gemeente Urmond op 28 juni 1979 en goedgekeurd door Gedeputeerde Staten op 26 februari 1980;

De voorgenomen ontwikkelingen in Bramert-Noord passen niet binnen de bestemmingsomschrijvingen en bouwregels van de vigerende bestemmingen. De bestemmingen hebben voornamelijk agrarische doeleinden, recreatieve doeleinden of woondoeleinden waarbinnen geen mogelijkheid voor nieuwbouw is opgenomen. De nieuwbouw van woningen en het aanleggen van groen-, recreatie- en verkeersvoorzieningen is in strijd met het vigerend planologisch beleid.

3 Gebiedsbeschrijving

Het gebied Bramert-Noord is globaal gesitueerd tussen de woonbebouwing van Urmond, de A2, Molenweg-zuid en de Louisegroeveweg. Het Molenpark ten zuiden van het plangebied ligt als schakel tussen Urmond en Bramert-Noord met de molen als markant baken. Het plangebied helt in westelijke richting (oostzijde > 52,5 m+NAP; westzijde < 47,5 m +NAP), wat met name aan de noordrand van het plangebied (Louisegroeveweg) duidelijk zichtbaar is in het terrein.

De grotere context van dit gebied is gevarieerd te noemen: Chemelot en de A2 aan de oostzijde, agrarisch gebied en de kern Graetheide aan de noordzijde, de oude dorpen Urmond en Berg aan de Maas aan de zuid- en westzijde. Het gebied 'Graetheide' - ten noorden van het plangebied - is in het Provinciaal Omgevingsplan Limburg (POL, 2006) gereserveerd voor de vestiging van chemische industrie. Mede in verband met de lopende discussie over de noodzaak ervan, is momenteel nog niet duidelijk of het industriegebied ontwikkeld wordt.

Het plangebied heeft een overwegende agrarische functie, het bestaat vooral uit akkerland. Het akkercomplex wordt gekenmerkt door afwisselende teeltvakken met voornamelijk tarwe en maïs. Met name in de westelijke helft van het plangebied bevinden zich naast akkers ook intensief beheerde graslandpercelen (weilanden). De relatief grote kavels bieden weidse vergezichten. Het zuidelijk deel wordt gebruikt voor recreatieve doeleinden. Daar bevinden zich de sportvelden die een buffer vormen tussen Urmond-oost en het landelijk gebied. De bebouwing blijft beperkt tot een aantal boerderijen met bijgebouwen, meerdere woningen en een bedrijfspand langs de Louisegroeveweg en de Molenweg-zuid en recreatieve voorzieningen in het Molenpark.

Eén weg doorkruist het oostelijk deel van het plangebied, de onverharde Oude Baan (van noord naar zuid). De Oude Baan is verbonden met de bebouwde kom van Urmond via de Sitterweg die ook binnen het plangebied ligt. Verder kent het plangebied geen doorgaande wegen.



4 Projectbeschrijving

4.1 Inleiding

Voor het ontwikkelen van de locatie Bramert-Noord tot een woningbouwlocatie is een structuurplan opgesteld dat 15 februari 2007 door de gemeenteraad van Stein is vastgesteld.

Het structuurplan heeft een relatie met de Wet voorkeursrecht gemeenten (Wvg). Deze wet biedt de gemeente de mogelijkheid om, in het kader van de uitvoering van een bestemmingsplan, grondeigenaren te verplichten bij verkoop van gronden eerst een aanbieding te doen aan de gemeente. Het gebied Bramert-Noord is aangewezen als gebied waar het gemeentelijk voorkeursrecht van toepassing is.

4.2 Structuurplan Bramert-Noord

Het structuurplan Bramert-Noord (vastgesteld door de gemeenteraad op 15 februari 2007) geeft de toekomstige ontwikkeling van Bramert-Noord aan en is:

- § een zo compleet mogelijke integrale gebiedsvisie die inzicht geeft in de toekomstige ruimtelijke en functionele hoofdstructuur van Bramert-Noord;
- § een handleiding voor de toekomst van Bramert-Noord; een "flexibel raamwerk" ten behoeve van ontwikkelingen die nog niet zijn voorzien;
- § een logboek dat inzicht geeft in de huidige situatie, het beleid, de knelpunten, de kansen en de wensen; bovendien geeft het document weer hoe tot keuzes en oplossingen is gekomen;
- § een basisdocument voor onderhavig bestemmingsplan.

4.2.1 Stedenbouwkundig raamwerk

Ambitie

Bramert-Noord biedt in de toekomst ruimte aan wonen, sport en eventueel maatschappelijke voorzieningen. Het verenigen van rood en groen wordt als kracht ingezet om een gedifferentieerd woonmilieu aan te bieden aangeduid als 'weidewonen'. Het weidewonen introduceert een nieuwe vorm van wonen, gestoeld op de aanwezige landschappelijke en cultuurhistorische waarden, zoals de Louisegroeveweg met haar markante bomen en verspreid liggende bebouwing, het Molenpark aan de rand van Urmond en de bestaande fruitbomen en bosjes. Het concept van weidewonen is vertaald in een robuuste ontsluiting met daarbinnen een variatie aan te verkavelen woonvelden en groen plekken.

Centraal in het plan Bramert-Noord staat het realiseren van een gebied dat voorziet in het verschaffen van een excellent en hoogwaardig woonmilieu waarbij een groene woonomgeving en duurzaamheid voorop staan. In het kader van duurzaamheid moet daarbij gedacht worden aan het toepassen van het principe 'cradle to cradle' en het uitgangspunt van energieneutraal bouwen. Met het plan wordt een zo goed mogelijk afronding van de bestaande kern Urmond voorgestaan richting het omliggende buitengebied. Er wordt aangesloten bij de behoefte tot het realiseren van een excellent en hoogwaardig woonmilieu zoals opgenomen in de Woonmilieuvisie Westelijke Mijnstreek. De ontwikkelingsmogelijkheden voor het plangebied zijn vastgelegd in het Structuurplan Bramert-Noord, daarbij wordt voldaan aan de herstructureringsopgave.

Woningbouw

Het woonprogramma gaat uit van maximaal 400 woningen in de grondgebonden typologie. Hierbij wordt uitgegaan van een gemiddelde dichtheid van 15-20 woningen per hectare. De bestaande woningen en bedrijven aan de Louisegroeveweg en de Molenweg-zuid worden gedeeltelijk ingepast in het plan.

Recreatieve en maatschappelijke voorzieningen

Het sportpark Urmondia wordt in zijn huidige omvang als groene kwaliteit opgenomen in het plan. Door de aanleg van de Oost-tangent en de nieuwe aansluiting naar Bramert-Noord, komt het sportpark zeer gunstig aan de hoofdentree van de wijk te liggen. Ook ontstaat er daardoor ruimte ten noorden van het huidige sportcomplex. Thans is niet inzichtelijk te maken of deze gronden ten noorden van het sportcomplex ingezet zullen worden voor woningbouw of vernieuwing van het sportcomplex. Het is op termijn mogelijk om de sportkantine met bijbehorende parkeerfaciliteiten en ontsluiting te verplaatsen naar de noordzijde.

In het plan is de eventuele ontwikkeling van een maatschappelijke voorziening opgenomen. Momenteel is nog niet duidelijk of de maatschappelijke voorziening noodzakelijk is binnen de locatie Bramert-Noord. De maatschappelijke voorziening kan uitsluitend gerealiseerd worden binnen het te ontwikkelen woongebied.

Infrastructuur

De hoofdontsluiting van Bramert-Noord wordt gevormd door een nieuw aan te leggen Oost-tangent die in zuidelijke richting aansluit op de Nieuwe Postbaan en de aansluiting A2 en die in noordelijke richting aansluit op de Bergerweg. Deze tangent zal het gebied ontsluiten. Het woongebied Bramert-Noord wordt middels een rotonde aangesloten op de nieuwe Oost-tangent. In de zone tussen de A2 en de Oost-tangent zullen naar alle waarschijnlijkheid geluidsvoorzieningen getroffen moeten worden.

Binnen de wijk is in oost-west richting een hoofdontsluiting aanwezig die aanhaakt op de Oost-tangent en de Molenweg. Deze weg dient ter ontsluiting van de diverse woonvelden en heeft een getrappt verloop. Binnen de woonvelden bestaat een grote flexibiliteit in ontsluiting, verkaveling en typologische opzet.

De Louisegroeveweg behoudt haar profiel met een smalle rijweg en aan twee zijden marktante bomen. De weg is alleen toegankelijk voor bestemmingsverkeer en wordt niet aangesloten op de Oost-tangent.

4.3 Beeldkwaliteitskader

Naast de stedenbouwkundig raamwerk is voor Bramert-Noord door Buro5 in 2007 een beeldkwaliteitskader opgesteld. Het beeldkwaliteitskader geeft inzicht in de gewenste verschijningsvorm van de gebouwde en de onbebouwde omgeving van Bramert-Noord.

Zoals in het voorgaande reeds vermeld ligt aan het stedenbouwkundig plan het concept van 'weidewonen' ten grondslag. Het raamwerk wordt gevormd door een orthogonaal stelsel van lanen dat zeven groene kamers vormt. De kamers bieden ruimte aan een diversiteit aan intieme woonmilieus en het sportpark. Uitgangspunt is een hoogwaardige woonwijk in een lage dichtheid met overwegend grondgebonden woningen. De lat wordt hoog gelegd, Bramert-Noord kan een voorbeeldwijk worden waar energieneutraal bouwen, levensloopbestendige woningen en inrichting van de buitenruimte, duurzaam waterbeheer en bijzondere woningtypologieën kunnen worden toegepast. Zij past dan ook uitstekend in het door de gemeente ontwikkelde woonmilieuvisie.

Het weidewonen komt tot uitdrukking door een grote interactie tussen bebouwing en groen en een landelijke en dorpsse verkaveling. Dit speelt zich op diverse schaalniveaus af: aan de lanen of binnenin de woonvelden, in het openbaar domein of in een meer private sfeer. De bestaande bosjes en fruitbomen worden zoveel mogelijk ingepast en afgewisseld met nieuwe bosjes, hoven en weiden. Andere functies zoals het sportpark kunnen een waardevolle groene bijdrage leveren aan het geheel.

De lanen vormen een formeel netwerk met een duidelijke scheiding tussen openbaar en privé. Binnen de kamers is een rustige, intieme sfeer aanwezig met diverse woonvormen. Diverse combinaties van groen en bebouwing zijn denkbaar. Aangezien de wijk gefaseerd over enkele jaren wordt uitgevoerd en de startdatum niet vastligt, worden de verkavelingen van de woonvelden nu niet definitief bepaald. Wel zijn kansrijke combinaties bedacht, die in het beeldkwaliteitskader verder worden toegelicht, zoals 'wonen rondom de binnentuin', 'hofwonen', 'lintwonen', 'wonen in de boomgaard' en 'wonen aan de veldwegen'. Ook de verschijningsvorm van de openbare ruimte heeft een plaats gekregen in het beeldkwaliteitskader. Voor een andere beschrijving van de genoemde combinaties en openbare ruimte wordt verwezen naar de rapportage van het beeldkwaliteitskader.

4.4 Fasering

Bramert-Noord wordt gefaseerd gerealiseerd. Fasering is afhankelijk van de grondpositie van de gemeente en de marktsituatie. De gemeentelijke grondpolitiek is erop gericht om binnen de planperiode over te gaan tot realisering en uitwerking van Bramert-Noord. Ook in het exploitatieplan voor Bramert-Noord is hiermee rekening gehouden.

5 Realiserings- en uitvoeringsaspecten

5.1 Inleiding

Dit hoofdstuk beschrijft welke gevolgen de planontwikkeling heeft op het landschap, de verkeersafwikkeling en een aantal milieuaspecten binnen het plangebied en de omgeving. Het betreft de aspecten bodem, archeologie, water, flora en fauna, geluid, luchtkwaliteit en externe veiligheid (paragraaf 5.3 t/m 5.9). Ter onderbouwing is een aantal noodzakelijke onderzoeken op grond van vigerende wet- en regelgeving uitgevoerd. De uitkomsten van deze onderzoeken zijn opgenomen in dit hoofdstuk.

5.2 Infrastructuur

Naast de ontwikkeling van Bramert-Noord staat een aantal mogelijke andere ontwikkelingen op de agenda, namelijk de ontwikkeling van de Kanaalboulevard (woningbouw), de ontwikkeling van de DSM Campus, de afsluiting van Molenweg voor doorgaand verkeer en de aanleg van de Oost-Tangent. Alle ontwikkelingen hebben effect op de bestaande verkeerssituatie en ontsluitingsstructuur en daarmee samenhangend de verkeersafwikkeling. Binnen dat kader is door Oranjewoud een onderzoek uitgevoerd naar de effecten van de diverse ruimtelijke en infrastructurele ontwikkelingen op het wegennet in gemeente Stein. De rapportage van het onderzoek is als losse bijlage toegevoegd aan het bestemmingsplan.

Doel van het onderzoek is inzicht te krijgen in de verkeerskundige effecten van een aantal varianten. Insteek hierbij is om de bijdrage van de verschillende ontwikkelingen inzichtelijk te krijgen. Uitgangspunt voor de gemeente is en blijft de aanleg van de Oost-Tangent.

De gemeente heeft uitgesproken dat de verkeersdruk in het centrum van Urmond niet mag toenemen als gevolg van nieuwe woningbouwontwikkelingen (Kanaalboulevard en Bramert-Noord). Deze Oost-Tangent is noodzakelijk voor een goede leefbaarheid in de kernen Urmond en Berg aan de Maas. De Molenweg wordt in de toekomstige situatie een verkeersluwe verkeersas, waar geen doorgaand verkeer mogelijk is door een aan te leggen knip. Het verkeer vanuit Berg aan de Maas, dat thans via deze Molenweg in het centrum van Urmond terecht komt, wordt in de toekomstige situatie via de Oost-Tangent om de kernen heen geleid. Daarnaast wordt het verkeer dat door de Kanaalboulevard en Bramert-Noord gegenereerd, eveneens via de nieuwe tangent afgewikkeld. Hiermee wordt voldaan aan het gemeentelijk beleid ten aanzien van de Oost-Tangent. Ruimtelijk gezien is de tangent een logische doortrekking van de bestaande tangent langs Urmond.

5.3 Bodem

Voor het plangebied is door Oranjewoud een verkennend bodemonderzoek conform de richtlijnen uit de NEN 5740 verricht op basis van de onderzoeksstrategie voor een grootschalig onverdachte locatie (ONV-GR). Doel van het bodemonderzoek was het, door middel van een steekproef, vaststellen van de milieuhygiënische kwaliteit van de bodem ter plaatse van de onderzoekslocatie.

Het onderzoek is gefaseerd uitgevoerd als gevolg van het ontbreken van toestemming (deels) tijdens fase 1: fase 1 is uitgevoerd in augustus 2005 en fase 2 in januari 2008. Als gevolg van voortschrijdend inzicht is daarnaast de onderzoekslocatie qua omvang in 2008 gewijzigd ten opzichte van 2005. De locaties die in 2005 nog niet konden worden onderzocht en vallen binnen het plangebied van 2008, zijn in januari 2008 alsnog onderzocht.

Toetsing hypothese

De vooraf opgestelde hypothese 'grootschalig onverdachte locatie' wordt aanvaard, daar in het algemeen geen van de gemeten parameters de streefwaarden overschrijden. Slechts plaatselijk zijn enkele licht verhoogde gehalten gemeten, derhalve is er geen aanleiding om de onderzoekshypothese te wijzigen.

De meeste onderzochte grondmengmonsters bevatten geen verhoogde gehalten aan de onderzochte parameters ten opzichte van de streefwaarden. In de bovengrond van een aantal mengmonsters (MM 15, 20, 24 en 30) zijn licht verhoogde gehalten aan enkele zware metalen en/of PAK gemeten. In grondmengmonster MM15 en MM20 wordt voor respectievelijk nikkel, cadmium en lood tevens de BGW-I in geringe mate overschreden.

Het zintuiglijk met puin verontreinigde grondmonster van boring 204 bevat licht verhoogde gehalten aan zware metalen en PAK. De licht verhoogde gehalten aan cadmium en PAK overschrijden de BGW-I (bodemgebruikswaarde). De verontreinigingen kunnen worden gerelateerd aan de bijmengingen met puin.

Tijdens de veldwerkzaamheden zijn zintuiglijk geen mogelijk asbesthoudende deeltjes aangetroffen.

Bij de in 2008 verrichte werkzaamheden zijn ten opzichte van de resultaten uit 2005 geen nieuwe grondmonsters met verhoogde gehalten aangetroffen.

Conclusies en aanbevelingen

Op basis van de onderzoeksresultaten is er vanuit milieuhygiënisch oogpunt geen aanleiding tot het verrichten van nader onderzoek en bestaat er tevens geen belemmering voor de voorgenomen planontwikkeling.

Een uitzondering wordt gevormd door de terreindelen met gehalten boven de BGW-I. Afhankelijk van de toekomstige terreininrichting dient voor deze terreindelen rekening te worden gehouden met het vooraf verwijderen van licht verontreinigde grond met gehalten boven de BGW-I (bij gebruiksvorm: wonen en intensief gebruikt (openbaar) groen). Het bevoegd gezag kan hierover definitief uitsluitsel geven.

De drie in gebruik zijnde opstallen aan de Molenweg-Zuid (uiterst noordwestelijke deel van het plangebied) zijn in pandig niet onderzocht. Indien op termijn, afhankelijk van de verdere planontwikkeling, sloop aan de orde is kan volgens de dan vigerende richtlijnen alsnog eventueel benodigd bodemonderzoek plaatsvinden.

Indien grond van de locatie wordt afgevoerd voor toepassing elders, volstaan de resultaten van het verrichte bodemonderzoek niet. Om te bepalen of de grond buiten de locatie kan worden hergebruikt, dient formeel een onderzoek conform het Bouwstoffenbesluit te worden verricht.

Voorname conclusies en aanbevelingen zijn gebaseerd op het vooronderzoek, de zintuiglijke waarnemingen en analyseresultaten van dit onderzoek.

Binnen het plangebied is de veldweg 'Oude Baan' gelegen. Hiernaar is in oktober 2008 door CSO een indicatief bodemonderzoek uitgevoerd. De conclusies hiervan staan in het hiernavolgende beschreven.

Het doel van het uitvoeren van dit bodemonderzoek is door middel van een relatief geringe onderzoeksinspanning vast te stellen of op de onderzoekslocatie mogelijk een bodemverontreiniging aanwezig is.

Het uitgevoerde onderzoek heeft bestaan uit veldwerk, analyse van grondmonsters, interpretatie en rapportage.

De belangrijkste bevindingen uit het indicatieve bodemonderzoek zijn in het onderstaande weergegeven:

- Op het zuidelijk deel van het onderzoeksgebied kruisen enkele kabels en leidingen (Gasunie, Sabic en een pijpleiding van Defensie) de onderzoekslocatie;
- De verharding van veldweg 'Oude Baan' bestaat uit grind met plaatselijk een zwak tot matige bijmenging van baksteen;
- Onder de verhardingslaag met grind is een leemlaag gelegen met direct onder de leemlaag plaatselijk zwakke bijmengingen van baksteen en kolengruis;
- Vanaf een halve meter beneden maaiveld worden geen bodemvreemde bijmengingen meer aangetroffen;
- In het grindpakket overschrijden de componenten arseen, barium, kobalt, nikkel en PAK de achtergrondwaarde (AW2000). Het criterium voor nader onderzoek wordt niet overschreden, het gehalte nikkel overschrijdt de Maximale Waarde voor Wonen echter niet;
- In de leemlaag met zwakke bijmengingen kolengruis en baksteen overschrijdt het gehalte cadmium de achtergrondwaarde (AW2000).

De hypothese dat het terrein onverdacht is ten aanzien van bodemverontreiniging dient formeel te worden verworpen. Dit vanwege de licht verhoogde gehalten aan arseen, barium, cadmium, kobalt, nikkel en PAK. Omdat dit slechts licht verhoogde gehalten betreft, wordt een aanvullend onderzoek niet noodzakelijk geacht.

De aangetoonde lichte verontreinigingen leveren vanuit milieuhygiënisch oogpunt geen probleem op voor de geplande bestemming van het onderzochte terrein.

Er wordt geen nader onderzoek aanbevolen. In de uitwerkingsplannen zal worden uitgegaan van de op dat moment geldende regelgeving en normen.

5.4 Archeologie en cultuurhistorie

5.4.1 Archeologie

Oranjewoud heeft in februari 2008 een archeologisch vooronderzoek uitgevoerd in het kader van de ontwikkeling van Bramert-Noord. Dit vooronderzoek bestaat uit een bureauonderzoek en een inventariserend veldonderzoek (IVO). Het veldonderzoek betreft een verkennend booronderzoek in combinatie met een veldkartering.

Conclusies

Op grond van de veldkartering en het verkennend booronderzoek kan wat betreft de aanwezigheid van archeologische vindplaatsen binnen het plangebied het volgende gesteld worden:

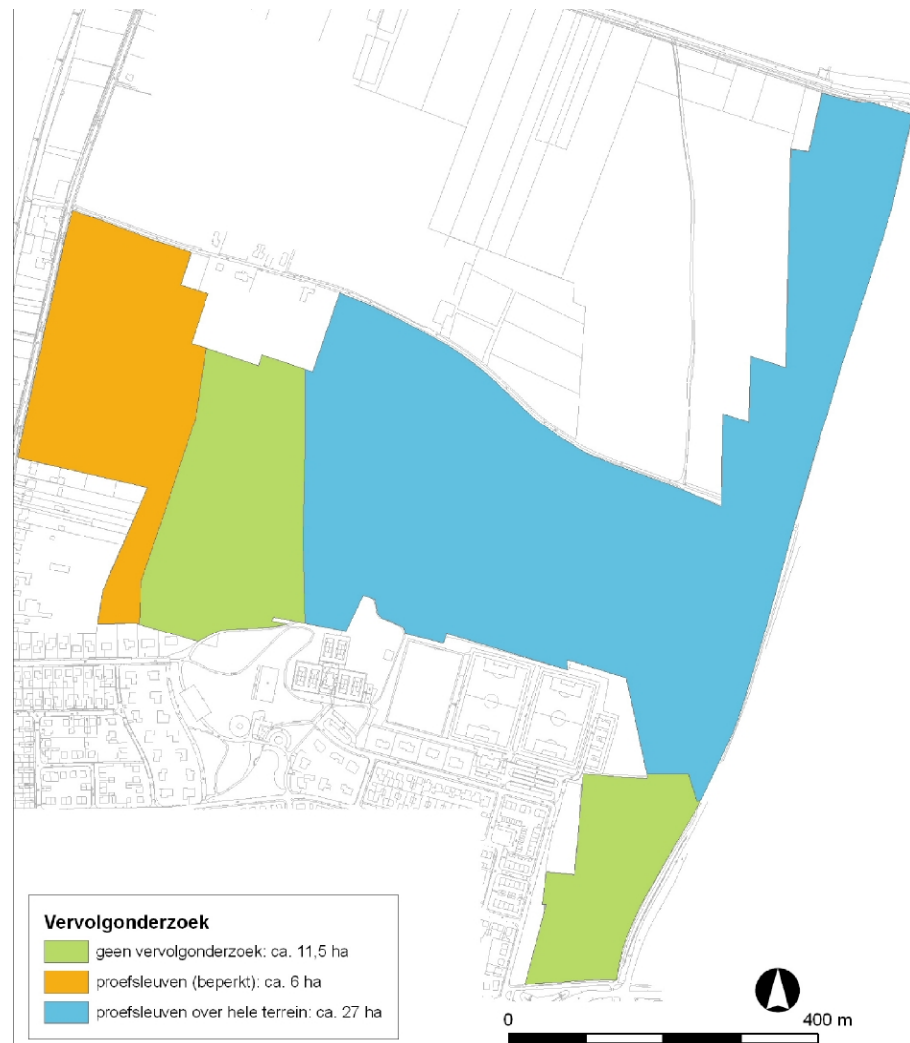
1. Ter plaatse van de afbraakwand zullen geen archeologische sporen meer intact zijn. Bovendien is het niet erg aannemelijk dat op deze, tijdens de prehistorie en de Romeinse tijd nog wat steilere helling, nederzettingen hebben gelegen. Die zou men op het hogere of het lager plateau verwachten.
2. Ter plaatse van het lagere westelijke plateau, dat met colluvium is overdekt, kunnen nederzettingen hebben gelegen. Er is hier echter geen oude bodem in de boringen aangetroffen en het is daarom niet uit te sluiten dat hier ook enige mate van erosie van deze bodemniveaus heeft plaatsgevonden. Voor zover deze aanwezig zijn, zijn ze met ongeveer een meter colluvium afgedekt.
3. Op het hoger plateau, in het oostelijke deel van het plangebied, is er nog lössdek aanwezig waarin hier en daar nog een zwak ontwikkelde bodem is aangetroffen. Hier kunnen, en zijn, vindplaatsen aanwezig waarbinnen ook grondsporen nog redelijk intact kunnen zijn. Er zijn tijdens de veldkartering in elk geval twee mogelijke vindplaatsen aangetroffen, uit het Neolithicum en/of Bronstijd/IJzertijd.
4. In het zuidoosten van het plangebied kan de aanwezigheid van vindplaatsen zo goed als uitgesloten worden.

Advies voor vervolgonderzoek

Op basis van de bovenstaande conclusies uit het archeologisch vooronderzoek wordt advies gegeven voor vervolgonderzoek.

1. In het hogere, oostelijke deel van het plangebied een vervolgonderzoek in de vorm van proefsleuven over hele terrein;
2. Op het lagere deel enkele haaks op de helling gerichte lange sleuven om nader inzicht te krijgen over het aanwezige colluviumdek en de erosiegeschiedenis;
3. Ter plekke van de afbraakwand en het zuidoostelijk deel van het plangebied hoeft geen vervolgonderzoek plaats te vinden.

In figuur 5.1 is weergegeven op welke locaties al dan niet vervolgonderzoek wordt geadviseerd.



Figuur 5.1 Zones vervolgonderzoek

Aantal, omvang en locatie van de proefsleuven en de te hanteren vraag- en doelstelling zal in een Programma van Eisen (PvE) nader moeten worden uitgewerkt. Een PvE moet worden opgesteld door een senior KNA-archeoloog en getoetst door een deskundige van het bevoegd gezag.

De omvang van het te onderzoeken deel van het plangebied kan gedeeltelijk afhangen van de nieuwbouwplannen. In die zones waar bijvoorbeeld sportvelden of groenvoorzieningen zijn voorzien, kan een proefsleuvenonderzoek eventueel achterwege blijven.

Tevens is in april 2010 door de gemeenteraad van Stein het facet bestemmingsplan 'Archeologie Stein 2009' vastgesteld. Hierin hebben de gronden binnen de gemeente waarop een archeologische verwachtingswaarde rust, een dubbelbestemming gekregen ter bescherming van de mogelijk in de ondergrond aanwezige archeologie. In het bestemmingsplan 'Bramert-Noord' wordt bij dit facet bestemmingsplan aangesloten. De gebieden waarvoor uit het archeologisch onderzoek is gebleken dat archeologisch vervolgonderzoek plaats dient te vinden, hebben een dubbelbestemming gekregen. Het gebied waarvoor conform figuur 5.1 geen vervolgonderzoek nodig is, heeft deze dubbelbestemming niet gekregen, omdat daar reeds objectief is aangetoond dat er geen archeologische waarden in de ondergrond verwacht worden.

5.4.2 Cultuurhistorie

Inleiding

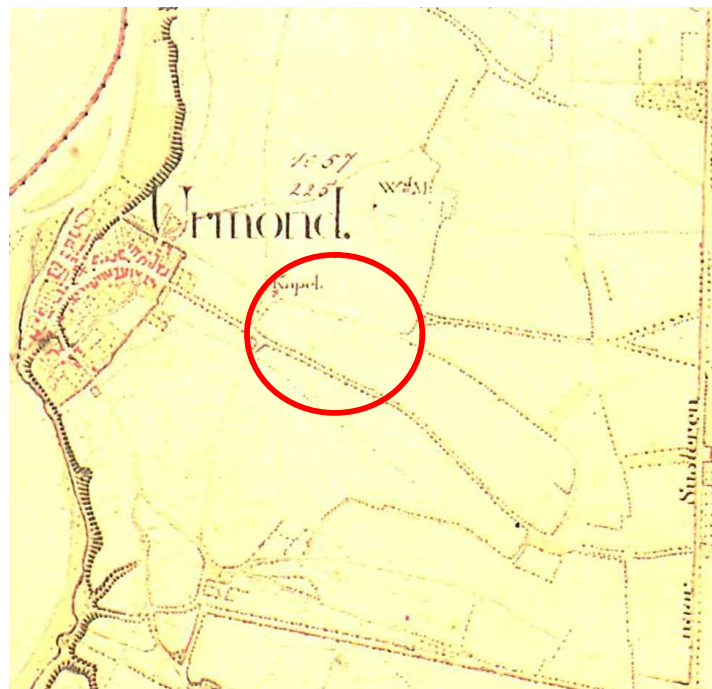
Cultuurhistorie is de afgelopen jaren beleidmatig steeds meer in de belangstelling komen te staan. Overheden zien in toenemende mate de waarde in van cultuurhistorische objecten en structuren. Er wordt daarom bij ruimtelijke ontwikkelingen meer en meer aandacht gevraagd voor behoud en/of herontwikkeling van cultuurhistorische waarden. Het nationaal beleid, verwoord in de Nota Belvédère, streeft naar een duurzaam behoud van cultuurhistorische waarden, niet door statisch behoud, maar door een (nieuw) actief gebruik van de waarden ('Behoud door ontwikkeling').

Ook in het provinciaal beleid is er groeiende aandacht voor het aspect cultuurhistorie. Dit heeft in het streekplan geleid tot de uitgave van de Cultuurhistorische Waardenkaart.

19^e eeuw

Afgaande op historische kaarten is het agrarisch gebruik van het gebied tot het begin van de 19^e eeuw terug te volgen (zie figuur 5.2). Sindsdien bestaat het overgrote gedeelte van het plangebied uit landbouwgronden.

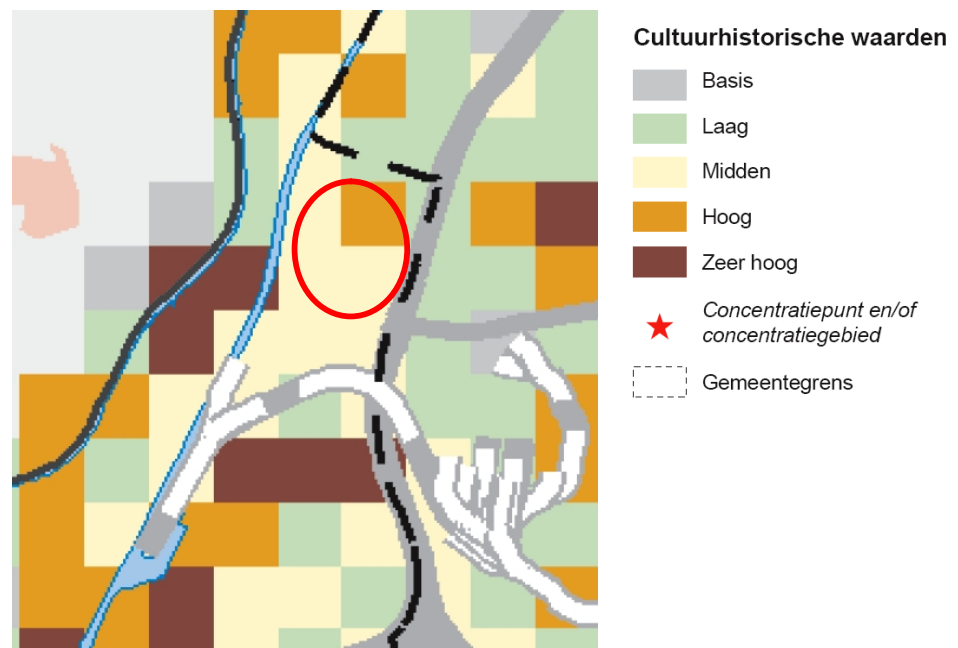
Nabij het plangebied ligt één rijksmonument: een industrie- en poldermolen aan de zuidkant daterend uit 1803. Net buiten het plangebied, in de noordwesthoek, bevindt zich een kapel daterend uit 1848-1850.



Figuur 5.2 Historische kaart
Bron: Historische Atlas Limburg 1837-1844

In de nota Belvédère is een aantal belvédèregebieden aangewezen die vanuit cultuurhistorie extra aandacht verdienen. Het plangebied maakt deel van het belvédèregebied Heuvelland, de zuidelijke punt van Zuid-Limburg. Dit heeft tot gevolg dat bij de ontwikkeling van Bramert-Noord behoud van unieke landschappelijke, cultuurhistorische en natuurlijke kwaliteiten gewenst is. Voor het landschap Heuvelland betreffen het de algemene kernkwaliteiten schaalcontrast van zeer open naar besloten, groene karakter en reliëf. Het plangebied valt overigens niet binnen de door het rijk aangewezen nationale landschap Heuvelland.

De provinciale cultuurhistorische waardenkaart toont aan dat een gedeelte van het plangebied een hoge cultuurhistorische waarde heeft (zie figuur 5.3).



Figuur 5.3 Cultuurhistorische waardenkaart
Bron: POL 2006

Conclusie en aanbevelingen

Bij de ontwikkeling van Bramert-Noord moet rekening worden gehouden met de unieke landschappelijke en cultuurhistorische kwaliteiten, zoals het schaalcontrast van zeer open naar besloten, het groene karakter en de oude bomenrijen. Met name de inpassing van cultuurhistorische elementen zoals de molen verdienen extra aandacht.

5.5 Water

De gemeente is voornemens Bramert-Noord te ontwikkelen tot woonwijk. Voor deze ontwikkeling is een structuurplan opgesteld. Omdat het onderhavige plan nog niet concreet is uitgewerkt, worden in deze waterparagraaf de hoofdlijnen en het ruimtegebruik van het toekomstig watersysteem beschreven. In een later stadium worden bij de uitwerking van het plan de waterparagraaf en het watersysteem verder uitgewerkt.

Het waterschap gaat er bij nieuwe bebouwing van uit dat hemelwater niet wordt aangesloten op het huidige stelsel. In de onderstaande paragraaf wordt aangegeven hoe het toekomstige watersysteem aan de richtlijnen van de gemeente en het waterschap voldoet.

Gewenste situatie

Waterschap

Het waterschap gaat uit van het principe waterneutraal bouwen en de trits: vasthouden, bergen en afvoeren. Een infiltratie- of retentievoorziening met overloop op open water moet voldoen aan de eisen van het waterschap.

Gemeente Stein

De gemeente conformeert zich aan het beleid van het waterschap. Hemelwater wordt niet aangesloten op het rioolstelsel. Daarnaast dient te worden voldaan aan het beleid in het gemeentelijk Waterplan. Dit is inhoudelijk gelijk aan het beleid van het waterschap.

Huidige situatie

Het plangebied is gelegen ten noorden van de kern Urmond in de gemeente Stein. Het plangebied heeft in de huidige situatie een agrarische functie. Het plangebied heeft een globale hoogteligging van NAP + 50 m. De bodem bestaat tot circa 8 m-mv voornamelijk uit leem, hieronder ligt het grove grindpakket.

Toekomstige situatie

De toekomstige woonwijk wordt voorzien van een gescheiden stelsel. Het vuilwater kan, al dan niet met een rioolgemaal, worden afgevoerd op het gemeentelijke rioolstelsel.

De nieuwe woonwijk wordt voorzien van een gescheiden rioolstelsel. Het hemelwater dient volgens de richtlijnen van het waterschap binnen het plangebied te worden gebufferd. Hiervoor dient een infiltratie -of retentievoorziening te worden aangelegd. Uit het infiltratieonderzoek is gebleken dat oppervlakkige infiltratie niet mogelijk is. Diepte infiltratie is wel mogelijk maar heeft niet de voorkeur van het waterschap. Vooral nog wordt er dan ook vanuit gegaan dat binnen het plangebied een retentievoorziening wordt gerealiseerd.

Omdat nog geen stedenbouwkundig ontwerp is opgesteld en de verkaveling onbekend is, is het op dit moment niet mogelijk de retentievoorziening te dimensioneren. Vooral nog wordt uitgegaan van een ruimteclaim voor water van 10% van het totale plangebied. Dit biedt ruim voldoende mogelijkheden voor de realisatie van de retentievoorziening.

Bij een verdere uitwerking van dit plan wordt het waterschap opnieuw betrokken en de nadere uitwerkingsplannen moeten voldoen aan het gemeentelijk beleid, zoals vastgelegd in het Waterplan van de gemeente Stein.

Zowel van waterschap Roer en Overmaas als Rijkswaterstaat is een positief wateradvies ontvangen voor het onderhavige bestemmingsplan.

5.6 Flora en fauna

Inleiding

Voor onderhavige ontwikkeling is in 2005 door Oranjewoud een natuurtoets uitgevoerd. Het onderzoek toont de aanwezigheid van een aantal beschermde flora en fauna aan en beschrijft de effecten op de beschermde soorten die door de voorgenomen ontwikkeling kunnen optreden getoond.

Huidige situatie

In het plangebied bevinden zich de beschermde florasoorten Grote kaardenbol en Rapunzelklokje en algemene beschermde diersoorten, te weten broedvogels en kleine zoogdieren, mogelijk de Ree. Daarnaast zijn geschikte leefgebieden (foerageergebied, vliegroutes) aanwezig voor vleermuizen. Er bestaat een kleine kans, dat zich binnen het plangebied tijdelijke (zomer)verblijven in bomen of bebouwing bevinden. Verder is het mogelijk dat de strikt beschermde Hamster zich in het gebied bevindt. Van de aanwezigheid is in het recente verleden een melding gemaakt.

Effecten planontwikkeling

Het onderzoek toont aan dat door de voorgenomen ingreep geen significante effecten op het populatieniveau van de aanwezige beschermde soorten optreden. Het duurzaam voortbestaan van de aanwezige soorten wordt niet aangetast. Door gerichte planning en enkele eenvoudige maatregelen kunnen effecten op beschermde soorten worden voorkomen, dan wel grotendeels beperkt. Daarnaast kan het definitief ontwerp afgestemd worden op aanwezige beschermde waarden.

Advies vervolgtraject

In alle gevallen dat beschermde waarden door de realisatie van een project worden aangetast, dient een ontheffing van de Flora- en faunawet te worden aangevraagd bij het Ministerie van LNV.

Voor een aantal beschermde soorten geldt een vrijstelling van de ontheffingsplicht, in dit geval voor de Grote kaardenbol en algemene zoogdierensoorten. Voor soorten van de zwaardere beschermingsregimes (de Rapunzelklokje, de Hamster en de Vleermuis) dient een ontheffing te worden aangevraagd indien de voorgenomen ingreep negatieve effecten heeft op de aanwezige soort. Indien geen effecten optreden (bijvoorbeeld door het intact blijven van het leefgebied en verbindingswegen) is een ontheffing niet nodig. Indien ontheffing wordt verleend kunnen aan de projectuitvoering voorwaarden worden verbonden (o.a. ten aanzien van de uitvoering). Te allen tijde moet voor alle aanwezige beschermde soorten zo gehandeld worden dat de beschermde soorten zo min mogelijk hinder ondervinden van de voorgenomen activiteit.

Resultaten vervolgonderzoek

Geadviseerd wordt het gebied nader te onderzoeken op de hamster en vleermuizen. Daartoe is door Oranjewoud in november 2006 een aanvullend ecologisch onderzoek uitgevoerd naar de hamster en vleermuizen.

Op basis van dit aanvullend onderzoek wordt geconcludeerd dat voor de hamster geldt dat de planontwikkeling geen beperkingen kent als gevolg van aanwezige hamsters of

geschikt leefgebied voor hamsters. De soort is niet aangetroffen en wordt er ook niet verwacht.

Voor vleermuizen heeft het onderzoek aangetoond dat het plangebied Bramert-Noord en omgeving gebruikt wordt door vijf vleermuissoorten, namelijk de gewone dwergvleermuis, ruige dwergvleermuis, laatvlieger, rosse vleermuis en grootoorvleermuis. De aanwezige groenstructuren en met name de bomenrij langs de Louisegroeveweg zijn van belang gebleken als foerageergebied voor bijna alle vleermuissoorten. Een duidelijk vaste vliegroute is alleen vastgesteld van de gewone dwergvleermuis langs de Louisegroeveweg en in mindere mate de Molenweg Zuid.

Voor de gewone dwergvleermuis, laatvlieger en grootoorvleermuis maakt het plangebied een wezenlijk deel uit van hun leefgebied. Het gaat dan met name om de functie als belangrijk foerageergebied. Er zijn geen verblijfplaatsen of baltsplaatsen aangetroffen. Er is aangegeven dat de nu aanwezige groenstructuren zoveel mogelijk worden behouden en ingepast in de ontwikkelingsplannen. Indien hieraan invulling gegeven kan worden en geen groenstructuren in het plangebied verdwijnen, en dan met name rond de Louisegroeveweg is geen ontheffing ex. art. 75 Flora- en faunawet voor de voorkomende vleermuissoorten noodzakelijk.

Het plangebied, met name de sportvelden, is in gebruik als foerageergebied voor enkele rosse vleermuizen. Rosse vleermuizen zijn krachtige vliegers die niet sterk aan landschappelijke elementen gebonden zijn om van hun verblijfplaatsen naar de foerageergebieden te vliegen. Bovendien is het een relatief hoog vliegende soort die zowel in de foerageergebieden als op de vliegroutes doorgaans op een hoogte van 20 tot 100 meter vliegt. Voor deze soorten is geen ontheffing ex. art. 75 Flora- en faunawet noodzakelijk, zolang verblijfplaatsen niet in het geding zijn.

De ruige dwergvleermuis is slechts een enkele keer waargenomen. Het plangebied maakt vrijwel zeker geen wezenlijk deel uit van hun leefgebied. Er zijn geen verblijfplaatsen en baltsplaatsen waargenomen van deze soort en tevens geen belangrijke vliegroutes of foerageergebieden. Voor deze soort is ook geen ontheffing ex. art. 75 Flora- en faunawet noodzakelijk.

Gezien de grote aantal waarnemingen verspreid in het plangebied is alleen van de gewone dwergvleermuis een duidelijke vliegroute naar voren gekomen. Deze vliegroute blijft bij de ontwikkeling intact, zodat geen mitigerende maatregelen noodzakelijk zijn.

Bij de verdere uitwerking van het plangebied dienen de bestaande boomgaard en de bestaande bomenrij langs de Louisegroeveweg gehandhaafd te blijven. Hiertoe is een regeling in de uitwerkingsregels opgenomen.

5.7 Geluid

In opdracht van de gemeente Stein is een akoestisch onderzoek uitgevoerd in het kader van de ontwikkeling van het plangebied 'Bramert-Noord' te Urmond. De gemeente is voornemens woningen te realiseren in het gebied gelegen ten noorden van de kern van Urmond.

Om inzichtelijk te maken welke mogelijkheden het onderhavige plangebied heeft, is de geluidbelasting berekend op basis van 'vrije veld' contouren, inclusief alle bestaande gebouwen en hoogteverschillen, vanwege:

- het wegverkeer op de nieuw aan te leggen Parallelweg;
- het wegverkeer op de A2;
- het industrielawaai vanwege het geluidgezoneerd industrieterrein Chemelot.

Autonome situatie 2020

Resultaten wegverkeer

- Na berekeningen wordt voorkeursgrenswaarde van 48 dB en de maximaal toelaatbare hogere waarde van 53 dB als gevolg van het wegverkeer op de A2 overschreden. Er is verder onderzoek verricht naar het treffen van mogelijke geluidbeperkende maatregelen.
- Voor de Parallelweg wordt de voorkeursgrenswaarde van 48 dB niet overschreden. Aanvullend onderzoek naar maatregelen is hierdoor niet nodig.

Geluidbeperkende maatregelen

Vanwege de toegankelijkheid van het plangebied is er gekozen voor de maatregelvariant met een wal aan beide zijden van de Parallelweg ter hoogte van de ontsluitingsweg van 7 meter hoog. Zie figuur 4 van het onderzoek voor een overzicht van de situatie met geluidbeperkende maatregelen.

Toekomstige situatie 2020 (inclusief geluidbeperkende maatregelen)

Resultaten wegverkeer toekomstige situatie

- Na berekeningen wordt de voorkeursgrenswaarde van 48 dB als gevolg van het wegverkeer op de A2 voor een gedeelte van het plangebied overschreden. De maximale toelaatbare waarde van 53 dB wordt in een kleine strook van het betreffende gedeelte overschreden. Buiten deze strook is woningbouw toegestaan na verlening van hogere waarden.
- Als gevolg van de A2 dienen voor (een deel van) de woningen hogere waarden te worden vastgesteld, opdat de Gemeente Stein deze woningen in het bestemmingsplan mag opnemen.
- Vanwege wegverkeerslawaaï mogen er in het rode gebied van figuur 6 zoals opgenomen in de rapportage geen geluidgevoelige objecten gebouwd worden.

Resultaten industrielawaai

- Een gedeelte van het plangebied valt na realisatie van de aarden wallen binnen de geluidcontour van 55 dB(A) (geluidbelasting 56 dB(A) of meer) van het gezoneerde industrieterrein (in figuur 7 van de onderzoeksrapportage het rode gebied). Dit gedeelte is niet geschikt voor woningbouw zonder aanvullende geluidbeperkende maatregelen.
- Voor het overige deel van het plangebied blijkt dat het een geluidbelasting vanwege het gezoneerde industrieterrein ondervindt van 50 dB(A) tot 55 dB(A) etmaalwaarde (in figuur 7 van het geluidrapport het gele gebied). Voor dit deel dient een hogere waarde ten behoeve van het industrielawaai te worden vastgesteld. Zie figuur 7 zoals opgenomen in het onderzoeksrapport (het gele gebied).
- Vanwege industrielawaai mogen er in het rode gebied van figuur 7 van de rapportage geen geluidgevoelige objecten gebouwd worden.

5.8 Luchtkwaliteit

In opdracht van de gemeente Stein is een onderzoek gedaan naar de effecten van de ontwikkeling van Bramert-Noord op de luchtkwaliteit.

Het bestemmingsplan Bramert-Noord maakt ten noorden van de kern Urmond woningbouw en een nieuwe tangent (Oost-tangent) mogelijk. Deze ontwikkelingen zijn van invloed op de concentraties luchtverontreinigende stoffen langs de wegen in en rond Urmond. De beoordeling heeft plaatsgevonden overeenkomstig de Regeling beoordeling luchtkwaliteit 2007.

Op basis van het luchtkwaliteitonderzoek kan worden geconcludeerd dat na volledige ontwikkeling van Bramert-Noord op alle beoordelingspunten wordt voldaan aan de grenswaarden zoals opgenomen in bijlage 2 van de Wet milieubeheer. Derhalve kan worden geconcludeerd dat Titel 5.2 van de Wet milieubeheer geen belemmering vormt voor verdere besluitvorming.

5.9 Externe veiligheid

Inleiding

De invloed van activiteiten met gevaarlijke stoffen op de externe veiligheid kan verdeeld worden in risico ten gevolge van transport met gevaarlijke stoffen en risico ten gevolge van in of in de buurt van het plangebied gelegen inrichtingen. Oranjewoud heeft hiernaar een onderzoek uitgevoerd. De resultaten van dit onderzoek staan in het hiernavolgende weergegeven.

Aanwezige risicobronnen

Oranjewoud heeft geïnventariseerd welke risicobronnen in de omgeving van het plangebied Bramert-Noord aanwezig zijn. Daarbij is gekeken naar de aanwezigheid van de volgende risicovolle activiteiten:

1. Inrichtingen, welke onder het Besluit externe veiligheid inrichtingen vallen.
2. Transport van gevaarlijke stoffen over de weg, het spoor en het water.
3. Hogedruk aardgasleidingen en K1,K2,K3-vloeistofleidingen.

In het onderstaande wordt ingegaan op de risicobronnen rond het plangebied Bramert-Noord.

In de omgeving van de Bramert-Noord liggen de volgende (geprojecteerde) risicobronnen

- Chemelot
- Carbolim, inmiddels onderdeel van de Wm-vergunning van Chemelot
- Industriegebied Greatheide
- A2
- Julianakanaal
- Gemeentelijke route gevaarlijke stoffen
- een vijftal (geprojecteerde) buisleidingen:
 - o Propeen (propyleen, Sabic), inmiddels vervallen
 - o Hogedruk aardgasleiding
 - o Een leiding van de Defensie Pijpleiding Organisatie (DPO)
 - o 'Pijpleiding Rotterdam Beek' (PRB)
 - o Nationale leidingstrook direct ten oosten van A2

Relevante risicobronnen

Niet alle benoemde risicobronnen zijn relevant voor de ontwikkeling van het plangebied.

De relevante risicobronnen zijn:

- § In het kader van de milieuvergunning van Chemelot is reeds onderzoek uitgevoerd naar het externe veiligheid risico van deze inrichting. In het onderzoek als uitgevoerd door Oranjewoud wordt gebruik gemaakt van deze resultaten. Dit betekent dat rekening wordt gehouden met de bestaande plaatsgebonden risicocontouren van Chemelot en dat voor ontwikkeling van de Bramert-Noord niet een groepsrisicoberekening vanwege Chemelot uitgevoerd zal worden. Chemelot zal wel betrokken worden in de verantwoording van het groepsrisico.
- § Naar de snelweg A2 is in het onderzoek als uitgevoerd door Oranjewoud een QRA uitgevoerd naar de bestaande en de toekomstige situatie. Tevens wordt in de verantwoording ingegaan worden op de risico's ten gevolge van het vervoer van gevaarlijke stoffen over de A2.
- § Naar het Julianakanaal is in het onderzoek als uitgevoerd door Oranjewoud een QRA uitgevoerd naar de bestaande en de toekomstige situatie. Tevens wordt in de verantwoording ingegaan worden op de risico's ten gevolge van het vervoer van gevaarlijke stoffen over het Julianakanaal.

Risico's externe veiligheid

Voor Chemelot geldt dat de geprojecteerde woonbebouwing van de Bramert-Noord ruim buiten de 10^{-8} contour voor het plaatsgebonden risico ligt. Gezien de afstand ligt nagenoeg alleen het geplande sportpark binnen de 10^{-9} contour. Vanwege de ligging van de nieuwe kwetsbare bestemmingen ruim buiten de 10^{-8} contour is hiermee geen significant effect op de hoogte van het groepsrisico vanwege Chemelot verbonden. Van een berekening van de invloed van de ontwikkeling van het plangebied op de hoogte van het groepsrisico vanwege Chemelot is om die reden afgezien.

Het gehele plangebied ligt binnen het invloedsgebied (1% letaliteitgrens) van Chemelot. Vanwege de ligging van de Bramert-Noord binnen het invloedsgebied is Chemelot wel betrokken in de verantwoording.

Op gebied van het vervoer van gevaarlijke stoffen blijkt uit de uitgevoerde berekeningen naar zowel de A2 als het Julianakanaal dat voor beide risicobronnen geen plaatsgebonden risico 10^{-6} contour aanwezig is. Er zijn geen (geprojecteerde) kwetsbare bestemmingen die binnen deze belemmerende contour gelegen zijn. Aan de wettelijke basisveiligheid wordt voldaan.

Per 1 januari 2010 is een wijziging van de Circulaire Risiconormering vervoer gevaarlijke stoffen in werking getreden. Het onderzoek naar externe veiligheid is voor de bekendmaking van deze nieuwe circulaire uitgevoerd. Hierbij volgt echter een korte beschouwing van het effect van deze circulaire op het onderhavig onderzoek. In de nieuwe Circulaire Risiconormering vervoer gevaarlijke stoffen is voor de rijksweg A2 ter plaatse van het plangebied (wegvak L86: afrit 48 Urmond - Knooppunt Kerensheide) een veiligheidsafstand van 0 m vanaf het midden van de weg vastgesteld. De vastgestelde vervoershoeveelheden voor de stofcategorie GF3 voor het berekenen van het referentie groepsrisico bedraagt 3.000 wagens per jaar. Gelet op het berekende groepsrisico worden er geen significante verschillen in de resultaten verwacht bij toepassing van de nieuwe circulaire.

In de nieuwe circulaire zijn voor het Julianakanaal vervoershoeveelheden vastgesteld voor het berekenen van het referentie groepsrisico. Voor de stofcategorieën met een effectafstand tot aan de bebouwing van de Bramert-Noord (GF3: 289 en GT3: 258 schepen per jaar) zijn de aantallen dermate laag dat, gelet op het reeds berekende groepsrisico, geen significante verschillen in de resultaten verwacht worden bij toepassing van de nieuwe circulaire.

Het plangebied is gedeeltelijk gelegen binnen het invloedsgebied van de vervoerde gevaarlijke stoffen over de A2 en het Julianakanaal. Uit de berekeningen voor de A2 blijkt dat in de huidige situatie geen sprake is van een noemenswaardig groepsrisico en dat in de toekomstige situatie sprake is van een zeer laag groepsrisico. Uit de berekeningen voor het Julianakanaal blijkt dat voor zowel de huidige situatie als ook voor de toekomstige situatie geen sprake is van een noemenswaardig groepsrisico.

Naast bovenstaande analyse, heeft Gasunie een advies uitgebracht betreffende externe veiligheidsaspecten gerelateerd aan de aardgastransportleiding van de Gasunie. Het advies is gebaseerd op het nieuwe externe veiligheidsbeleid van VROM zoals opgenomen in de AMvB Buisleidingen. Gasunie geeft daarbij aan dat de planontwikkeling buiten de 100% letaliteitsgrens van de aardgastransportleiding plaatsvindt. Derhalve zal de planontwikkeling in zeer geringe mate van invloed zijn op het groepsrisico bij deze aardgastransportleiding.

Conclusies verantwoording groepsrisico

De veiligheidsverhogende maatregelen die in of gekoppeld aan het ruimtelijk besluit voor het onderhavige bestemmingsplan te nemen zijn, bestaan uit:

- § tweezijdige bereikbaarheid plangebied voor blussen secundaire branden;
- § privaatrechtelijke overeenkomst over bluswatervoorziening;
- § voldoende dekking WAS;
- § beperkt mobiele personen ver van risicobronnen (goede situering bestemming voor 'maatschappelijke voorzieningen');
- § vluchtwegen haaks op risicobronnen.

Advies Regionale Brandweer

Het bestemmingsplan, en dan met name de paragraaf externe veiligheid, is voor advies voorgelegd aan de Regionale Brandweer Zuid-Limburg. De regionale brandweer heeft bij brief van 22 april 2008 advies uitgebracht. Het advies is als bijlage bij dit bestemmingsplan gevoegd.

5.10 Kabels en leidingen

In het plangebied komt een aantal kabels en leidingen en een leidingstrook voor.

1. Aardgasleiding

Ten westen van de A2 bevindt zich een aardgasleiding van de Gasunie met een diameter van 8 inch en ontwerpdruk van 66,2 bar met een bijbehorende bebouwingsvrije zone van 5 meter. Op basis van het nieuwe beleid ten aanzien van externe veiligheid buisleidingen blijkt dat het plaatsgebonden risico geen belemmering vormt voor de realisatie van het plan. Het invloedsgebied voor het groepsrisico (1% letaliteit) bedraagt 120 meter aan weerszijden van de leiding. De 100 % letaliteitsgrens is gelegen op 60 meter van de leiding. Binnen dit gebied is sprake van geen of een geringe toename van het groepsrisico.

2. Brandstofleiding

Ten westen van de A2 ligt een buisleiding voor transport van brandstof van de categorie K1. De leiding heeft een diameter van 10 inch met een bijbehorende bebouwingsvrije zone van 10 meter en een toetsingsafstand van 32 m aan weerszijden van de leiding.

3. Leiding van PRB

Ten westen van de A2 ligt tevens een buisleiding voor transport van brandbare vloeistof van de categorie K1 (getransporteerde stof is naftaleen-K1-vloeistof) met een diameter van 8 inch en een ontwerpdruk van 80 bar. Deze leiding is in bezit van de maatschappij 'Pijpleiding Rotterdam Beek' (PRB). Sabic Pipelines BV beheert de buisleiding, die een bebouwingsvrije zone van 5 meter kent. Op basis van het nieuwe beleid ten aanzien van externe veiligheid buisleidingen is de 10^{-6} /jaar plaatsgebonden risicocontour gelegen op 12 meter aan weerszijden van de leiding. Het invloedsgebied voor het groepsrisico (1% letaliteit) bedraagt 31 meter aan weerszijden van de leiding.

4. Nationale leidingstrook

Direct ten oosten van de A2 ligt een nationale leidingstrook met een direct ruimtebeslag van 45 meter in de breedte en een toetsingsgebied van 130 meter aan weerszijden.

De relevante leidingen zijn op de verbeelding van het bestemmingsplan aangegeven en bestemd met een dubbelbestemming "Leiding". Deze dubbelbestemming regelt feitelijk de belemmeringenstrook van de betreffende leidingen, die in het onderhavige bestemmingsplan vanwege overlappende ligging zijn samengevoegd tot een ruimere belemmeringenstrook, waarbinnen de individuele belemmeringenstroken zijn gelegen. Verder is de hartlijn van de diverse leidingen op de verbeelding aangegeven.

5.11 Milieuhygiënische randvoorwaarden

Er is in opdracht van de gemeente Stein in september 2008 een onderzoek gedaan naar de milieuhygiënische randvoorwaarden die gelden bij de ontwikkeling van de locatie Bramert-Noord. Daarop is bij notitie van 27 oktober 2008 een aanvulling gedaan. Hierbij is onder meer gekeken naar de functies die in de directe omgeving van het plangebied zijn gesitueerd en de mogelijke invloed daarvan. In het hiernavolgende zijn de conclusies van dit onderzoek opgenomen.

Uit het dossieronderzoek kan worden geconcludeerd dat de omliggende bedrijven nabij het plangebied milieu-invloeden veroorzaken in hun omgeving. Gebleken is dat de vergunde milieucontouren:

- voor geluid door veehouderij Timmermans, veehouderij Alberti en door Veegbedrijf Dieteren op het plangebied worden overschreden;
- voor geur door veehouderij Timmermans en veehouderij Alberti zowel in de huidige situatie (afstandseis van 50 meter rondom het bouwblok) als in de toekomstige situatie (afstandseis van 100 meter rondom het bouwblok) op het plangebied wordt overschreden;
- door het varkensbedrijf van Maatschap Lemans de geurnorm van $2 \text{ ou}_E / \text{m}^3$ (bebouwde kom) zowel in de huidige als in de aangevraagde situatie ter plaatse van het plangebied wordt overschreden.

Aanbevolen wordt voor de beschouwde inrichtingen de feitelijke benodigde geluidruimte richting het plangebied vast te leggen. Daarmee ontstaat meer ruimte voor het plangebied zonder dat de rechten van de bedrijven worden aangetast.

De Wet geurhinder en veehouderij biedt de mogelijkheid om met behulp van een geurverordening de te respecteren afstanden te wijzigen. Bij een verkleining van de te respecteren afstanden kan op deze wijze meer ruimte worden gecreëerd voor de woningbouw in het plangebied. Een geurverordening geldt echter alleen voor vergunningplichtige veehouderijen en (nog) niet voor (meldingsplichtige) bedrijven welke vallen onder de werkingssfeer van het Besluit Landbouw. Deze situatie zal worden gewijzigd bij de inwerkingtreding van het Activiteitenbesluit Landbouw, waarin ook voor meldingsplichtige bedrijven een geurverordening kan gaan gelden. De bedrijven van Alberti en Timmermans vallen momenteel nog onder het Besluit Landbouw. Het opstellen van een geurverordening vormt derhalve op dit moment nog geen oplossing voor de geurcontour die tot 100 meter over het plangebied is gelegen, maar wellicht wel ten tijde van de uitwerking van het plan met de Uitwerkingsbestemmingsplannen. In de uitwerkingsregels wordt de bestaande situatie gehandhaafd, totdat voldoende onderzoek is uitgevoerd naar een aanvaardbare milieuhygiënische situatie.

6 Juridische regelgeving

6.1 Inleiding

Het onderhavige bestemmingsplan is één van de grote ontwikkelingsplannen voor het grondgebied van de gemeente Stein. Het plan is opgesteld ten behoeve van de ontwikkeling van de locatie Bramert-Noord, waar een grote uitbreidingslocatie gerealiseerd wordt.

Overeenkomstig het bepaalde in artikel 3.1 Wet ruimtelijke ordening (Wro) worden ten behoeve van een goede ruimtelijke ordening de bestemming van de in het plan begrepen grond aangewezen en met het oog op die bestemming regels gegeven. Daarbij worden in elk geval regels gegeven omtrent het gebruik van de grond en van de zich daar bevindende bouwwerken.

Bij het opstellen van het bestemmingsplan wordt aangesloten bij de SVBP-standaarden (Standaard Vergelijkbare BestemmingsPlannen) conform de SVBP2008. Hiermee wordt voldaan aan de eisen daaromtrent als opgenomen in de Wro.

6.2 Planvorm

Voor de toekomstige woningbouw in Bramert-Noord is gekozen voor een bestemmingsplan met uitwerkingsplicht, zoals bedoeld in artikel 3.6 van de Wro. Dit houdt in dat er per bouwfase een uitwerkingsplan opgesteld wordt, waarin de betreffende fase gedetailleerd wordt uitgewerkt. Deze keuze vindt grondslag in het per fase kunnen aansluiten bij de op dat moment meest wenselijke uitbreidingsvorm en woningbouwvorm. Zo kan er op een flexibele wijze worden aangesloten bij een veranderende woningmarkt en veranderende woonwensen, zowel kwalitatief als kwantitatief.

Zoals in het voorgaande aangegeven geldt de uitwerkingsplicht voor het te ontwikkelen gedeelte van Bramert-Noord. Echter een deel van het plangebied wordt direct bestemd met een gedetailleerde bestemming. Dit vloeit voort vanuit de wens om het bestaande bebouwde gebied, namelijk de bestaande woonbebouwing en het bedrijfspand aan de Louisegroeveweg, in het bestemmingsplan op te nemen.

6.3 Opbouw van de regels

De regels zijn als volgt ingedeeld:

Hoofdstuk 1: Inleidende regels

Dit hoofdstuk bevat een tweetal artikelen. In het eerste artikel is een aantal noodzakelijke begripsbepalingen opgenomen welke worden gebruikt in de regels. In artikel twee wordt uiteengezet op welke wijze gemeten dient te worden.

Hoofdstuk 2: Bestemmingsregels

Dit hoofdstuk bestaat uit een beschrijving van de in het plangebied aanwezige bestemmingen. Per bestemmingsregel worden de doeleinden ten aanzien van de specifieke bestemming met eventuele ondergeschikte doeleinden beschreven, is er een bebouwingsregeling opgenomen en daarnaast worden eventuele nadere eisen, vrijstellingsbevoegdheden en wijzigingsbevoegdheden weergegeven.

Het bestaande agrarische gebied dat binnen het plangebied behouden blijft, heeft ook een agrarische bestemming gekregen. In artikel 3 'Agrarisch' is hiervoor een regeling opgenomen, welke aansluit bij de regeling zoals dat in het voordien geldende bestemmingsplan was opgenomen.

Binnen het plangebied is een grondverzet- sloop- en veegbedrijf gelegen. In artikel 4 'Bedrijf' staat beschreven wat hiervoor de regels zijn en tot welke milieucategorie bedrijven zijn toegestaan. Er is voor dit bedrijf aangesloten bij de regeling zoals dat in het voordien geldende bestemmingsplan was opgenomen.

Aan weerszijden van de toekomstige randweg ligt een buffergebied tussen de rijksweg A2 en de toekomstige woningbouw. Dit gebied heeft de bestemming 'Groen' gekregen, zoals opgenomen in artikel 5. Daarbinnen zijn ook eventuele geluidwerende voorzieningen mogelijk gemaakt. Binnen dit artikel is eveneens een wijzigingsbevoegdheid opgenomen ten behoeve van de realisatie van de aansluiting van de diverse ontsluitingswegen op de toekomstige randweg. Ook is het hiermee mogelijk om enigszins te schuiven met de aansluitingen van de randweg op het omliggend wegennet.

In het plangebied zijn de bestaande sportvelden opgenomen. Deze zijn positief bestemd door middel van de regeling in artikel 6 'Sport'. Hierin wordt de bestaande situatie vastgelegd, maar is voor een gedeelte van de gronden ook een wijzigingsbevoegdheid opgenomen met een gebiedsaanduiding om de bestemming te wijzigen in 'Wonen - uit te werken'. Hiermee is voor dit deel van de gronden de mogelijkheid opengehouden om in de toekomst woningen te realiseren.

De bestaande infrastructuur en de reeds bekende toekomstige infrastructuur, zoals de Oost-Tangent, zijn in het bestemmingsplan opgenomen door middel van een positieve bestemming in artikel 7 'Verkeer'. Hiermee kan zonder verdere planologische procedures overgegaan worden tot de aanleg van de voor de ontwikkelingslocatie noodzakelijk randweg. Voor een gedeelte van de gronden, de bestaande parkeerplaatsen bij de sportvelden, is tevens een wijzigingsbevoegdheid opgenomen met een gebiedsaanduiding om de bestemming te wijzigen in 'Wonen - uit te werken'. Hiermee is voor dit deel van de gronden de mogelijkheid opengehouden om in de toekomst woningen te realiseren.

De bestaande woningen gelegen aan de Louisegroeveweg zijn positief bestemd in de regeling als opgenomen in artikel 8 'Wonen'. In dit artikel is aangesloten bij de regeling zoals dat in het voordien geldende bestemmingsplan was opgenomen. Tevens zijn de woonwagendplaatsen zoals gelegen naast de sportvelden positief bestemd in dit artikel, waarbij voor de standplaatsen een specifieke aanduiding op de verbeelding is opgenomen.

Een groot deel van het plangebied zal pas in een later stadium van de planvorming uitgewerkt gaan worden. Hiertoe zijn de bestemmingsregels opgenomen in artikel 9 'Wonen - uit te werken'. Binnen deze bestemmingsregels worden uitwerkingsregels gegeven, aan de hand waarvan in een later stadium voldaan dient te worden bij het opstellen van de uitwerkingsplannen voor de diverse bouwfases. Er is een maximaal aantal te bouwen woningen opgenomen.

Verder is in deze uitwerkingsregels onder meer bepaald wat de maximale bouwmaten zijn van de nieuw te bouwen woningen, waar de hoofdontsluiting gesitueerd dient te worden zonder dat deze gedetailleerd op de kaart is vastgelegd. Dit geeft de nodige flexibiliteit aan de stedenbouwkundige invulling van het gebied. Het is echter pas mogelijk om over te gaan tot de daadwerkelijke bouw nadat een uitwerkingsplan in werking is getreden. Tot die tijd geldt voor de gronden een bouwverbod.

De in het oostelijk deel van het plangebied gelegen ondergrondse leidingenstraat is bestemd door middel van een dubbelbestemming. In artikel 10 'Leiding' is de regeling daartoe opgenomen. Hierin is een aanlegvergunningstelsel opgenomen ter bescherming van de leidingenstraat.

Voor een groot deel van het plangebied geldt dat er mogelijk archeologische waarden aanwezig zijn. Voor deze gronden is een regeling opgenomen in de artikelen 11 'Waarde - archeologie 1' en 'Waarde - archeologie 2' waarmee voorkomen wordt dat de belangen van deze mogelijke archeologische waarde geschaad kunnen worden. Er is een beschermingsregime opgenomen in de vorm van een aanlegvergunningstelsel, waarbij in geval van mogelijk verstorende activiteiten eerst aanlegvergunning verleend dient te worden. Met nader archeologisch onderzoek zal aangetoond moeten worden of er daadwerkelijk archeologische waarden aanwezig zijn. Met deze regelingen wordt volledig aangesloten bij het facet bestemmingsplan 'Archeologie Stein 2009' voor wat betreft de gebieden die nog niet op basis van archeologisch onderzoek kunnen worden vrijgegeven.

Hoofdstuk 4: Overige bepalingen

Dit hoofdstuk bevat bepalingen die op het hele plangebied betrekking hebben en regelt de volgende onderwerpen:

- § Anti-dubbeltelregel (artikel 13): met deze bepaling wordt beoogd misbruik van de regels door middel van (privaatrechtelijke) wijzigingen in de eigendomsverhoudingen van gronden te voorkomen;
- § Algemene bouwregels (artikel 14): in deze bepaling is aangegeven op welke manier bij het bouwen rekening gehouden dient te worden met de milieuhygiënische bodemkwaliteit en met geluidhinder;
- § Algemene gebruiksregels (artikel 15): dit artikel geeft aan wat er in ieder geval onder verboden gebruik van gronden en opstallen ten opzichte van het bestemmingsplan wordt verstaan;

- § Algemene aanduidingsregels (artikel 16): in dit artikel is een aantal regelingen opgenomen welke behoren bij de in het plangebied voorkomende gebiedsaanduidingen. Het betreft een tweetal vrijwaringszones ten behoeve van bescherming van de belangen van rijksweg A2 en een drietal wijzigingsgebieden, waarbinnen een wijzigingsbevoegdheid geldt voor wijziging in de bestemming 'Wonen - uit te werken';
- § Algemene ontheffingsregels (artikel 17): het gaat hierbij om een afwijkingsmogelijkheid van de in de regels gegeven maten en percentages met betrekking tot het bouwen, het oprichten van gebouwen van openbaar nut;
- § Algemene wijzigingsregels (artikel 18): deze regeling maakt het mogelijk de bestemmingsplangrenzen in beperkte mate te verschuiven;
- § Algemene procedurebepaling (artikel 19): in deze bepaling wordt de procedure weergegeven welke gevolgd dient te worden ingeval burgemeester en wethouders gebruik maken van hun ontheffings- of wijzigingsbevoegdheid;
- § Overige regels (artikel 20): dit artikel biedt plaats aan een aantal regelingen die niet direct onder bovenstaande categorieën vallen. In het onderhavige bestemmingsplan biedt dit artikel plaats aan de regeling 'Andere wettelijke regelingen': het kan voorkomen dat er in het bestemmingsplan wordt verwezen naar andere wettelijke regelingen. Door middel van dit artikel wordt bepaald welke wettelijke regeling bedoeld wordt;
- § Overgangsrecht (artikel 21): bouwwerken welke op het moment van tervisielegging van het plan aanwezig zijn, mogen blijven bestaan, ook al is er strijd met de bebouwingsregels. Het gebruik van de grond en opstallen, dat afwijkt van de regels op het moment waarop het plan rechtskracht verkrijgt, mag gehandhaafd blijven;
- § Slotregel (artikel 22): in dit artikel wordt aangegeven onder welke naam de regels aangehaald kunnen worden.

7 Economische uitvoerbaarheid

Er is ten behoeve van de ontwikkeling van het plangebied een exploitatieplan opgesteld. Dit exploitatieplan maakt als bijlage deel uit van het onderhavige bestemmingsplan. In dit exploitatieplan is tevens een beschrijving van de fasering van de ontwikkeling van het plangebied opgenomen.

De economische uitvoerbaarheid is gemotiveerd in het exploitatieplan.

8 Overleg, inspraak en zienswijzen

8.1 Overleg

Provincie Limburg, afdeling Ruimtelijke Ontwikkeling heeft bij brief van 8 juli 2008 een reactie ingediend op het voorontwerp bestemmingsplan Bramert-Noord.

De provincie geeft in haar reactie aan dat er in de bij het plan behorende regels geen link wordt gelegd met de in de toelichting aangehaalde Woonmilieuvisie. De provincie verzoekt in de bestemming "Uit te werken wonen - W-U -" en de daarbij behorende uitwerkingsregels een nadrukkelijke koppeling te leggen met de Woonmilieuvisie.

Daar waar mogelijk wordt in de uitwerkingsregels een koppeling gelegd met de Woonmilieuvisie en het daaruit voortvloeiende woningbouwprogramma.

Daarnaast verzoekt de provincie na te gaan of het genoemde maximum van 500 woningen een reëel aantal is.

Het woningaantal is bijgesteld aan de hand van de te verwachten woningbehoefte. Het maximaal aantal woningen wordt gesteld op 400. Dit wordt in het bestemmingsplan opgenomen.

Er is op correcte wijze een onderzoek uitgevoerd naar natuurwaarden in het gebied, echter de doorwerking daarvan ontbreekt in de plantekst en op de verbeelding. Onduidelijk is hoe de randvoorwaarden welke voortkomen uit het onderzoek in het bestemmingsplan zijn opgenomen. Ook wordt niet duidelijk hoe met de groene inrichting van het plangebied omgegaan wordt. De provincie verzoekt de concrete doorwerking in het bestemmingsplan op te nemen.

In de uitwerkingsregels behorende bij het bestemmingsplan wordt een regeling opgenomen ter waarborging van de randvoorwaarden voortkomende uit het onderzoek naar flora & fauna. De bestaande boomgaard blijft daarbij behouden, evenals de bestaande bomenstructuur langs de Louise Groeveweg. Ook wordt een bepaling opgenomen waarin staat aangegeven dat het realiseren van nieuwe groen dient te gebeuren aan de hand van het beeldkwaliteitskader voor het plangebied.

De provincie vraagt aandacht voor een aantal punten op gebied van mobiliteit, namelijk de verdere uitwerking van de aansluiting Oost Tangent - Oude Postbaan, de fiets- en busvoorzieningen, het langzaam verkeer en de voorzieningen daarvoor op de Oost Tangent. In het onderliggende verkeersrapport zijn aanbevelingen over verkeer gedaan. De provincie beveelt aan om aan te geven hoe de gemeente hiermee omgaat. Tevens wijst de provincie erop dat het uiterst raadzaam is dit bestemmingsplan af te stemmen met de gemeente Sittard-Geleen.

De verdere uitwerking van de diverse verkeersvoorzieningen zal plaatsvinden aan de hand van een dynamisch verkeeronderzoek. De resultaten hiervan worden daar waar nodig afgestemd met de gemeente Sittard-Geleen.

In het verkeersrapport is aangegeven dat Bramert-Noord door middel van een rotonde op de Oost Tangent wordt ontsloten, wat niet is terug te vinden op de verbeelding. De provincie verzoekt hierover duidelijkheid te verschaffen.

De exacte ligging en ontwerp van de rotonde zijn nog niet bekend. Er is derhalve een indicatie op de verbeelding opgenomen waar de aansluiting met de randweg globaal wordt gesitueerd. Bij de verdere uitwerking van het plan wordt hierover duidelijkheid verschaft.

De provincie verzoekt een positief wateradvies van het waterschap aan het bestemmingsplan toe te voegen.

Er is zowel van het waterschap Roer en Overmaas als Rijkswaterstaat een positief wateradvies ontvangen voor het bestemmingsplan Bramert-Noord. Deze worden aan de toelichting van het bestemmingsplan toegevoegd.

De provincie geeft aan dat in de toelichting van het bestemmingsplan door de gemeente geen eigen invulling is gegeven aan de verantwoording van de wijziging in het groepsrisico. Daarnaast ontbreekt de adviesvraag aan de regionale brandweer. De provincie verzoekt deze aspecten te verwerken in het bestemmingsplan.

Voor zover maatschappelijk en financieel reëel worden alle mogelijke maatregelen genomen om het groepsrisico te beperken. De gemeente accepteert het restrisico na het nemen van deze maatregelen, omdat de kans op een calamiteit erg klein is. De adviesvraag aan de brandweer heeft inmiddels plaatsgevonden en het advies van de brandweer wordt als bijlage bij het bestemmingsplan gevoegd.

De provincie geeft aan dat lijkt dat voor een deel van het bestemmingsplangebied geen bodemonderzoek is verricht en verzoekt voor de gebieden waar een functiewijziging plaats gaat vinden dit alsnog te doen.

De betreffende gebieden ondergaan geen functiewijziging. Bodemonderzoek is derhalve niet nodig.

Geconstateerd wordt dat het bodemonderzoek uit 2005 gedateerd is. De provincie verzoekt voor de vaststelling van het bestemmingsplan ofwel aan te tonen dat de onderzoeksresultaten nog representatief zijn, dan wel een actualisatie-onderzoek uit te laten voeren. Er dient in ieder geval een toetsing aan BGW plaats te vinden.

De betreffende gronden zijn sinds 2005 (en geruime tijd daarvoor) ongewijzigd als agrarische gronden in gebruik geweest en er hebben geen activiteiten plaatsgevonden welke negatieve invloed kunnen hebben op de milieuhygiënische bodemkwaliteit ter plaatse. De in 2005 uitgevoerde onderzoeken wijzen erop dat de bodemkwaliteit ter plaatse van dien aard is dat de gronden geschikt zijn voor het beoogde gebruik.

Uit het onderliggende bodemonderzoek blijkt een aantal potentieel verdachte deellocaties niet te zijn onderzocht. Verzocht wordt deze locaties voor vaststelling van het bestemmingsplan alsnog te onderzoeken.

De potentieel verdachte locaties waarop gedoeld wordt, betreffen asfalt- en puinverhardingen ter plaatse van de Oude Baan, waarnaar onderzoek is gedaan. Hierin is aangegeven dat de betreffende gronden in de toekomstige situatie in gebruik worden genomen ten behoeve van een geluidswal. De kwaliteit van de gronden is zodanig dat deze daarvoor geschikt is. Mochten de gronden in gebruik genomen worden voor groenvoorzieningen, dan is de kwaliteit van de bodem ter plaatse niet voldoende en zal de gehele verontreiniging worden verwijderd. Het betreft dan alleen de toplaag van de gronden, dieper dan 30 cm beneden maaiveld is de grond schoon.

Indien uit het bodemonderzoek blijkt dat de kwaliteit van de bodem niet geschikt is voor de toekomstige bestemming, dienen er maatregelen te worden beschreven om de bodem alsnog geschikt te maken voor de toekomstige situatie. Ingeval van overschrijding van BGW-I geldt hetzelfde. Daarbij dient dan tevens een kostenraming te worden aangeleverd in verband met de realiteitswaarde van het bestemmingsplan.

De gemeente beschikt over een Bodembeheerplan. Hierin zijn maatregelen opgenomen waarin beschreven wordt op welke wijze de bodem geschikt wordt voor de toekomstige situatie. Voor een weergave van deze maatregelen wordt verwezen naar het Bodembeheerplan.

Indien door de aanwezigheid van verontreinigingen sprake zal zijn van gebruiksbepalingen adviseert de provincie deze op te nemen in de regels.

Aan de uitwerkingsregels worden voorwaarden toegevoegd ter waarborging van een voor het toekomstig gebruik van de gronden geschikte milieuhygiënische bodemkwaliteit.

De provincie verzoekt om aan de in de regels opgenomen wijzigings- en ontheffingsbevoegdheden de voorwaarde te verbinden dat uit een ingesteld bodemonderzoek moet zijn gebleken dat de bodem geschikt is voor het beoogde gebruik.

Aan de wijzigings- en vrijstellingsbevoegdheden van het college worden voorwaarden toegevoegd ter waarborging van een voor het toekomstig gebruik van de gronden geschikte milieuhygiënische bodemkwaliteit.

De provincie beveelt aan om aan het verlenen van aanlegvergunning nadrukkelijk de voorwaarde te stellen dat archeologisch onderzoek moet hebben plaatsgevonden.

Aan het aanlegvergunningstelsel wordt nadrukkelijk de voorwaarde verbonden dat op een juiste wijze de in het plangebied aanwezige archeologische waarden gewaarborgd worden. Het archeologisch onderzoek maakt deel uit van deze werkwijze.

De provincie verzoekt om te bezien of het mogelijk is het vastgestelde bestemmingsplan te zijner tijd ook in digitaal uitwisselbare vorm kan worden aangeleverd.

Het in digitaal uitwisselbare vorm aanleveren van het vastgestelde bestemmingsplan behoort tot de mogelijkheden.

De provincie verzoekt om voor de vaststelling van het bestemmingsplan aan te geven hoe de economische uitvoerbaarheid van het plan is gewaarborgd.

Voor de gehele planontwikkeling wordt een exploitatieplan opgesteld dat ten tijde van terinzagelegging van het voorontwerp bestemmingsplan nog niet gereed was. In dit exploitatieplan is aangegeven op welke wijze het onderhavige plan economisch uitvoerbaar is.

Het bevreemdt de provincie dat bij de doeleindenomschrijving van de bestemming "Uit te werken sport - S-U -" woondoeleinden staan opgenomen.

Voor een deel van de gronden bestemd als "Uit te werken sport - S-U -" is een aanduiding "wonen toegestaan" op de verbeelding opgenomen ter realisatie van een mogelijk toekomstig woongedeelte op deze gronden. Om hieraan toepassing te geven dienen de woondoeleinden geregeld te zijn in de doeleindenomschrijving van de desbetreffende regels.

Sabic Pipelines BV heeft bij brief van 5 juni 2008 een reactie ingediend op voorontwerp bestemmingsplan Bramert-Noord.

Sabic geeft aan dat er in de toelichting een buisleiding voor transport van brandbare vloeistof (PRB-leiding) wordt genoemd. Deze is op de verbeelding niet opgenomen. Sabic verzoekt deze alsnog op de verbeelding op te nemen.

De bedoelde leiding wordt alsnog op de verbeelding opgenomen.

In de toelichting staat aangegeven dat de PRB-leiding wordt beheerd door DSM Transport Maatschappij (DTM). Dat is niet juist. Deze wordt beheerd door Sabic Pipelines BV.

De toelichting wordt op dit punt aangepast.

In artikel 12.5 van de regels (van het voorontwerp bestemmingsplan) is een opsomming opgenomen in welke gevallen een aanlegvergunning benodigd is. Sabic verzoekt in deze opsomming de aanleg van een evenemententerrein op te nemen.

De opsomming in artikel 12.5 (van het voorontwerp bestemmingsplan) van de regels wordt aangevuld met de aanleg van een evenemententerrein.

N.V. Nederlandse Gasunie heeft bij brief van 29 mei 2008 een reactie ingediend op voorontwerp bestemmingsplan Bramert-Noord.

Gasunie geeft een advies betreffende externe veiligheidsaspecten gerelateerd aan de aardgastransportleiding van de Gasunie. Het advies is gebaseerd op het nieuwe externe veiligheidsbeleid van VROM, zoals waarschijnlijk in 2009 in werking zal treden middels de AMvB Buisleidingen. Gasunie geeft daarbij aan dat de planontwikkeling plaatsvindt buiten de 100% letaliteitsgrens van de aardgastransportleiding. Derhalve zal de planontwikkeling in zeer geringe mate van invloed zijn op het groepsrisico.

Het advies van Gasunie wordt meegenomen in de beschrijving van de externe veiligheidssituatie in het plangebied.

Waterschap Roer en Overmaas heeft bij brief van 8 augustus 2008 een reactie ingediend op voorontwerp bestemmingsplan Bramert-Noord, waarin het waterschap een wateradvies geeft.

Ten aanzien van het voorontwerp bestemmingsplan geeft het waterschap aan dat de opmerkingen, gemaakt in het pré-wateradvies op het structuurplan Bramert-Noord (kenmerk 4745/re), ook in deze fase van de planvorming van toepassing zijn.

De in het kader van het structuurplan gemaakte opmerkingen worden opgenomen in de waterparagraaf behorende bij het bestemmingsplan.

Het waterschap verzoekt de tekst van paragraaf 5.5 van de toelichting (Water, toekomstige situatie) aan te passen met de volgende zinsnede: 'Uit het infiltratieonderzoek is gebleken dat de infiltratiecapaciteit van de bovengrond laag is. Diepte-infiltratie is mogelijk maar de voorkeur van het waterschap gaat uit naar bovengrondse open systemen'.

De bovenstaande zinsnede wordt in de toelichting behorende bij het bestemmingsplan opgenomen.

Het waterschap geeft aan dat aangezien de uitgangspunten voor duurzaam stedelijk waterbeheer correct zijn opgenomen in het bestemmingsplan, zij een positief wateradvies geeft. Er wordt daarbij wel vanuit gegaan dat de bovenstaande opmerkingen worden verwerkt en dat het waterschap wordt betrokken bij de uitwerking van het bestemmingsplan.

De gemaakte opmerkingen worden in het bestemmingsplan verwerkt en het waterschap wordt betrokken bij de uitwerking van het bestemmingsplan.

Ministerie van Verkeer en Waterstaat, Rijkswaterstaat heeft bij brief van 8 juli 2008 een reactie ingediend op voorontwerp bestemmingsplan Bramert-Noord.

Rijkswaterstaat geeft aan dat zij een positief wateradvies geeft.

Het positief wateradvies wordt voor kennisname aangenomen.

VROM-Inspectie regio Zuid Overheden heeft bij brief van 8 juli 2008 een reactie ingediend op voorontwerp bestemmingsplan Bramert-Noord.

De VROM-Inspectie verzoekt om een nadere onderbouwing waarom in het bestaand stedelijk gebied niet in de bestaande behoefte naar woningbouw kan worden voorzien. In de toelichting behorende bij het bestemmingsplan is niet inzichtelijk gemaakt in hoeverre locaties binnen het stedelijk gebied zijn afgewogen.

De behoefte aan woningen en de locatie voor deze woningen worden gemotiveerd in de Woonmilieuvisie. De bestaande kern Urmond en het plangebied zijn daarin gekenschetst als suburbaan woonmilieu. Kenmerk van een suburbaan woonmilieu is onder meer dat het woonwijken betreft aan de rand van stedelijk gebied, met een beperkte oriëntatie op een stadscentrum. Wonen vindt plaats in lage dichtheden en met veel open en groene ruimte. Het betreft planmatig ontworpen woonwijken welke gebouwd zijn rondom oude (dorps)kernen. Gezien de karakterschets van het gebied is inbreiding onwenselijk, aangezien hier enerzijds geen grootschalige locaties binnen bestaand stedelijk gebied beschikbaar zijn om aan de vraag te kunnen voldoen en anderzijds een verdere verdichting van het bestaand stedelijk gebied niet in overeenstemming is met de kenschets van het gebied. Bramert-Noord voldoet aan de uitgangspunten van de Woonmilieuvisie, waarmee de ontwikkeling in de totaalvisie voor de Westelijke Mijnstreek past.

Opgemerkt wordt dat in het voorontwerp bestemmingsplan ten aanzien van luchtkwaliteit een pm-post is opgenomen. De inspectie verzoekt deze post in het ontwerp bestemmingsplan te verwerken.

De resultaten van het onderzoek luchtkwaliteit worden weergegeven in het ontwerp bestemmingsplan en het volledige onderzoek wordt als bijlage bij het bestemmingsplan gevoegd.

Er is in het plangebied een 10" militaire brandstofleiding gelegen. Deze is in de toelichting en de regels van het bestemmingsplan op juiste wijze opgenomen, alleen de ligging op de verbeelding is niet juist. De VROM-Inspectie verzoekt dit op de verbeelding aan te passen.

De ligging van de militaire brandstofleiding wordt op de verbeelding aangepast aan de hand van de door de VROM-Inspectie aangeleverde liggingsgegevens.

De inspectie verzoekt om de ligging van de overige leidingen te verifiëren bij de diverse leidingbeheerders.

Het voorontwerp bestemmingsplan is in het kader van het artikel 10 overleg voorgelegd aan de diverse leidingbeheerders. De reactie van deze leidingbeheerders wordt verwerkt in het ontwerp bestemmingsplan, waarbij ook de ligging van de diverse leidingen wordt gecontroleerd.

8.2 Inspraak

Ter voldoening aan het bepaalde in artikel 2 van de "Inspraakverordening gemeente Stein 2004" kan inspraak worden verleend bij de voorbereiding van gemeentelijk beleid, waaronder bestemmingsplannen.

Het voorontwerp van het bestemmingsplan "Bramert-Noord" heeft in het kader van deze inspraakprocedure met ingang van 24 april 2008 gedurende 6 weken ter inzage gelegen.

Met betrekking tot het voorontwerp bestemmingsplan "Bramert-Noord" zijn in totaal 2 reacties ingebracht. Schriftelijke inspraakreacties zijn ingediend door Aelmans Ruimtelijke Ontwikkeling en Milieu, namens inspreker 1, privépersoon, en Aelmans Ruimtelijke Ontwikkeling en Milieu namens inspreker 2, privépersoon.

De indieners van inspraakreacties zijn in de gelegenheid gesteld een nadere toelichting te geven ten overstaan van de portefeuillehouder Ruimtelijke Ordening. Van deze mogelijkheid is door twee indieners gebruik gemaakt. Ook het hiervan gemaakte verslag maakt deel uit van de procedure en is opgenomen.

Reactie Aelmans, namens inspreker 1

Met betrekking tot de ontwikkeling van het plangebied Bramert-Noord is de gemeente Stein voornemens de gronden in het gebied aan te kopen. Inspreker heeft in dat kader aangegeven dat zij in beginsel bereid is tot verkoop.

Onderdeel van de verkooptransactie zou – in de opvatting van de inspreker – dienen te zijn een verplaatsing van haar bedrijf aan de Molenweg-Zuid in combinatie met herbestemming van deze locatie.

Hieromtrent heeft reeds overleg plaatsgevonden tussen de gemeente Stein en de inspreker. Tijdens dit overleg en in het daarvan opgemaakte verslag is aangegeven wensen van de inspreker in overweging zullen worden genomen.

Het voorontwerp bestemmingsplan maakt de bedrijfsverplaatsing alsmede de herbestemming van voormelde locatie momenteel niet mogelijk. Verzocht wordt dit wel planologisch mogelijk te maken. Tevens wordt verzocht de her te bestemmen locatie middels het plangebied Bramert-Noord te kunnen ontsluiten.

Standpunt gemeente op reactie inspreker 1

De locatie welke de inspreker wil herbestemmen valt buiten het plangebied Bramert-Noord en is om deze reden niet opgenomen in het voorontwerp bestemmingsplan Bramert-Noord.

Ontsluiting van de her te bestemmen locatie naar het plangebied is wel al mogelijk gemaakt in het voorontwerp bestemmingsplan. Immers, de gronden welke zijn bestemd als "Wonen - Uit te werken" kunnen in het uitwerkingsplan worden voorzien van ontsluitingswegen.

De exacte binnenplanse wegenstructuur is (nog) niet bekend.

Verslag mondelinge toelichting Aelmans, namens inspreker 1

Wethouder Govers heet inspreker en de heer Aelmans van harte welkom. Alvorens over zal worden gegaan tot het geven van een toelichting, verzoekt de wethouder inspreker en de heer Aelmans om een stuk te overleggen waaruit blijkt dat de heer Aelmans namens inspreker het woord mag voeren. De machtiging is vervolgens overgelegd. Vervolgens wordt inspreker in de gelegenheid gesteld haar zienswijze – bij monde van de heer Aelmans – toe te lichten.

Als gevolg van de ontwikkeling van het plangebied Bramert-Noord wordt inspreker getroffen in de uitoefening van haar akkerbouwbedrijf, alsmede haar boerderijwinkel. Een gedeelte van dit bedrijf is namelijk gelegen in het plangebied. Dit gedeelte, waarop een voorkeursrecht in de zin van de wet voorkeursrecht gemeenten is gevestigd, wenst de gemeente Stein van inspreker aan te kopen. Daarbij zal een (mogelijke) beperking in de doorgang van de Molenweg-Zuid er toe leiden dat minder voertuigen de boerderijwinkel passeren.

Omtrent de aankoop van de gronden zijn in het verleden reeds gesprekken gevoerd. Tijdens deze gesprekken is gesproken over een mogelijke bedrijfsverplaatsing en een mogelijke herbestemming van de huidige bedrijfslocatie (gelegen buiten plangebied). Deze afspraken zijn niet opgenomen in het bestemmingsplan.

Namens de gemeente Stein wordt aangegeven dat deze afspraken wel degelijk door de gemeente worden en zijn onderzocht. Echter, aangezien deze afspraken betrekking hebben op locaties gelegen buiten het plangebied – en daarmee niet vallen onder het bestemmingsplan – zijn deze afspraken inderdaad niet verwerkt in het voorontwerp. Dat neemt het bestaan van de afspraken echter niet weg.

Reactie Aelmans, namens inspreker 2

Met betrekking tot de ontwikkeling van het plangebied Bramert-Noord is de gemeente Stein voornemens de gronden in het gebied aan te kopen. De inspreker heeft in dat kader aangegeven dat hij in beginsel bereid is tot verkoop.

Onderdeel van de verkooptransactie zou – in de opvatting van de inspreker – dienen te zijn een verplaatsing van het thans aan de Molenweg-Zuid gelegen grondgebonden melkrundveebedrijf naar de Bergerweg. Hiertoe is in het Structuurplan Bramert-Noord een zoekgebied opgenomen.

Omtrent het vorenstaande heeft reeds overleg plaatsgevonden tussen de gemeente Stein en de inspreker. Tijdens dit overleg en in het daarvan opgemaakte verslag is aangegeven dat de verplaatsing van het bedrijf informeel positief is ontvangen (o.a. door de Provincie Limburg).

Het zoekgebied is echter niet opgenomen in het voorontwerp bestemmingsplan Bramert-Noord. Verzocht wordt de hervestigingslocatie aan de Bergerweg binnen de plangrens van het bestemmingsplan op te nemen.

Tevens is de weg "Oude Baan" welke nabij / in het zoekgebied is gelegen nog bestemd als verkeer. Verzocht wordt de "Oude Baan" weg te bestemmen.

Als laatste wordt verzocht de "Kanaalzone" (woningbouw ten oosten van de Molenweg-Zuid) zoals opgenomen in het Structuurplan Bramert-Noord op te nemen in het bestemmingsplan Bramert-Noord.

Standpunt gemeente op reactie inspreker 2

Het voorontwerp bestemmingsplan Bramert-Noord omvat enkel het te ontwikkelen gebied. Dit gebied is gelegen tussen de Molenweg-Zuid, de Louisegroeveweg, de snelweg A2 en de kern Urmond-Oost. Het zoekgebied is niet gelegen in dit gebied en wordt derhalve niet opgenomen in het bestemmingsplan Bramert-Noord. Hetzelfde geldt met betrekking tot het herbestemmen van de "Oude Baan".

De Kanaalzone is in het Structuurplan opgenomen vanuit het oogpunt ook deze locatie te ontwikkelen. De planvorming is vervolgens bijgesteld tot het plangebied, zoals hiervoor vermeld. Aangezien de gemeente deze percelen niet in de ontwikkeling van plangebied Bramert-Noord betreft, worden ze ook niet opgenomen in het bestemmingsplan.

Verslag mondelinge toelichting Aelmans, namens inspreker 2

Wethouder Govers heet inspreker en de heer Aelmans van harte welkom. Alvorens over zal worden gegaan tot het geven van een toelichting, verzoekt de wethouder inspreker en de heer Aelmans om een stuk te overleggen waaruit blijkt dat de heer Aelmans namens inspreker het woord mag voeren. De machtiging is overgelegd, maar aangezien deze nog niet door alle benodigde personen is ondertekend wordt afgesproken dat de machtiging wordt opgestuurd. Vervolgens wordt inspreker in de gelegenheid gesteld zijn zienswijze – bij monde van de heer Aelmans – toe te lichten.

Als gevolg van de ontwikkeling van het plangebied Bramert-Noord wordt inspreker getroffen in de uitoefening van zijn melkrundveebedrijf. Een gedeelte van het bedrijf is namelijk gelegen in het plangebied. Dit gedeelte, waarop een voorkeursrecht in de zin van de wet voorkeursrecht gemeenten is gevestigd, wenst de gemeente Stein van inspreker aan te kopen.

Omtrent de aankoop van de gronden zijn in het verleden reeds gesprekken gevoerd. Tijdens deze gesprekken is gesproken over een mogelijke bedrijfsverplaatsing en een mogelijke herbestemming van de huidige bedrijfslocatie (gelegen buiten plangebied). Deze afspraken zijn niet opgenomen in het bestemmingsplan.

Namens de gemeente Stein wordt aangegeven dat deze afspraken wel degelijk door de gemeente worden en zijn onderzocht. Echter, aangezien deze afspraken betrekking hebben op locaties gelegen buiten het plangebied – en daarmee niet vallen onder het bestemmingsplan – zijn deze afspraken inderdaad niet verwerkt in het voorontwerp. Dat neemt het bestaan van de afspraken echter niet weg.

8.3 Zienswijzen

Het bestemmingsplan Bramert-Noord heeft als ontwerp ter inzage gelegen vanaf 18 december 2009 gedurende 6 weken. Tijdens deze termijn is een ieder in de gelegenheid gesteld om zienswijzen in te dienen. Hiervan is door 11 personen gebruik gemaakt. Hieronder volgt een weerlegging van de zienswijzen, dan wel een beschrijving op welke wijze deze hebben geleid tot aanpassingen in het definitieve plan.

1. Ministerie van Defensie:

1. Een deel van het plangebied wordt doorkruist door een 10^{de} militaire brandstofleiding. De ligging hiervan is gedeeltelijk niet correct weergegeven op de verbeelding. Defensie Pijpleiding Organisatie heeft de juiste ligging op de verbeelding aangegeven.

In de verbeelding is de juiste ligging van de brandstofleiding ingetekend. Deze zienswijze is gegrond en hieraan is volledig tegemoetgekomen.

2. Eigenaar van perceel UMD 803:

2. In het ontwerpbestemmingsplan zijn niet alle mogelijkheden van het vigerende bestemmingsplan één op één overgenomen. Een voorbeeld hiervan is de mogelijkheid tot het oprichten van bebouwing ten behoeve van agrarisch getinte hobbyactiviteiten.

De gebruiks- en bebouwingsmogelijkheden uit het voorheen geldende planologische regime zijn één op één overgenomen in het bestemmingsplan Bramert-Noord. De stelling dat ondermeer de mogelijkheid tot het oprichten van agrarisch getinte hobbyactiviteiten niet is overgenomen, klopt niet. Ook onder het oude bestemmingsplan bestond deze mogelijkheid niet. Deze bouwmogelijkheden worden in artikel 6 lid 4 sub 3c van bestemmingsplan "Buitengebied ten oosten van het Julianakanaal" alleen toegekend aan gronden met de zone "oprichten bebouwing agrarisch getinte hobby-activiteiten". Deze zone komt niet voor op gronden gelegen binnen het plangebied van Bramert-Noord, maar is gelegen aan de overzijde van de Louisegroeveweg.

Voorgaande zienswijze is aldus ongegrond.

3. Aan het perceel 803 is een agrarische bestemming toegewezen. Dit in afwijking van de in de nabijheid gelegen gebieden, hetgeen tot een versnippering leidt waardoor de waarde van het gebied negatief wordt beïnvloed en er geen sprake is van een goed ruimtelijke ordening.

Voor de percelen, gelegen tussen de Louisegroeveweg 2 tot en met 6 wijzigt er in het bestemmingsplan Bramert-Noord niets. De bestemmingen uit het oude plan worden gecontinueerd zodat bestaand gebruik niet wordt wegbestemd. Dit geldt dus ook voor het perceel 803.

Wel heeft dit perceel een wijzigingsbevoegdheid waarmee 'wonen uit te werken' mogelijk kan worden gemaakt nadat het college van burgemeester en wethouders goedkeuring heeft gegeven aan een separaat wijzigingsplan. Eigenaren van de opstallen aan de

Louisegroeveweg kunnen het huidige gebruik voortzetten. Er bestaat tevens ruimte in de toekomst voor eigen initiatieven, mits aan deze uitgewerkte plannen goedkeuring wordt gegeven en deze zullen aansluiten op de andere ontwikkelingen in Bramert-Noord. Op deze wijze houdt de gemeente de regie in handen voor mogelijke toekomstige ontwikkelingen die grenzen aan de geplande woningbouw in Bramert-Noord.

Voorgaande zienswijze is aldus ongegrond.

3. J. Aelmans, namens een maatschap en twee privépersonen die eigendom hebben in het plangebied

4. Om uitvoering te kunnen geven aan het bestemmingsplan Bramert-Noord dient een deel van de gronden van de maatschap en de twee privépersonen in eigendom te zijn van de gemeente. Voornoemde grootgrondbezitters zijn in beginsel bereid tot verkoop van gronden maar gevraagd wordt voor extra aandacht bij uitkoop, verplaatsing en reconstructie van de bedrijven, en ook voor de gronden, cq bedrijfsonderdelen die niet in het plangebied zijn gelegen.

Verzocht wordt om de aanpalende bedrijfslocaties van reclamanten toe te voegen aan het plangebied om volledige duidelijkheid te krijgen over de gevolgen van het plan voor voornoemde bedrijven.

Het plangebied van Bramert-Noord komt (nagenoeg) overeen met het plangebied, zoals vastgesteld in de Raad van december 2006. Het gebied Bramert-Noord is aldus sinds 2006 een gegeven.

Voor het bestemmingsplan Bramert-Noord is gekozen voor een afgebakend gebied, dat ruimtelijk één geheel vormt, waarin de geplande 400 woningen in de toekomst zullen worden gerealiseerd. Alleen die gebieden waar gefaseerd woningbouw wordt mogelijk gemaakt, dan wel de woningen aan de Louisegroeveweg waarbij een wijzigingsbevoegdheid voor 'wonen uit te werken' op de gronden rust, zijn in het plangebied meegenomen. De gemeente is niet voornemens om de aanpalende bedrijfslocaties van de maatschap en de privépersonen toe te voegen aan het plangebied aangezien deze gronden ruimtelijk niet relevant zijn voor de gebiedsontwikkeling in Bramert-Noord.

5. Het opnemen van een exploitatieplan als losse bijlage met alleen een verwijzing in de niet juridische bindende toelichting van het plan doet geen recht aan de status van een exploitatieplan. Ook de gezamenlijke kennisgeving voor de ter inzagelegging van het ontwerpbestemmingsplan en het exploitatieplan was verwarrend.

Het exploitatieplan vormt een zelfstandig plan en een mogelijke verwijzing hiernaar in het bestemmingsplan is niet nodig voor de status van dit plan. De Wro schrijft dit niet voor. Voorts is het ontwerp-exploitatieplan gelijktijdig ter inzage gelegd met het ontwerp-bestemmingsplan, conform hetgeen is bepaald in artikel 6.12, lid 4 Wro.

Ingevolge artikel 6.14 Wro hebben alle grondeigenaren binnen het plangebied een brief gekregen, waarin is medegedeeld dat een ontwerp-bestemmingsplan en ontwerp-exploitatieplan ter inzage werden gelegd.

De Wro verzet zich voorts niet tegen een gezamenlijke kennisgeving voor een ontwerp-bestemmingsplan en ontwerp-exploitatieplan.

6. In het exploitatieplan behoeven een aantal punten nadere uitleg:

- Verzocht wordt een nadere specificatie te geven van de kostenpost 'Verwervingen en schadeloosstellingen', waaruit de waardering van de in het bezit van de maatschap en de twee privépersonen zijnde eigendommen blijkt.

Het aan het exploitatieplan ten grondslag liggende taxatierapport is aan inspreker verzonden en aan hem is een termijn van 2 weken gegeven om eventueel te reageren op deze informatie.

- Verzocht wordt om een onderbouwing voor de kosten voor het bouw- en woonrijp maken van de gronden (€ 12.199.482) en de plankosten (€ 4.932.522) en de type 2 kosten voor bovenwijkse voorzieningen.

Ten aanzien van de kostenposten uit het exploitatieplan voor het bouw- en woonrijp maken van de gronden en de plankosten, is eveneens een specificatie bijgevoegd. Verder is algemene zin reeds medegedeeld dat de gemeenteraad de bevoegdheid heeft om een exploitatieplan jaarlijks te herzien. Bij de verdere uitwerking van dit globale plan kan dan ook specifiekere worden ingegaan op de te onderscheiden kostencategorieën.

Pas na ontvangst van deze specificaties/onderbouwingen kunnen de zienswijzen worden aangevuld. Verzocht wordt om een extra termijn van 6 weken.

Gelet op de omvang van de nagezonden informatie, de termijnen voor de bestemmingsplanprocedure en het feit dat reeds uitvoerig zienswijzen zijn ingediend, is aan verzoeker een termijn van 2 weken gegeven om te reageren op de nagestuurde informatie. Er is geen reactie meer ontvangen.

Deze zienswijze is ongegrond.

4. Provincie Limburg

7. Niet duidelijk is op welke wijze de inspraakreactie is verwerkt in het plan. Dit geldt voor de ontwerpen Volkshuisvesting, ruimtelijke kwaliteit, Natuur en landschap, Infra en Externe Veiligheid. In paragraaf 8.1 van het bestemmingsplan volgt slechts een gedeeltelijke behandeling van de inspraakreactie.

Van de inspraakreacties is een eindverslag gemaakt en deze is aan het college op 21 juli 2008 ter kennisgeving voorgelegd. De overlegreacties op grond van artikel 10 BRO (oud) zijn op 28 november 2008 ter kennisgeving aan het college voorgelegd. Ook heeft Oranjewoud in een 'nota van beantwoording op overlegreacties' d.d. 12 november 2008 alle ingekomen overlegreacties inhoudelijk behandeld. Dit stuk is eveneens ter kennisgeving gestuurd aan alle betrokken partijen.

Zoals terecht door de provincie wordt opgemerkt, is in de toelichting onder het kopje 'inspraakreacties' niet aangegeven op welke wijze is omgegaan met de reacties.

8. In de onderzoeken met betrekking tot natuur en landschap zijn een aantal randvoorwaarden genoemd voor de uitwerking van de plannen. Deze komen niet terug in de toelichting, planregels of verbeelding. Verder zijn belangrijke groenelementen niet als zodanig bestemd.

Verzocht wordt om in overleg met de provincie tot een oplossing te komen.

In de uitwerkingsregels behorende bij het bestemmingsplan is een regeling opgenomen ter waarborging van de randvoorwaarden voortkomende uit het onderzoek flora&fauna. De bestaande boomgaard blijft daarbij behouden, evenals de bestaande bomenstructuur langs de Louisegroeveweg. Ook is een bepaling opgenomen waarin staat dat het realiseren van nieuw groen dient te gebeuren aan de hand van het beeldkwaliteitskader voor het plangebied.

9. Door de gemeente is geen invulling gegeven aan het groepsrisico met betrekking tot externe veiligheid. De adviesaanvraag aan de regionale brandweer ontbreekt. Verzocht wordt om in overleg met de provincie tot een oplossing te komen.

De externe veiligheidsparaagraaf in de toelichting is mede naar aanleiding van de overige zienswijzen aangepast en voldoet aan en anticipeert op de laatste wet- en regelgeving. Het advies van de regionale brandweer d.d. 22 april 2008 is als bijlage bij het bestemmingsplan opgenomen.

10. Verzocht wordt om in het plan Bramert-Noord een koppeling te maken met het facetbestemmingsplan archeologie.

Naar aanleiding van deze zienswijze wordt volledig aangesloten bij de systematiek en de regeling van het facetbestemmingsplan archeologie.

Wat betreft het feit dat het gebied tevens ligt in het provinciale aandachtsgebied Graetheide wordt, naast hetgeen staat vermeld in het facetbestemmingsplan archeologie hierover, het volgende opgemerkt. Het bestemmingsplan "Bramert-Noord" is een globaal bestemmingsplan waaruit geen rechtstreekse bouwtitels volgen. Om woningen te realiseren zijn aparte uitwerkingsplannen nodig.

Bij deze uitwerkingsplannen kan in nauw overleg met de Provincie hoogwaardig archeologisch onderzoek plaatsvinden op de wijze die de Provincie heeft voorgeschreven in provinciale aandachtsgebieden.

Deze gegronde zienswijze is nogmaals besproken met de Provincie en heeft aldus geleid tot een aantal aanpassingen.

5. Bewoners/eigenaren van het perceel aan de Louisegroeveweg 6

11. In het ontwerpbestemmingsplan Bramert-Noord hebben de percelen Urmond C 805 en Urmond C 806 drie bestemmingen, te weten: een woonbestemming, een agrarische bestemming en een wonen uit te werken bestemming.

* De achtertuin is in het bestemmingsplan Bramert-Noord bestemd als agrarisch gebied en 'wonen uit te werken' terwijl deze gronden dienen als achtertuin, zijn ingericht als een parkachtige tuin en zijn omheind met een hekwerk. Het verzoek is om deze bestemmingen conform het huidige gebruik aan te passen.

Aan dit verzoek is volledig tegemoet gekomen, zodat het bestaande gebruik zal worden voortgezet en de functie van een achtertuin aldus planologisch wordt vastgelegd.

Deze zienswijze is gegrond en heeft aldus geleid tot een aantal aanpassingen.

6. Bewoner/eigenaar van het perceel aan de Louisegroeveweg 2

11. Uit eerdere correspondentie blijkt dat de gemeente Stein het perceel, kadastraal bekend als gemeente Urmond, sectie c, 801, niet hoeft aan te kopen. Het achterste gedeelte van dit perceel wil de gemeente nu wel opeens verwerven. Verkoop van dit perceel waarop dennenbomen staan betekent het verlies van de landelijke ligging van de woning. Gedwongen verkoop levert ook verlies op van het huidige perceel en de woning.

Net als bij de reclamant, als bedoeld onder 5, is het bestaande gebruik van achtertuin planologisch verankerd in het definitieve bestemmingsplan Bramert-Noord, zodat de bestaande functies worden gecontinueerd in het plan.

Overigens wordt opgemerkt dat in het ontwerpbestemmingsplan Bramert-Noord het achterste gedeelte van het perceel Urmond, sectie C, nr. 801 aanvankelijk de bestemming agrarisch met een wijzigingsbevoegdheid 2 voor uit te werken woningbouw kende. Dit betekent echter niet dat voor de realisering van de woningen in Bramert-Noord de gronden niet nodig zijn. Het feit dat een voorkeursrecht op dit gedeelte van het perceel was gevestigd, betekent niet dat de gemeente terstond tot onteigening overgaat en dat sprake is van gedwongen verkoop. Het impliceert alleen dat als wordt besloten tot verkoop van het perceel, dit als eerste dient te worden aangeboden aan de gemeente.

Deze zienswijze is gegrond en heeft aldus geleid tot een aantal aanpassingen.

7. Sabic

13. De in het plangebied gelegen 8" leiding voor transport van vloeibare koolwaterstoffen (PRB-leiding) staat niet ingetekend op de verbeelding. Dit in tegenstelling tot een schriftelijke belofte van de gemeente uit een email van 1 april 2009.

Zie ad. 14

14. Op de verbeelding dienen de 5 genoemde buisleidingen/-stroken die in paragraaf 5.10 worden genoemd te worden opgenomen. Voor de PRB-leiding betekent dit tenminste dat het hart van de leiding en de daarbij behorende belemmeringenstrook van tenminste 5 meter aan weerszijden van de leiding dient te worden opgenomen.

Aan deze zienswijze is, voor zover mogelijk, volledig tegemoet gekomen en de leiding ingetekend op de verbeelding.

Wel verdient het de opmerking dat voorts is verzocht voor de PRB-leiding de belemmerende strook van 5 meter aan weerszijden op te nemen. Ook hieraan is tegemoet gekomen maar dit zal alleen zichtbaar zijn bij de aantakking van de leiding aan de noordzijde. Het overig deel van de leiding valt namelijk samen met de andere belemmeringsstroken van de overige leidingen. Deze zijn samengevoegd. In de toelichting is hieromtrent een opmerking geplaatst.

15. Verzocht wordt om te anticiperen op het beleid, zoals verwoord in twee brieven van VROM en het concept Besluit externe veiligheid buisleidingen. Concreet betekent dit dat de volgende afstanden moeten worden gehanteerd voor de PRB-leiding:

- 10-6 plaatsgebonden risico: 12 meter aan weerszijden van de leiding;
- invloedgebied groepsrisico (1% letaliteit): 31 meter aan weerszijden van de leiding;

Naar aanleiding van deze zienswijze is in het bestemmingsplan geanticipeerd op het toekomstige beleid dat in de loop van 2010 in werking zal treden.

16. In de toelichting dienen de relevante kenmerken van de PRB-leiding te worden opgenomen:

- eigenaar;
- diameter: 8 inch;
- ontwerpdruk: 80 bar;
- getransporteerde stof: naftaleen- K1- vloeistof

Naar aanleiding van deze zienswijze is de toelichting aangepast.

Deze zienswijze is gegrond en heeft geleid tot enkele aanpassingen.

8. Gasunie

17. Gevraagd wordt te anticiperen op de AMvB Buisleidingen die naar verwachting in 2010 in werking zal treden.

* Groepsrisico

- Leiding A-521-13-KR-003 t/m 005, diameter 8", ontwerpdruk 66,2 bar.

* De 1% letaliteitsgrens (9,8 kW/M2 contour) van deze leiding ligt op 120 meter. De planontwikkeling vindt derhalve plaats binnen de invloedssfeer van deze leiding.

* De 100% letaliteitsgrens (35 kW/m2 contour) ligt op 60 meter van de leiding. Binnen dit gebied is sprake van geen of een geringe toename van het groepsrisico. Dit dient op de verbeelding dan wel in de toelichting te worden aangegeven.

* Plaatsgebonden risicocontour

De 10-6 contour opnemen op de verbeelding en beschrijven in de toelichting. Overigens is door Gasunie berekend dat het plaatsgebonden risico geen belemmering vormt voor de realisatie van het plan.

* Belemmerde strook

Verzocht wordt om een dubbelbestemming 'leiding' op te nemen en om een belemmeringszone van 5 meter aan weerszijden van de hartlijn van de aardgasleiding op te nemen.

Aan deze zienswijze is deels tegemoetgekomen want er is geanticipeerd op de AMvB buisleidingen. Besloten is om hierop te anticiperen aangezien dit bestemmingsplan kaderstellend is voor de uitwerkingsplannen en de uitvoering van de woningbouw gefaseerd zal verlopen. Derhalve dient dit plan toekomstbestendig te zijn en is het zaak om te beschikken over een zo recent mogelijk 'moederplan'.

Tevens is een aanvullend onderzoek door Oranjewoud d.d. 29 maart 2010 verricht naar externe veiligheid op basis van de ingekomen zienswijzen. De resultaten van dit aanvullende onderzoek zijn voor zover noodzakelijk verwerkt in de verbeelding, regels en de toelichting.

Ten aanzien van het plaatsgebonden risico wordt gevraagd om de 10-6 plaatsgebonden risicocontour op de verbeelding op te nemen. Hieraan wordt niet tegemoetgekomen om twee redenen. De risicocontour is bijna altijd binnen de belemmeringszone van de leiding gelegen. Daarnaast voegt de contour ook weinig toe. Met deze contour wordt normaliter beoogd gevoelige bestemmingen binnen de contour uit te sluiten, maar gezien de bestemminglegging is het, ook zonder deze contour, al niet mogelijk om gevoelige bestemmingen ter plaatse op te richten. Verder is in de zienswijze zelf al aangegeven dat het plaatsgebonden risico geen belemmering vormt voor de realisatie van het plan.

De zienswijze heeft aldus geleid tot aanvullingen en aanpassingen van het bestemmingsplan en is deels gegrond.

9. Stichting Graetheidecomité

18. De woningbouw in Bramert-Noord is in strijd met de Regiovisie Westelijke Mijnstreek. In de Regiovisie is bepaald dat woningbouw binnen het bestaande bebouwde gebied moet blijven. Alleen als sprake is van een ontwikkeling van essentieel belang voor de realisatie van speerpunten kan daarvan worden afgeweken. Niet aangetoond is dat sprake is van een behoefte aan de luxe woningen die afwijking van het uitgangspunt rechtvaardigen. De provinciale en regionale woonvisies zijn inmiddels achterhaald.

19. In het POL staat dat de realisatie van een nieuw cluster van woningen binnen de stedelijke ontwikkelingszones (P8) moet worden gecompenseerd door verbeteringen elders. De onderbouwing hiervan ontbreekt.

20. In de Regionale Westelijke Mijnvisie en de actualisatie van het woningbouwprogramma van de Raad d.d. 12 juni 2008 staat dat voor iedere woning het principe geldt dat daarvoor een woning moet worden gesloopt. Dit geldt ook voor Bramert-Noord. Onduidelijk is, op welke wijze en waar 400 woningen zullen worden gesloopt.

21. Op de verbeelding is niet duidelijk op welke wijze het cultuurlandschap wordt behouden. Niet duidelijk is op welke wijze rekening wordt gehouden met cultuurhistorische kwaliteiten, zoals het schaalcontrast van zeer open naar besloten, het groene karakter en de oude bomenrijen. Door de aanleg van een randweg, een geluidsscherm en 400 woningen vindt er wel een aantasting van het buitengebied plaats.

22. Vanwege de ligging van de locatie Bramert-Noord is geen sprake van een excellent en hoogwaardig woonmilieu. Het gebied ligt langs de A2, nabij DSM, en grenzend aan het waterbassin OPAC.

- Door de A2 wordt de voorkeurswaarde van 48 dB(A) overschreden en door DSM wordt vanwege het industrielawaai de voorkeurswaarde van 50 dB(A) overschreden en voor een klein deel 55 dB(A) waardoor geluidbeperkende maatregelen voor de nieuwe woningen nodig zijn.
- De geuroverlast als gevolg van drie landbouwbedrijven overstijgt de norm.
- Vanwege de externe veiligheid door de nabijheid van DSM zijn extra veiligheidsmaatregelen nodig en ook de ondergrondse CO₂-opslag doet het veiligheidsgevoel afnemen.
- In het oosten wordt het uitzicht geblokkeerd door een 7 meter hoge geluidswal.

Gezien de onderlinge samenhang wordt een aantal zienswijzen gezamenlijk behandeld.

De zienswijze van de Stichting Graetheidecomité dat het ontwerp bestemmingsplan in strijd is met de regiovisie Westelijke Mijnstreek en het Provinciaal Omgevingsplan Limburg wordt niet gedeeld.

De gebiedsontwikkeling Bramert Noord betreft een pilot project waarin de Provincie Limburg, Rijkswaterstaat, DSM en de gemeente Stein vanaf de projectstart participeren. Deze samenwerking heeft in 2007 geleid tot een door de raad vastgesteld Structuurplan voor het gebied Bramert Noord.

Daarnaast maakte de gebiedsontwikkeling Bramert Noord deel uit van de door de Raad in 2008 vastgestelde Regionale Woonmilieuvisie. De uitgangspunten van de Woonmilieuvisie zijn vervolgens opgenomen in de Regiovisie Westelijke Mijnstreek. In de door de raden in de Westelijke Mijnstreek vastgestelde Regiovisie (2009) is de gebiedsontwikkeling Bramert Noord zelfs aangeduid als ontwikkelopdracht 1 en wel voor een woonmilieu dat uniek is op de schaal van Zuid Limburg en zich kan ontwikkelen tot een excellent woonmilieu met grote aantrekkingskracht op kenniswerkers die nodig zijn voor de ontwikkeling van de hoogwaardige bedrijvigheid in Zuid-Limburg.

In dit vastgestelde regionale kader levert deze gebiedsontwikkeling tevens een belangrijke bijdrage aan de regionale herstructurerings- en transformatieopgave, immers de sloop van een woning in de bestaande woonkernen die bijdraagt aan de leefbaarheid en vergroening kan in de gebiedsontwikkeling Bramert Noord worden gerealiseerd. Hiermede wordt voldaan aan de vastgestelde speerpunten van Regiovisie.

Aan het vastgestelde principe “één erbij = één eraf” zal binnen de regionale ontwikkelopdracht worden voldaan door een in 2010 regionaal op te stellen meerjaren woningbouw en sloopprogramma. Hierdoor treedt ook geen verstoring op van de regionale woningmarkt.

Door de bebouwing in lage dichtheden en de relatie met de groene waarden wordt het excellente woonmilieu onderstreept. De woordkeuze voor “luxe woningen” sluit dan ook niet aan bij de term excellent woonmilieu aangezien hiermee de relatie met de aanwezige landschappelijke waarden als water en groen wordt bedoeld. Ook doet de ligging van Bramert-Noord aan het voorgaande principe geen afbreuk.

In de gebiedsontwikkeling wordt voorts bij uitwerkingsplannen rekening gehouden met karakteristieke landschappelijke elementen die in het plan worden geïntegreerd zoals de Louisegroeveweg met dubbele bomenrij en de boomgaard. Deze elementen komen echter pas aan bod zodra sprake is van een concreet uitwerkingsplan. In een globaal bestemmingsplan is daarvoor geen plaats, hetgeen aldus niet betekent dat geen rekening wordt gehouden met voorgaande elementen.

Wat betreft de vermeende strijd met het POL wordt opgemerkt dat de provincie intensief betrokken is geweest bij de totstandkoming van deze gebiedsontwikkeling en geen bezwaar heeft als zodanig hiertegen. Het plangebied is gelegen binnen het perspectief P8, de stedelijke ontwikkelingszone. Binnen deze zone is het wenselijk dat deze aansluiten bij de bestaande bebouwing. Aangezien het hier gaat om een afronding van de kern van Urmond die aansluit de bestaande bebouwing, wordt aan voorgaand criterium voldaan. Het compenseren van verbeteringen elders is geen dwingende verplichting die voortvloeit uit het POL.

23. In de vergadering van 9 maart 2009 is in de vergadering van de PCOL namens het Rijk gesteld dat een analyse moet plaatsvinden van speciale woonmilieus en naar de concurrentie op de oude ziekenhuislocatie en Bramert-Noord. Deze analyse ontbreekt.

Voor het project Bramert-Noord is een breed bestuurlijk draagvlak, aangezien het een pilot-project betreft waarmee alle betrokken hebben kunnen instemmen, zoals hiervoor aangegeven. Mede gelet op het feit dat een voor Zuid-Limburg uniek excellent woonmilieu wordt gecreëerd, betekent dat niet snel sprake zal zijn van een concurrerende gebiedsontwikkeling.

Verder heeft VROM geen zienswijzen ingediend naar aanleiding van het ontwerpbestemmingsplan Bramert-Noord tegen de uitgangspunten van de gebiedsontwikkeling Bramert-Noord, hetgeen impliceert dat vanuit het Rijk geen principiële bezwaren bestaan tegen deze gebiedsontwikkeling.

24. Door de realisering van Bramert-Noord gaat veel landbouwgrond verloren, hetgeen niet overeenkomstig de 'Verklaring van Roermond' is. In tegenstelling tot hetgeen in de toelichting van het plan op pagina 14 staat vermeld, is geen aandacht voor de agrarische sector.

De gebiedsontwikkeling als Bramert-Noord is al tot stand gekomen lang voor de Verklaring van Roermond. Bovendien is de verklaring nog niet definitief uitgewerkt, zoals blijkt uit het document 'uitwerking verklaring van Roermond' d.d. 11 maart 2010.

25. De gemeente Stein staat in de toptien van de meest verstedelijkte gemeenten van Limburg. In sterk verstedelijkte gebieden komen meer gezondheidsklachten voor. Het verder toenemen van de verstedelijking, en met name de daarmee gepaard gaan de geluidstoename, gaat ten koste van de volksgezondheid.

Voorgaande zienswijze is niet ruimtelijk relevant. Juist door verlening van een hogere waardenbesluit, wordt aangegeven dat bepaalde geluidsnormen licht worden overschreden maar dat hiervoor ontheffing kan worden verleend en dat dan alsnog binnen de voorkeurswaarden op grond van de Wet geluidhinder wordt gebleven. Van deze normen heeft de wetgever objectief vastgesteld dat deze nog acceptabel zijn en dus niet schadelijk zijn voor de volksgezondheid.

26. Het huidige woningbouwprogramma kent een overcapaciteit van 1700 woningen. Vooral in de duurdere sector is sprake van langdurige leegstand. De bouw van 400 woningen in Bramert-Noord zal leiden tot een verdere verstoring omdat het plan niet ziet in een gelijktijdige sloop van hetzelfde aantal woningen. Dit leidt tot een verstoring van de woningmarkt.

Sloop van woningen zal waarschijnlijk gaan plaatsvinden door woningbouwverenigingen bij huurwoningen omdat particuliere woningen niet zomaar kunnen worden gesloopt. Deze kosten zullen worden verrekend in de huurprijzen waardoor huurders de dupe worden.

De conclusie dat de bouw van de 400 woningen niet gelijktijdig zal plaatsvinden met de sloop, wordt niet gedeeld. Zoals eerder aangegeven, is het onderhavig bestemmingsplan een globaal uitwerkingsplan dat moet worden uitgewerkt door middel van concrete uitwerkingsplannen. Zo kan in de toekomst op maat worden voorzien in de woonbehoefte en kan tevens concreet uiting wordt gegeven aan het principe dat voor iedere nieuwe woning, een bestaande woning dient te worden gesloopt.

Gelet op het voorgaande is deze zienswijze ongegrond.

10. Eigenaar van perceel aan de Louisegroeveweg 4

27. De gebruiksmogelijkheden van het huidige bestemmingsplan voor het perceel aan de Louisegroeveweg 4 worden in het bestemmingsplan 'Bramert-Noord' beperkt. Indien het eigen wijzigingsplan voor woningbouw geen doorgang zal vinden, wordt de uitoefening van het bedrijf belemmerd en dit betekent een fors verlies van inkomsten.

Indien deze gebruiksmogelijkheden niet worden aangepast in het plan Bramert-Noord wordt als alternatief voorgesteld dat de gronden die in eigendom zijn van reclamant worden gekocht door de gemeente Stein. Dit zou ook een logisch gevolg zijn van de grondpolitiek die de gemeente sinds 2004 uitoefent door een voorkeursrecht te vestigen op deze gronden.

De gebruiks- en bebouwingsmogelijkheden van de bestemming 'grondverzet-, sloop- en veegbedrijf' van het bestemmingsplan 'Buitengebied ten oosten van Julianakanaal' zijn één op één overgenomen in de bestemming 'bedrijf' in het bestemmingsplan Bramert-Noord. Planologisch wordt hetzelfde toegestaan en is er geen sprake van fors verlies van inkomen.

Wat betreft de grondpolitiek van de gemeente Stein wordt opgemerkt dat de Wvg niet van toepassing is verklaard op het perceel van reclamant. Over verdere grondpolitiek van de gemeente Stein wordt in deze bestemmingsplanprocedure waarin de ruimtelijke kaders mogelijk worden gemaakt, geen uitspraak gedaan. Over de financiële uitvoerbaarheid in algemene zin, die wel relevant is in de bestemmingsplanprocedure, wordt kortheidshalve verwezen naar het exploitatieplan.

Deze zienswijze is ongegrond.

11. Ambtshalve reactie Rijkswaterstaat

28. Per 1 januari 2010 is de 'circulaire risiconormering vervoer gevaarlijke stoffen' gewijzigd. Omdat het plan Bramert-Noord voor 1 januari 2010 ter inzage is gelegd, wordt erop gewezen dat het aan de Raad is om te beslissen of de motivering omtrent het groepsrisico wordt aangepast aan de in de bijlage van voornoemde circulaire genoemde vervoerscijfers.

In een aanvullend/gewijzigd onderzoek naar externe veiligheid d.d. 29 maart 2010, dat mede naar aanleiding van deze zienswijze is verricht, wordt hieromtrent geoordeeld dat er gelet op het berekende groepsrisico geen significante verschillen worden verwacht bij toepassing van deze nieuwer circulaire.

29. Verder wordt erop gewezen dat voor de A2 inclusief fly-over bij Kerensheide medio 2010 een wegaanpassingsbesluit in werking zal treden. Verzocht wordt om bij de uitwerkingsplannen rekening te houden met de meest actuele verkeersintensiteiten op de A2, voor wat betreft geluidsonderzoek.

Bij de uitwerkingsplannen zal worden uitgegaan van de meest actuele verkeersintensiteiten voor wat betreft geluidonderzoek.

30. In paragraaf 5.9 van de toelichting van het bestemmingsplan staan bij de verantwoording van het groepsrisico enkele maatregelen beschreven die niet kunnen worden afgedwongen in een ruimtelijke procedure. Wat betreft bluswatervoorzieningen langs de A2 wordt aangegeven dat deze niet zullen worden gerealiseerd. Ook het realiseren van bluswatervoorzieningen langs het Julianakanaal is ongebruikelijk en heeft weinig nut.

Paragraaf 5.9 van de toelichting is aangepast, ook mede naar aanleiding van de andere zienswijzen.

31. Verder is de Beleidslijn Ruimte voor de Rivier vervangen door de Beleidslijn Grote Rivieren en staat op pagina 16 van de toelichting onder de figuur 2.3 in de tekst groepsrisico (geluid) terwijl dit niets met elkaar te maken heeft.

Voorname verschrijvingen zijn hersteld, naar aanleiding van deze ambtshalve reactie.