

Ruimtelijke Onderbouwing 'Stegerweg, Urmond'

Plan ROS

Adviesbureau voor ruimtelijke plannen

Torenallee 20 (Strijp-S)

5617 BC Eindhoven

www.planros.nl



Ruimtelijke Onderbouwing 'Stegerweg, Urmond'

Ruimtelijke onderbouwing artikel 2.12 lid 1a sub 3 Wabo

Gemeente Stein

Vastgesteld

25 oktober 2018



Inhoudsopgave

Hoofdstuk 1.	Inleiding	4
1.1.	Aanleiding.....	4
1.2.	Het projectgebied.....	4
1.3.	Afwijking ten opzichte van het geldende bestemmingsplan	6
1.4.	Leeswijzer	7
Hoofdstuk 2.	Gebieds- en projectprofiel.....	8
2.1.	Gebiedsprofiel	8
2.2.	Projectprofiel.....	9
Hoofdstuk 3.	Beleidskader	11
3.1.	Rijksbeleid	11
3.2.	Provinciaal beleid	12
3.3.	Regionaal beleid	16
3.4.	Gemeentelijk beleid	17
Hoofdstuk 4.	Planologische- en milieuaspecten	20
4.1.	Archeologische en cultuurhistorische waarden	20
4.2.	Verkeer en parkeren	22
4.3.	Bedrijven en milieuzonering	23
4.4.	Waterparagraaf	24
4.5.	Flora en fauna.....	25
4.6.	Geluid	29
4.7.	Luchtkwaliteit	30
4.8.	Bodem	30
4.9.	Externe veiligheid	31
4.10.	Kabels, leidingen en straalpaden	33
Hoofdstuk 5.	Juridische planbeschrijving.....	34
5.1.	Omgevingsvergunning.....	34
Hoofdstuk 6.	Haalbaarheid	35
6.1.	Economische haalbaarheid	35
6.2.	Maatschappelijke haalbaarheid	35
Bijlagen		36

Hoofdstuk 1. Inleiding

1.1. Aanleiding

Op initiatief van corporatie Wonen Limburg en gemeente Stein worden aan de Stegerweg in Berg aan de Maas de huidige zes twee-onder-één-kapwoningen gesloopt en vervangen door zes nieuwe twee-onder-één-kapwoningen. De woningen voldoen niet meer aan de huidige eisen van de tijd waardoor sloop en nieuwbouw gewenst is.

Het bouwplan past niet binnen het geldende bestemmingsplan “Kern Urmond-Kern Berg”. Daarnaast kan niet voldaan worden aan de wijzigingsbevoegdheid die op deze locatie is opgenomen. Derhalve dient een ‘projectafwijkingsbesluit’ genomen te worden. Dit besluit – in het kader van artikel 2.12, lid 1a, sub 3 van de Wabo – moet zijn voorzien van een onderbouwing volgens een goede ruimtelijke ordening. Dit document voorziet daarin.

1.2. Het projectgebied

Het projectgebied is gelegen aan de Stegerweg en Achter de Hegge in de kern Berg aan de Maas (gemeente Stein). Ten oosten van het projectgebied is het Julianakanaal gelegen. Ten westen van het projectgebied liggen achtererfgebieden van de woningen aan de Pastoor Eyckstraat. De betreffende percelen staan kadastraal bekend als Urmond, sectie A, nummers 6470 en 6143.



Topografische kaart omgeving, projectgebied in rode stip



Luchtfoto projectgebied in rood omlijnd

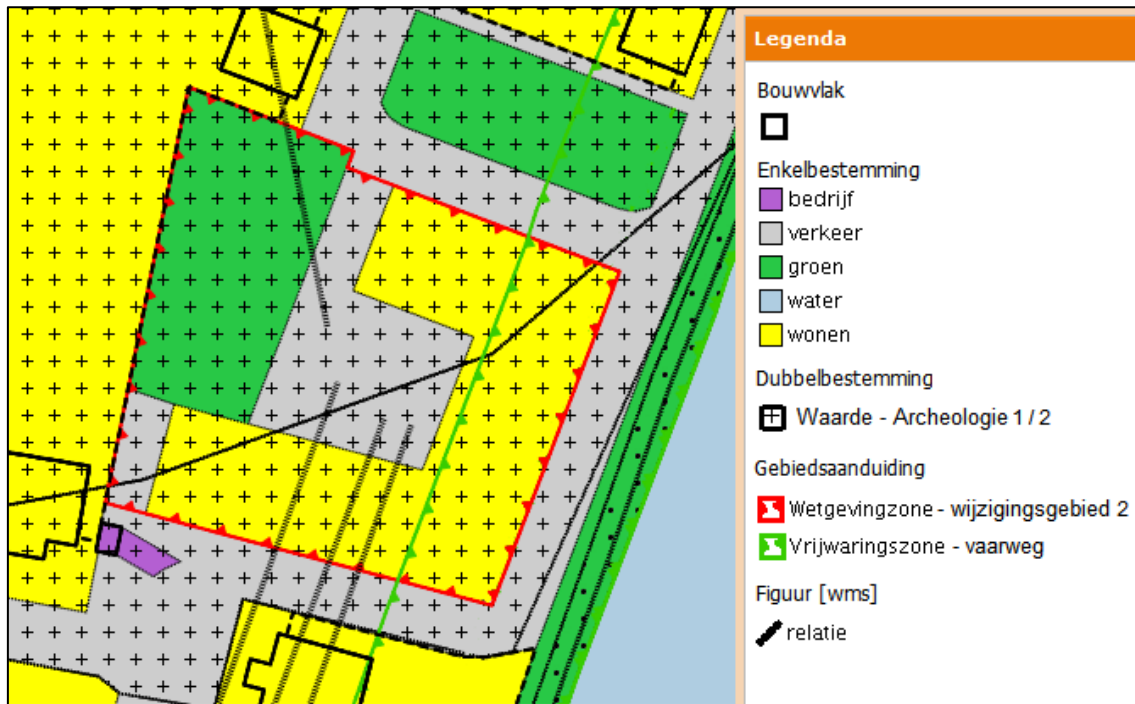


Luchtfoto projectgebied in rood omlijnd

Het projectgebied is in de huidige situatie bebouwd met zes twee-onder-één-kapwoningen en tevens is een parkeerterrein aanwezig en groenvoorzieningen met enkele bomen en gras.

1.3. Afwijking ten opzichte van het geldende bestemmingsplan

Het projectgebied is gelegen binnen het bestemmingsplan “Kern Urmond-Kern Berg”. Het heeft de enkelbestemmingen Wonen, Verkeer en Groen. Tevens gelden de dubbelbestemmingen Waarde - Archeologie 1 en Waarde - Archeologie 2. Dit is weergegeven op navolgende uitsnede van de verbeelding.



Uitsnede verbeelding bestemmingsplan 'Kern Urmond-Kern Berg' (projectgebied in rood omlijnd)

Het projectgebied is tevens gelegen binnen gebiedsaanduiding 'wetgevingszone - wijzigingsgebied 2'. Dit betekent dat met een binnenplanse wijzigingsbevoegdheid de bestemming ter plaatse van deze gronden kan worden gewijzigd ten behoeve van herontwikkeling of herstructurering voor de bouw van maximaal zes woningen. Deze wijzigingsbevoegdheid is gekoppeld aan onttrekkingen aan de woningvoorraad elders. Om deze reden kan de wijzigingsbevoegdheid voor deze locatie niet worden toegepast.

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

Het projectvoornemen betreft de bouw van zes twee-onder-één-kapwoningen. Het bouwplan past niet binnen het geldende bestemmingsplan, omdat er geen bouwvlakken aangeduid zijn. Nieuwe gebouwen, zoals woningen, realiseren is daarom niet toegestaan.

Met een omgevingsvergunning kan worden afgeweken van het vigerende bestemmingsplan, indien de motivering van het besluit een ruimtelijke onderbouwing bevat waarin is onderbouwd dat het planvoornemen voldoet aan een *goede ruimtelijke ordening* (art. 3.1 Wet ruimtelijke ordening). Dit document voorziet hierin.

1.4. Leeswijzer

Deze ruimtelijke onderbouwing bestaat uit de volgende delen:

Na deze inleiding volgt hoofdstuk 2 met de beschrijving van het gebieds- en projectprofiel. In hoofdstuk 3 zijn de beleidskaders van het Rijk, provincie Limburg en gemeente Leudal opgenomen. In Hoofdstuk 4 volgen de planologisch- en milieurelevante aspecten: milieuzonering, water, flora & fauna, geluid, lucht, bodem en externe veiligheid. Hoofdstuk 5 betreft de juridische planbeschrijving en in hoofdstuk 6 is de financiële en maatschappelijke paragraaf opgenomen.

Hoofdstuk 2. Gebieds- en projectprofiel

2.1. Gebiedsprofiel

Het projectgebied is gelegen in de kern Berg (Berg aan de Maas). Deze kern telt zo'n 2.050 inwoners en is gelegen tussen het Julianakanaal in het oosten en de Maas ten westen van de kern. Aan de andere zijde van de Maas is België gelegen, bereikbaar via een veerpont. De kern is met een brug over het Julianakanaal verbonden met het oosten.

Het projectgebied bestaat in de huidige situatie uit zes twee-onder-één-kapwoningen, een parkeerterrein en openbaar groen. De woningen zijn verkaveld in een U-vorm. Het openbaar groen bestaat uit een grasperk met enkele bomen. Rondom het projectgebied is de Stegerweg gelegen, waarop de weg Achter de Hegge aansluit. Het Julianakanaal loopt ten oosten van de Stegerweg.



Foto plangebied vanuit zuiden



Foto plangebied vanuit noordoosten



Foto plangebied vanuit noorden

2.2. Projectprofiel

Het projectvoornemen bestaat uit de realisatie van zes woningen in de vorm van twee-onder-één-kapwoningen. Daartoe worden de huidige zes woningen gesloopt. De nieuwe woningen zijn voorzien in een hofje, waarbij de voorgevels gericht zijn op het hofje. Dit betekent een nieuwe verkaveling ten opzichte van de huidige verkaveling.



Stedenbouwkundige planopzet



3D-weergave stedenbouwkundige planopzet

De twee-onder-één-kapwoningen bestaan uit een bouwlaag + kap. De bouwhoogte bedraagt circa 8 meter en de goothoogte wordt gesitueerd op circa 4 meter. De woningen worden levensloopbestendig. Dit wil zeggen dat de badkamer, keuken, woonkamer en één slaapkamer zijn voorzien op de begane grond. Op de eerste verdieping worden twee slaapkamers gerealiseerd. De footprint van de woning bedraagt circa 80 m².

De groenvoorziening in het westen van het plangebied wordt voorzien van een wandelpad, wat zorgt voor een logische verbinding tussen Achter de Hegge en de Stegerweg. De openbare ruimte bij de woningen wordt aangekleed met lage heggen. Op eigen terrein worden parkeerplaatsen ingericht.

Hoofdstuk 3. Beleidskader

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

3.1. Rijksbeleid

3.1.1. Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte

Algemeen

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

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

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

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

Ladder voor duurzame verstedelijking

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

- a. de behoefte aan die ontwikkeling;
- b. indien het bestemmingsplan die ontwikkeling mogelijk maakt buiten het bestaand stedelijk gebied, een motivering waarom niet binnen het bestaand stedelijk gebied in die behoefte kan worden voorzien.

Beoordeling plan

Onderhavig project ziet op de realisatie van maximaal 6 wooneenheden. Daartoe worden de huidige 6 wooneenheden gesloopt. Het aantal wooneenheden neemt per saldo dus niet toe. Gelet hierop is de Ladder voor duurzame verstedelijking niet van toepassing op onderhavig projectvoornemen. Een beschrijving van de behoefte aan de ontwikkeling is daarom niet benodigd.

Voor het overige geldt dat sprake is van een lokale ontwikkeling van geringe aard en omvang, waarbij geen nationale belangen van belang zijn. Het plan voldoet daarmee aan het Rijksbeleid zoals dit is vastgelegd in de SVIR.

3.1.2. Besluit algemene regels ruimtelijke ordening (Barro)

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

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

3.2. Provinciaal beleid

3.2.1. Provinciaal Omgevingsplan Limburg (POL)

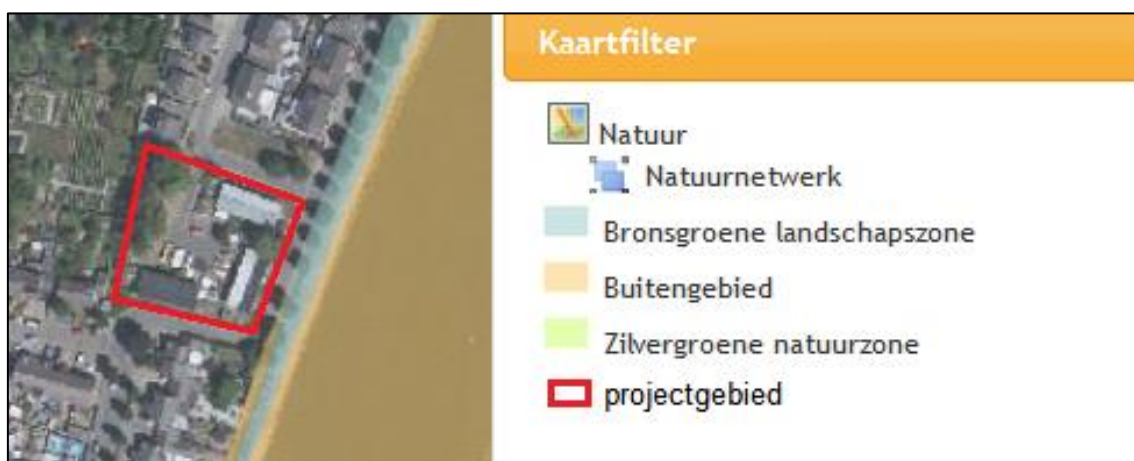
Algemeen

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

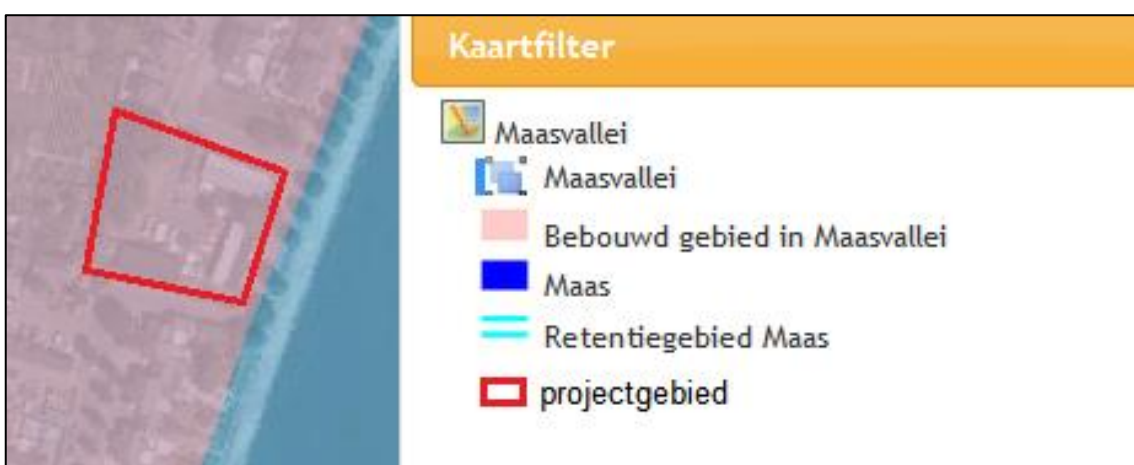
De provincie Limburg wil bijdragen aan een gevarieerde en optimale kwaliteit van de leefomgeving in steden, dorpen en op het platteland, rekening houdend met de diversiteit van de inwoners van Limburg: oud en jong, allochtoon en autochtoon, valide en minder valide. Belangrijke elementen daarin zijn woningen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



Uitsnede kaart 1 POL2014 (Zonering Limburg)



Uitsnede kaart 7 POL2014 (Natuur)



Uitsnede kaart 8 POL2014 (Maasvallei)

Beoordeling plan

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

Daarnaast is het project gelegen in 'Bebouwd gebied Maasvallei'. De Limburgse Maasvallei is een aantrekkelijk woon-, werk- en leefgebied met een hoogwaterbescherming die voldoet aan de wettelijke eisen, ook op de lange termijn, rekening houdend met klimaatverandering en mogelijke herijking van normen voor hoogwaterveiligheid.

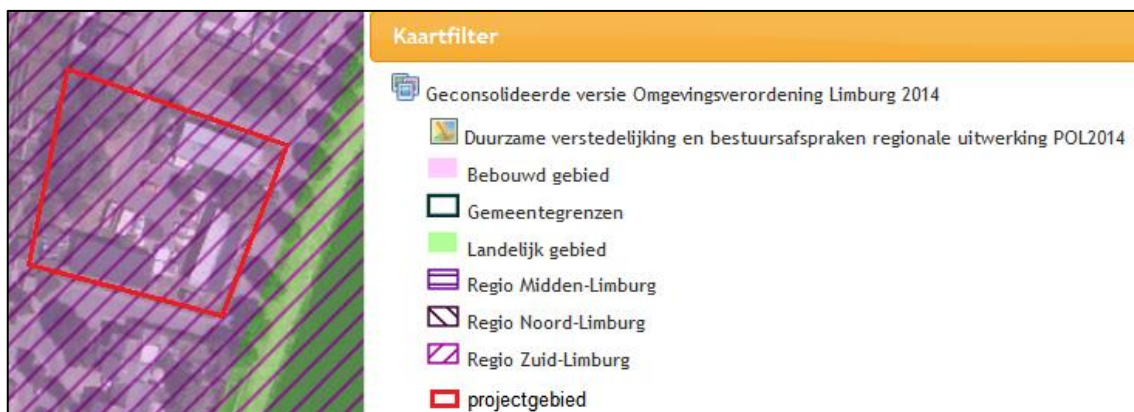
Tevens is het project gelegen aan de rand van Bronsgroene landschapszone. Het beleid is er op gericht om de (huidige) landschappelijke kernkwaliteiten van de bronsgroene landschapszone te behouden, te beheren, te ontwikkelen en te beleven. Ontwikkelingen binnen de ruimte die het beleid voor de verschillende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

In dit geval worden 6 grondgebonden woningen vervangen door 6 nieuwe grondgebonden woningen in een nieuw verkavelingspatroon. Conclusie is dat deze ontwikkeling passend is in de visie op het gebied van wonen en bebouwd gebied in de Maasvallei. De naastgelegen Bronsgroene landschapszone blijft onaangetast en gehandhaafd omdat dit buiten de projectgrenzen valt. De invloed van dit project op deze zone is beperkt, omdat in de huidige situatie ook al sprake is van woningen. Conclusie is dat het voornemen goed past binnen de beleidsvisie van de provincie Limburg.

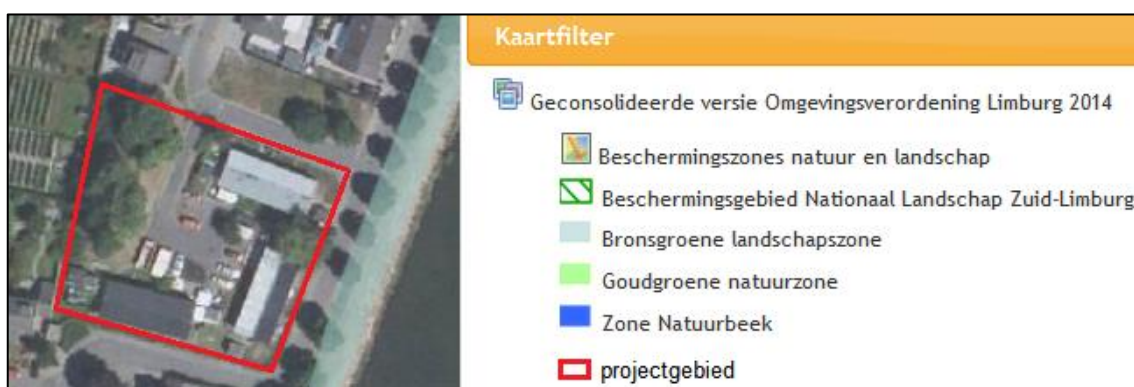
3.2.2. Omgevingsverordening Limburg

Algemeen

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



Uitsnede Omgevingsverordening Limburg, kaart 2 (Duurzame verstedelijking)



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

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

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

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

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

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

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

1. De toelichting bij een ruimtelijk plan dat betrekking heeft op een gebied gelegen in de Bronsgroene landschapszone, bevat een beschrijving van de in het plangebied voorkomende

kernkwaliteiten, de wijze waarop met de bescherming en versterking van de kernkwaliteiten is omgegaan en hoe de negatieve effecten zijn gecompenseerd. Bij de compensatie van de negatieve effecten op natuurwaarden (kernkwaliteit “Groene karakter”) wordt de beleidsregel als bedoeld in artikel 2.6.7, tweede lid, gevolgd.

2. De kernkwaliteiten in de Bronsgroene landschapszone zijn het groene karakter, het visueel-ruimtelijk karakter, het cultuurhistorisch erfgoed en het reliëf.

3. De kernkwaliteiten in de Bronsgroene landschapszone zijn nader uitgewerkt in de bijlage bij dit artikel.

Beoordeling plan

1. In dit geval is geen sprake van een ‘nieuwe stedelijke ontwikkeling’, zoals reeds is toegelicht in paragraaf 3.1.1. De ontwikkeling vindt namelijk plaats op een locatie waar 6 te slopen woningen zijn gesitueerd. Per saldo neemt het aantal wooneenheden op deze locatie daarom niet toe. Een verantwoording, zoals bedoeld in artikel 2.2.2, onder 3 is daarom niet benodigd.

2. Dit project voorziet in de realisatie van 6 woningen. Hiertoe worden 6 bestaande woningen op deze locatie gesloopt. Aan artikel 2.4.2 kan daarom worden voldaan.

3. De Bronsgroene landschapszone is gelegen ten oosten van het projectgebied. De naastgelegen Bronsgroene landschapszone blijft onaangetast en gehandhaafd omdat dit buiten de projectgrenzen valt. De invloed van dit project op deze zone is beperkt, omdat in de huidige situatie ook al sprake is van woningen. Omdat er geen negatieve effecten worden verwacht zijn er geen compenserende maatregelen benodigd.

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

3.3. Regionaal beleid

3.3.1. Structuurvisie Wonen Zuid-Limburg

Algemeen

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

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

evenwicht, maar ontstaat op termijn een overschot. Ingezet moet worden op vernieuwing en verbetering.

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

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

Beoordeling plan

De voorliggende ontwikkeling leidt niet tot een toename van de bestaande plan- en woningvoorraad, doordat de bestaande 6 wooneenheden worden gesloopt en vervangen door 6 nieuwe wooneenheden. Omdat er geen woningen aan de planvoorraad worden toegevoegd past dit initiatief goed binnen de 'Structuurvisie Wonen Zuid-Limburg'.

3.4. Gemeentelijk beleid

3.4.1. Strategische Toekomstvisie gemeente Stein 2011-2021

Algemeen

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

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

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

1. Woonmilieus in de gemeente Stein worden kwalitatief en kwantitatief afgestemd op de toekomstige (regionale) samenstelling van de bevolking. De gemeente zet hierbij in op meer variatie in woonmilieus, versterking van het centrum van Stein, het aantrekkelijker maken van de zone rondom het kanaal, de afronding van de verschillende kernen en de herstructurering van enkele woongebieden in Stein, Urmond en in Elsloo.

2. Versterken van de omgevingskwaliteiten van Stein, door de groene verbindingen te voltooien, de beleving van Stein als gemeente aan het water te verbeteren, de cultuurhistorische waarden van de verschillende kernen beter te benutten en te blijven investeren in de kwaliteit van de openbare ruimte.

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

Beoordeling plan

Het voorliggende bouwplan voorziet in de sloop en nieuwbouw van eenzelfde aantal wooneenheden op eenzelfde locatie. Het project is dan ook niet in strijd met de Strategische Toekomstvisie Gemeente Stein 2011-2021.

3.4.2. Ruimtelijke Structuurvisie Stein 2015-2025

Algemeen

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

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

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

Woonkernen zone

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

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

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

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

Beoordeling plan

Het voorliggende bouwplan voorziet in de sloop en nieuwbouw van eenzelfde aantal wooneenheden op eenzelfde locatie in de 'Woonkernen zone'. Het aantal wooneenheden wordt niet uitgebreid. Tevens is er aandacht voor duurzaamheid en de juiste woningen op de juiste plek. De woningen blijven gericht op de huursector. Op deze wijze sluit deze planlocatie kwantitatief en kwalitatief aan op de toekomst in het dorps woon- en werkmilieu van Berg aan de Maas. Het project is dan ook in lijn met de Ruimtelijke Structuurvisie Stein 2015-2015.

Hoofdstuk 4. Planologische- en milieuaspecten

4.1. Archeologische en cultuurhistorische waarden

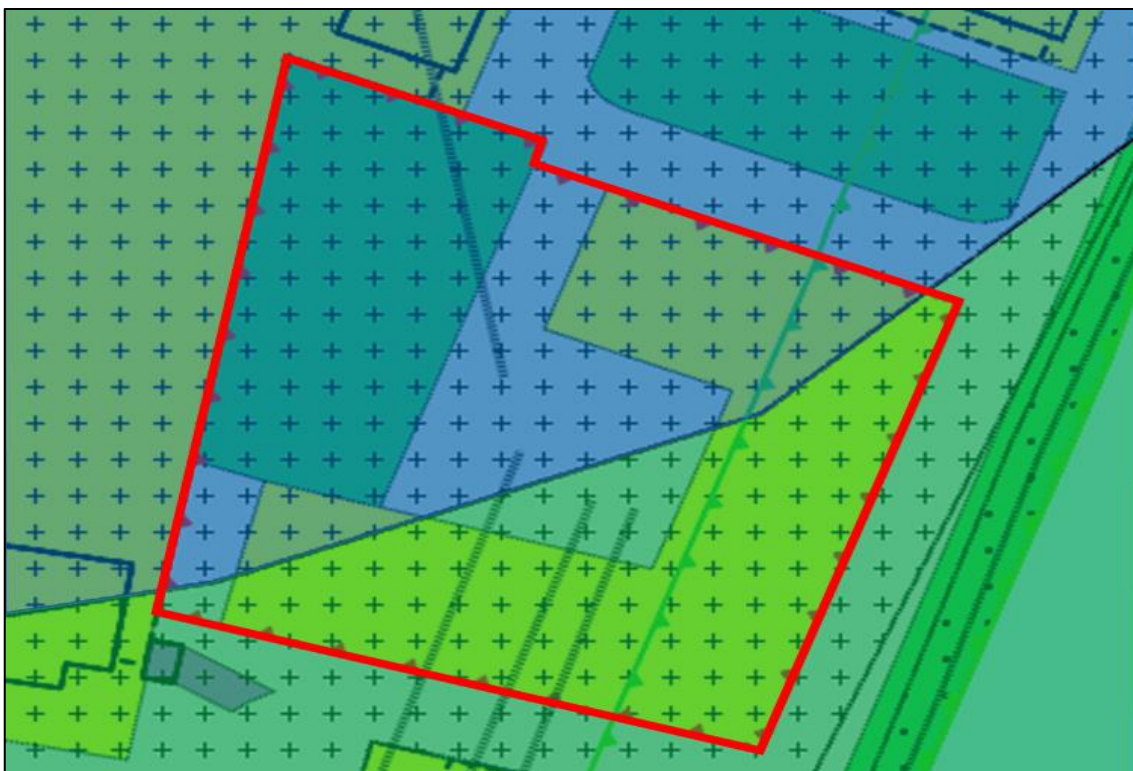
4.1.1. Archeologie

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

Op basis van de dubbelbestemmingen zijn er regels gesteld ten aanzien van het bouwen. Het is niet toegestaan binnen de gronden te bouwen, tenzij:

1. het verstoringsoppervlak van een bodemingreep binnen de dubbelbestemming 'Waarde - Archeologie 1' maximaal 250 m² is;
2. het verstoringsoppervlak van een bodemingreep binnen de dubbelbestemming 'Waarde - Archeologie 2' maximaal 2.500 m² is;

Als het verstoringsoppervlak groter is dan hiervoor aangegeven dient met een archeologisch rapport te worden aangetoond dat de verstoring geen archeologische belemmering is.



Dubbelbestemmingen 'Waarde - Archeologie 1' (blauw) en 'Waarden - Archeologie 2' (groen)

Beoordeling plan

Het projectgebied is gelegen binnen zowel de dubbelbestemming 'Waarde - Archeologie 1' als 'Waarde - Archeologie 2'. De footprint van de nieuw te realiseren twee-onder-één-kapwoningen is circa 85-90 m² per woning. Uitgaande van 6 woningen is het verstoringsoppervlak (dieper dan 40 cm-m) hierdoor circa 510-540 m². Het bouwplan bevindt zich voor ongeveer 50% in de hoge verwachtingswaarde en ongeveer 50% in de middelhoge verwachtingswaarde. Daaraan toevoegend is het huidig oppervlak reeds verstoord door de huidige 6 twee-onder-één-kapwoningen. Door deze omstandigheden kan worden vastgesteld dat een archeologische rapportage niet benodigd is voor dit project. Er zijn dan ook geen belemmeringen vanuit archeologie voor de realisatie van dit project.

4.1.2. Cultuurhistorie

Uit historische kaarten blijkt dat het projectgebied in gebruik was als akker en gelegen was naast een weg. Bebouwing is volgens historische kaarten niet aanwezig geweest. De historische bebouwing van Berg lag (en ligt) ten westen van het projectgebied.

Het projectgebied heeft in de huidige situatie weinig tot geen cultuurhistorische waarde, omdat het reeds jaren bebouwd is met de huidige 6 twee-onder-één-kapwoningen.



Topografische kaart 1850

Beoordeling plan

Gezien het voorgaande heeft cultuurhistorie geen belemmeringen voor onderhavig planvoornemen.

4.2. Verkeer en parkeren

4.2.1. Parkeren

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

Per woningbouwtype gelden er volgens de nota verschillende parkeernormen. Bij nieuwe goedkope woningen – waarin dit projectvoornemen is te categoriseren is – is de norm 1,55 parkeerplaatsen per woning. Uitgaande van 6 nieuwe woningen zijn er 10 (9,3) parkeerplaatsen benodigd.



Stedenbouwkundig ontwerp

Bij dit project worden 12 parkeerplaatsen gerealiseerd (2 per woning). De parkeerplaatsen worden op eigen terrein (eigendom Wonen Limburg) gerealiseerd. De parkeerplaatsen worden haaks op de weg georiënteerd. Hiermee wordt voldaan aan de Nota Parkeerbeleid.

4.2.2. Verkeer

Het projectgebied is goed bereikbaar. De Stegerweg/Achter de Hegge zijn beide erfontsluitingswegen die aansluiten op buurtontsluitingswegen zoals Bergerweg en de Julianastraat. De verkeerscirculatie en verkeersgeneratie wijzigt niet ten opzichte van de huidige situatie, omdat het aantal wooneenheden en het type woningen niet wijzigt.

4.3. Bedrijven en milieuzonering

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

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

[Toepassing projectgebied](#)

Dit projectvoornemen voorziet in de bouw van 6 grondgebonden woningen. Daartoe worden eerst de 6 bestaande woningen gesloopt.

Dichtstbijzijnde niet-woonfunctie in de directe omgeving is een horecabestemming aan Julianastraat 29, en enkele horecabestemmingen aan het Beatrixplein. Voor café's, restaurants en/of hotels geldt een richtafstand van 10 meter. Aan deze afstand kan worden voldaan, aangezien deze horecabestemmingen gelegen zijn op een afstand van meer dan 160 meter.

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

4.4. Waterparagraaf

4.4.1. Algemeen

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

4.4.2. Waterbeleid

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

4.4.3. Watertoets

[Verhard oppervlak](#)

In de huidige situatie zijn er 6 twee-onder-één-kapwoningen aanwezig die zijn gesitueerd rondom een parkeerterrein. De woningen hebben een footprint van circa 85 m² per stuk. Het verharde parkeerterrein is circa 550 m² groot. De verharding in het huidige projectgebied bedraagt in totaliteit circa 1.060 m².

De footprint van de nieuw te realiseren twee-onder-één-kapwoningen is circa 85-90 m² per woning. Uitgaande van 6 woningen is het verharde oppervlak hierdoor circa 510-540 m². De overige verharding bedraagt circa 400 meter, bestaande uit parkeerplaatsen en trottoir. De verharding in de toekomstige situatie bedraagt daarom circa 940 m² (exclusief eventuele verhardingen in het achtererfgebied van de nieuwe woningen).

Door deze verkaveling neemt het aandeel oppervlakteverharding in de openbare ruimte af. Dit komt voornamelijk vanwege de aanleg van parkeervakken in plaats van een parkeerterrein.

Uit een door Geonius uitgevoerd Infiltratieonderzoek is gebleken dat de doorlatendheid van de bodem als 'matig' te classificeren is. Uit de gemeten doorlatendheden en grondwaterstand blijkt dat infiltratie van hemelwater slechts zeer beperkt tot de mogelijkheden behoort. Hierbij kan de infiltratie hoogstens een matig bufferende werking hebben gezien de sterk lemige en mogelijk plaatselijk kleiige ondergrond tot 7 m-mv. Vanwege laatstgenoemde factor is de kans ook reëel dat bij verschillende type infiltratiemaatregelen de systemen voor infiltratie snel dichtslibben

danwel veel en regelmatig onderhoud vereisen. Dit infiltratieonderzoek (kenmerk GA180125.R02.V1.0, d.d. 16 mei 2018) is als bijlage bij deze ruimtelijke onderbouwing gevoegd.

Gezien de matige doorlatendheid tot een diepte van 7-m-mv zullen een of meerdere grindpalen worden geboord en met een Lava koffer de benodigde water-buffercapaciteit worden geborgd. Afmetingen van de palen en buffer capaciteit wordt d.m.v. onderzoek en berekening definitief in kaart gebracht.

Advies Rijkswaterstaat

De projectlocatie is gelegen in de onmiddellijke nabijheid van het Julianakanaal en ligt deels in de 'vrijwaringszone - vaarweg'. Het plan is hierdoor ter advisering voorgelegd aan Rijkswaterstaat. Rijkswaterstaat heeft geen bezwaar tegen het herinrichten van het onderhavige plangebied conform het ontwerptherinrichtingsplan.

4.5. Flora en fauna

4.5.1. Algemeen

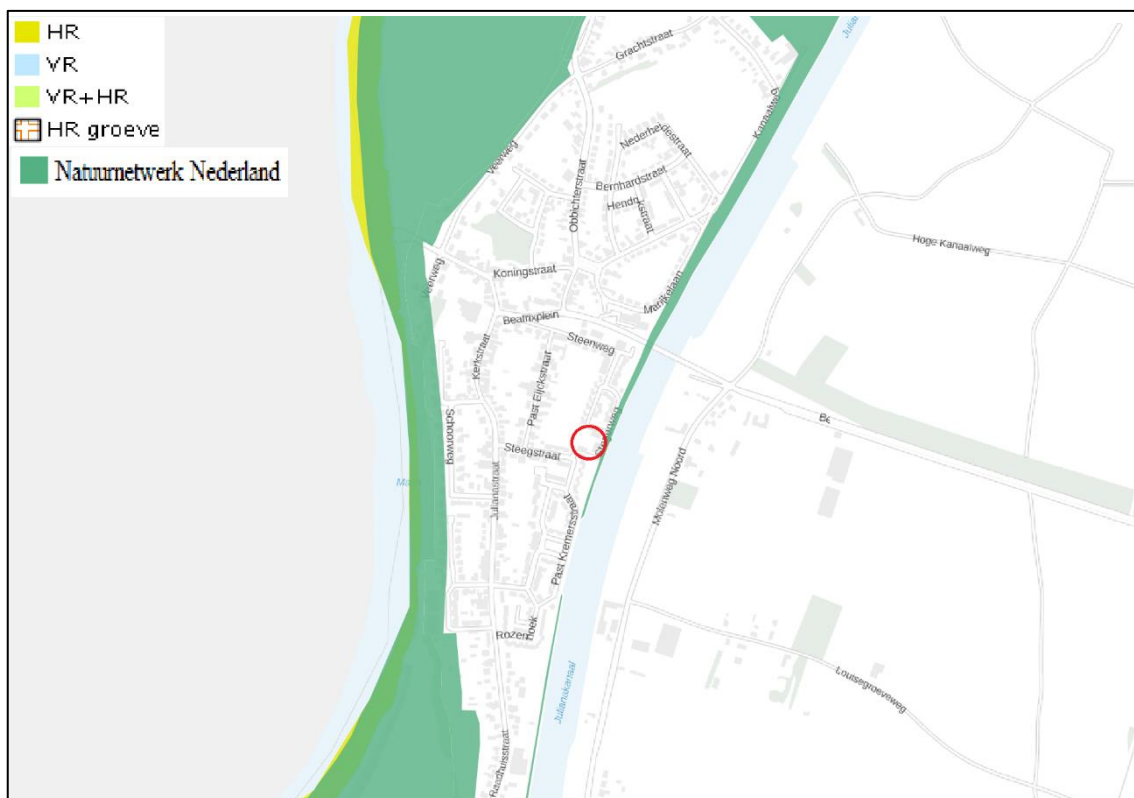
Ruimtelijke plannen dienen te worden beoordeeld op de uitvoerbaarheid in relatie tot actuele natuurwetgeving. Met ingang van 1 januari 2017 is de nieuwe Wet natuurbescherming (Wnb) ingegaan. Deze wet vervangt drie wetten: de Natuurbeschermingswet 1998 de Boswet en de Flora- en faunawet. De Wnb staat in het teken van de verbinding tussen ecologie en economie en bescherming van natuur.

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

Ten behoeve van dit project is door Tritium Advies een verkennend flora- en fauna onderzoek uitgevoerd (quicksan). Met dit onderzoek is beoordeeld of de natuurwetgeving de uitvoering van het project in de weg kan staan. Hieronder volgen de belangrijkste resultaten en conclusies. Het rapport is als bijlage bijgevoegd bij deze ruimtelijke onderbouwing.

4.5.2. Gebiedsbescherming

Het projectgebied bevindt zich op ruime afstand (300 meter) van een Natura 2000-gebied, zijnde de Maas. Een dunne strook aan de oever van het Julianakanaal is door provincie Limburg aangewezen als 'Bronsgroene landschapszone'. De Bronsgroene landschapszone blijft onaangetast en gehandhaafd omdat dit buiten de projectgrenzen valt. De invloed van dit project op deze zone is beperkt, omdat in de huidige situatie ook al sprake is van woningen. Omdat er geen negatieve effecten worden verwacht zijn er geen compenserende maatregelen benodigd. Hiernaast worden indirecte effecten, zoals een toename van stikstofdepositie of drastische grondwaterstanddaling, gezien de relatief kleinschalige ontwikkeling niet verwacht. Negatieve effecten op beschermde gebieden zijn derhalve uitgesloten.



Ligging project t.o.v. natuurzones

4.5.3. Soortenbescherming

Flora

Er zijn binnen het plangebied geen beschermde wilde soorten aangetroffen. Deze soorten zijn ook niet te verwachten. Om deze redenen zullen er door de voorgenomen plannen geen nadelige effecten optreden ten aanzien van deze soortgroep en zijn er, naast de zorgplicht, vanuit de Wnb geen verdere verplichtingen.

Vogels

Er zijn geen jaarrond beschermde vogelnesten c.q. verblijfplaatsen aangetroffen. Algemeen voorkomende soorten zonder jaarrond beschermd nest kunnen blijven broeden in de directe omgeving van het plangebied. Indien broedende vogels in de directe omgeving van het plangebied aanwezig zijn, kunnen versturende werkzaamheden zoals bouwwerkzaamheden of een verwijdering van beplanting mogelijk echter niet plaatsvinden zonder hinder te veroorzaken. Wanneer er geen broedende vogels aanwezig zijn kunnen de werkzaamheden wel plaatsvinden. Indien er op deze manier wordt gehandeld, treden er geen nadelige effecten op ten aanzien van vogels. Wanneer de werkzaamheden in het geheel plaatsvinden in de minst kwetsbare periode (tussen begin oktober en half februari) worden eveneens geen nadelige effecten verwacht. Dit laatste verdient derhalve aanbeveling. Indien de werkzaamheden worden uitgevoerd op bovenstaande wijze, zullen er geen nadelige effecten optreden ten aanzien van vogels.

Grondgebonden zoogdieren

Binnen het plangebied zijn geen vaste verblijf- of voortplantingsplaatsen vastgesteld van soorten die zijn beschermd bij de Habitatrictlijn of van soorten die niet zijn vrijgesteld door de provincie. Algemeen voorkomende soorten zijn door de provincie vrijgesteld van de verbodsbepalingen als het een ruimtelijke ingreep of inrichting betreft. Wel geldt de zorgplicht voor dergelijke soorten. Zolang de zorgplicht wordt nageleefd zijn er derhalve geen negatieve effecten te verwachten met betrekking tot grondgebonden zoogdieren.

Vleermuizen

De bebouwing binnen het plangebied is geschikt als vaste verblijfplaats voor vleermuizen. Hier dient aanvullend onderzoek voor uitgevoerd te worden in de vorm van minimaal vijf veldbezoeken, waarvan drie in de periode 15 mei-15 juli en twee in de periode 15 augustus-1 oktober. Deze onderzoeken worden uitgevoerd conform het Vleermuisprotocol 2017 van Netwerk Groene Bureaus en de Zoogdierverseniging. Mogelijk wordt er gevoerageerd binnen en nabij het plangebied. Foerageergebied is alleen beschermd wanneer dit gebied noodzakelijk is om de functionaliteit van een vaste verblijfplaats te behouden. In de directe omgeving van het plangebied is echter voldoende alternatief foerageergebied aanwezig in de vorm van weilanden en akkers en tuinen van woningen. Ook is het verstorend effect op foeragerende vleermuizen uit te sluiten omdat de sloop- en bouwwerkzaamheden overdag uitgevoerd worden. Een negatief effect op vaste vliegroutes is eveneens niet te verwachten.

Amfibieën, reptielen en vissen

Binnen het plangebied zijn geen vaste verblijf- of voortplantingsplaatsen vastgesteld van soorten die zijn beschermd bij de Habitatrictlijn of van soorten die niet zijn vrijgesteld door de provincie. Algemeen voorkomende soorten zijn door de provincie vrijgesteld van de verbodsbepalingen als het een ruimtelijke ingreep of inrichting betreft. Wel geldt de zorgplicht voor dergelijke soorten. Zolang de zorgplicht wordt nageleefd zijn er derhalve geen negatieve effecten te verwachten met betrekking tot amfibieën, reptielen en vissen.

Ongewervelden/ overige soorten

Vaste verblijfplaatsen of exemplaren van Habitatrictlijnsoorten of van nationaal beschermde soorten zijn niet aangetroffen. Er zijn derhalve geen negatieve effecten te verwachten met betrekking tot deze soortgroepen.

4.5.4. Nader onderzoek

Uit de quickscan heeft gevolgd dat er een nader onderzoek naar vleermuizen benodigd is. Dit nader onderzoek is in de periode juni-oktober 2018 uitgevoerd en daarbij zijn ook broedvogels nader onderzocht. Het rapport ("Inventarisatie beschermde natuurwaarden Stegerweg Berg aan de Maas, 2018") is als bijlage bijgevoegd bij deze ruimtelijke onderbouwing. Hierna volgen de belangrijkste conclusies uit dit nader onderzoek.

Conclusies vleermuizen

In het plangebied zijn vier soorten vleermuizen foeragerend aangetroffen. De aanwezige groene elementen in het plangebied fungeren als foerageergebied. Duidelijke vliegroutes binnen het plangebied ontbreken, wel bleek de Maas als vliegroute in gebruik te zijn. Tijdens en na het

slopen behoudt het plangebied de functie van foerageergebied. Vaste rust- en verblijfplaatsen zijn niet in de te slopen woningen aangetroffen. Een ontheffingsaanvraag Wet natuurbescherming (onderdeel soorten) is niet nodig. Gezien de waarnemingen en de aanwezige vliegroute langs de Maas verdient het aanbeveling om in de nieuw te bouwen huizen voorzieningen voor vleermuizen op te nemen in de vorm van plaatsing van een aantal inbouwstenen.

Conclusies broedvogels

Jaarrond beschermde broedvogels

Door het ontbreken van waarnemingen van soorten met een jaarrond beschermd nest kan ervan uitgegaan worden dat nesten in de te slopen opstallen ontbreken. Een ontheffingsaanvraag Wet natuurbescherming (onderdeel soorten) is niet nodig.

Overige broedvogels

In het onderzoeksgebied komen naar verwachting meerdere soorten algemeen voorkomende broedvogels tot broeden in de aanwezige struiken en bomen.

Mitigerende maatregelen algemeen voorkomende broedvogels:

- Verstoren van broedende vogels is niet toegestaan.
- Broeden op ongewenste locaties kan voorkomen worden door voorafgaand aan het broedseizoen begroeiing te verwijderen (indien deze toch verwijderd moet worden).
- Bij voorkeur worden de werkzaamheden gestart voorafgaand aan het broedseizoen, deze kunnen vervolgens doorlopen tot in het broedseizoen. Storingsgevoelige soorten vestigen zich in dat geval niet in de invloedssfeer van de werkzaamheden.
- Als tijdens het broedseizoen werkzaamheden moeten worden uitgevoerd op een locatie waar nog niet gestart is met de sloopwerkzaamheden, dan moet zekerheid bestaan dat er geen broedgevallen aanwezig zijn in op de locatie waar de werkzaamheden worden uitgevoerd.

Indien mogelijk verdient het aanbeveling in de nieuw te bouwen woningen enkele nestlocaties voor Huismus en Gierzwaluw op te nemen bijvoorbeeld door het plaatsen van vogelvides en Gierzwaluwdakpannen.

Conclusie Wet natuurbescherming

Voor de sloop van de panden aan de Stegerweg zijn vanuit beschermde flora en fauna geen belemmeringen om tot sloop over te gaan. Een ontheffingsvraag (onderdeel soorten) is niet nodig. Er is geen verplichting tot het treffen van compenserende en mitigerende maatregelen.

4.5.5. Algemene zorgplicht

Op alle in het wild voorkomende planten- en diersoorten, ongeacht of deze beschermd of vrijgesteld zijn of als een ontheffing is verkregen, is de zorgplicht van toepassing. De zorgplicht verplicht iedereen om voldoende zorg in acht te nemen voor in het wild levende planten en dieren. Handelingen met nadelige gevolgen moeten zoveel mogelijk achterwege gelaten worden of er moeten maatregelen worden getroffen om nadelige gevolgen te voorkomen of beperken.

4.5.6. Conclusie

In onderstaande wordt de eindconclusie weergegeven:

- de omschreven werkwijzen met betrekking tot zowel de zorgplicht als ten aanzien van (broed)vogels dienen in acht te worden genomen zodat een overtreding van de natuurwetgeving wordt voorkomen;
- uit nader onderzoek heeft gebleken dat het aanbeveling verdient in de nieuw te bouwen woningen voorzieningen voor vleermuizen op te nemen in de vorm van plaatsing van een aantal inbouwstenen;
- Een ontheffing in het kader van de Wet natuurbescherming is voor dit project niet vereist.

4.6. Geluid

4.6.1. Algemeen

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

4.6.2. Wegverkeerslawaaï

In de Wet geluidhinder (Wgh) staat dat elke weg een geluidszone heeft, met uitzondering van woonerven en wegen waar een maximum snelheid van 30 km/u voor geldt. Bij een ruimtelijke ontwikkeling waarbij sprake is van de ontwikkeling van geluidgevoelige objecten binnen een geluidszone, dient een onderzoek te worden uitgevoerd naar de geluidsbelasting op deze gebouwen of terreinen.

Voor wegverkeerslawaaï is het plan gelegen binnen de geluidzone van de Molenweg Noord en Bergerweg. Het plan is tevens gelegen in de nabijheid van diverse 30 km/uur wegen. Derhalve is een akoestisch onderzoek wegverkeerslawaaï uitgevoerd. Hieronder volgen de belangrijkste resultaten en conclusies. Het onderzoek is als bijlage bij deze ruimtelijke onderbouwing gevoegd.

Voor de 30 km/uur wegen Stegerweg en Achter de Hegge geldt dat de geluidbelasting op de gevels van de nieuwe woningen de richtwaarde van 48 dB op geen enkel punt overschrijdt. Voor de gezoneerde wegen Molenweg-Noord en Bergerweg geldt dat de geluidbelasting ten gevolge van het wegverkeer op deze weg de voorkeursgrenswaarde van 48 dB op geen enkele gevel van de nieuwe woningen overschrijdt. Derhalve is een procedure hogere waarde niet aan de orde. Aangezien er voor onderhavige woningen geen sprake is van een procedure hogere waarde wordt een aanvullend onderzoek ter bepaling van de geluidwering van de gevels niet noodzakelijk geacht. Bij toepassing van standaard geluidwerende materialen en maatregelen is een goed akoestisch woon- en leefklimaat gewaarborgd.

4.6.3. Industrielawaai

Het projectgebied ligt niet in de zone van een industrieterrein in de zin van de Wet geluidhinder, waarop de vestiging van zogenaamde grote lawaaimakers is toegestaan. Het aspect Industrielawaai is dan ook niet aan de orde op onderhavig plan.

4.6.4. Railverkeerslawaaai

Voor spoorweglawaaai is het plan niet gelegen binnen de geluidzone een spoorlijn. De dichtstbijzijnde spoorlijn (Roermond - Weert) is namelijk gesitueerd op meer dan 4,5 km afstand van het planvoornemen.

4.6.5. Conclusie

De aspecten wegverkeer-, industrie-, en spoorweglawaaai vormen geen belemmering voor onderhavig planvoornemen.

4.7. Luchtkwaliteit

De invloed van onderhavige ontwikkeling op de luchtkwaliteit ter plaatse wordt bepaald door de verkeersaantrekkende werking van de nieuwe activiteiten op deze locatie. De luchtkwaliteitseisen van de Wet luchtkwaliteit vormen geen belemmering voor de plannen wanneer de activiteiten 'niet in betekenende' mate bijdragen aan de concentratie in de buitenlucht (artikel 5.16 lid 1 onder c Wm). Uit artikel 4 van het 'Besluit niet in betekenende mate bijdragen (luchtkwaliteitseisen)' en voorschrift 3B.2 van bijlage 3b van de 'Regeling niet in betekenende mate bijdragen (luchtkwaliteitseisen)' volgt dat een bouwplan niet in betekende mate bijdraagt aan de luchtkwaliteit wanneer het plan niet voorziet in de bouw van meer dan 1500 woningen. Onderhavig bouwplan voorziet in de bouw van 6 grondgebonden woningen. Daartoe worden de huidige 6 grondgebonden woningen gesloopt. Gezien het voorgaande kan aldus geconcludeerd worden dat onderhavig bouwplan niet in betekende mate bijdraagt aan de luchtkwaliteit. Op basis van artikel 5.16, lid 1, aanhef en onder c van de Wet Milieubeheer kan het project zonder nader onderzoek doorgang vinden.

4.8. Bodem

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

Om te bepalen of er op de locatie sprake is van bodemverontreiniging is door Geonius een verkennend bodemonderzoek uitgevoerd. De rapportage (kenmerk MA180068.R01 d.d. 30 maart 2018) van dit onderzoek is als bijlage bij deze ruimtelijke onderbouwing gevoegd. Hierna volgen de belangrijkste resultaten en conclusies van dit verkennend bodemonderzoek.

Beoordeling plan

Op basis van de resultaten van onderhavig verkennend bodemonderzoek kan worden geconcludeerd dat geen milieuhygiënische belemmeringen bestaan voor het huidige en geplande gebruik van de locatie. De ondergrond is niet verontreinigd en er is met voldoende betrouwbaarheid vastgesteld dat op de locatie geen asbest in de bodem aanwezig is, waardoor vervolgonderzoek of maatregelen niet noodzakelijk zijn. Het verlenen van een omgevingsvergunning of een “bodemgeschiktheidsverklaring” is ter competentie van de overheid.

4.9. Externe veiligheid

4.9.1. Algemeen

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

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

4.9.2. Wettelijk kader

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

Plaatsgebonden Risico (PR)

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

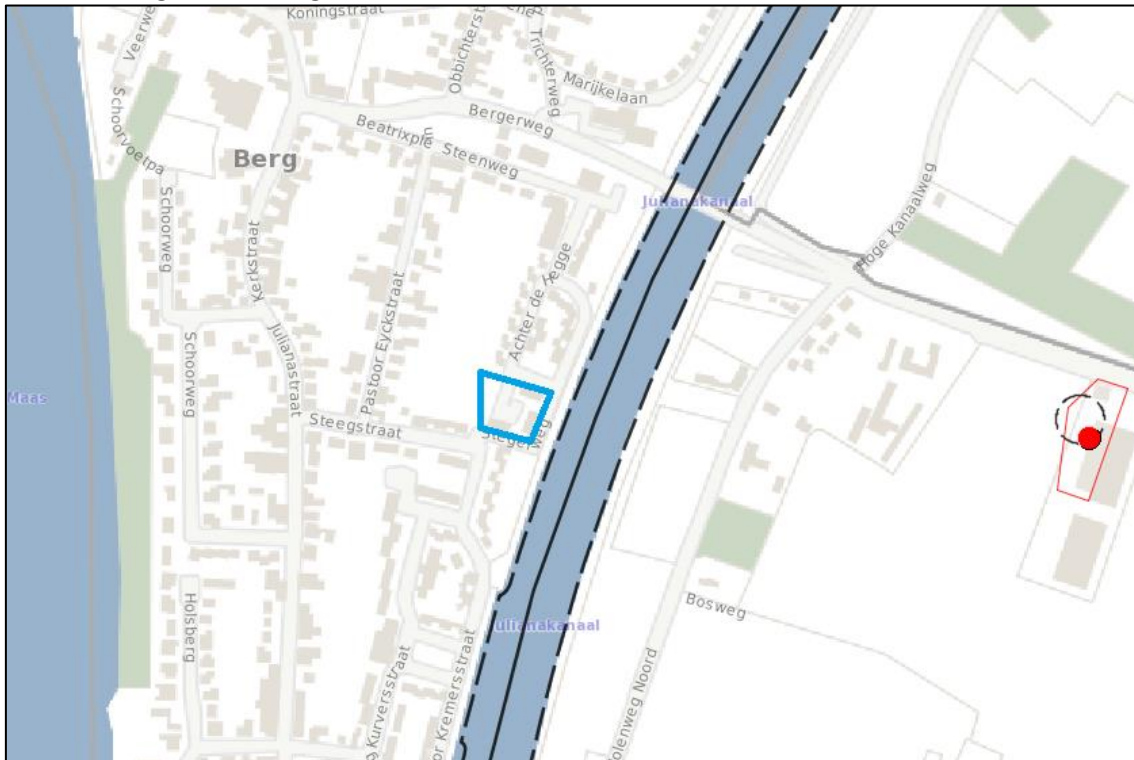
Groepsrisico (GR)

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

4.9.3. Beoordeling plan

Op basis van de Professionele Risicokaart is beoordeeld of er zich in de nabijheid van het plangebied risicobronnen bevinden. Daarbij is bekeken of er in de nabijheid van het plangebied risicovolle inrichtingen aanwezig zijn, of er wellicht transportroutes voor het vervoer van

gevaarlijke stoffen (wegen, spoorwegen, vaarwegen of buisleidingen) in de nabijheid gelegen zijn en of dat het plangebied gelegen is binnen een zone waarbinnen het risico op een luchtvaartongeval verhoogd is.



Uitsnede risicokaart (projectgebied blauw omlind)

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

Binnenvaartroutes	PR 10 ⁻⁶ Contour	Type schepen	Stofcategorïeën						
			LF1	LF2	LT1	LT2	GF2	GF3	GT3
Maascorridor	0	Binnenvaartschepen	803	2710	40	0	0	289	258

Binnen het projectgebied bevinden zich reeds 6 woningen (kwetsbare objecten). Met dit projectvoornemen worden na de sloop van deze huidige woningen een zestal nieuwe woningen gerealiseerd. De functie en het aantal personen wijzigt daarom niet, waardoor het groepsrisico per saldo niet toeneemt. Een verantwoording van het groepsrisico is daarom niet benodigd voor de projectvoornemen.

Op circa 425 meter afstand ten oosten van het project gebied bevindt zich ter plaatse van Bergerweg 10 een bovengrondse propaantank. Deze propaantank, met een inhoud van 5.000 liter vloeibaar gemaakt brandbaar gas, heeft een risicocontour (PR 10⁻⁶) van 20 meter. Vanwege de afstand tot deze risicobron is er geen belemmering voor het projectvoornemen.

Voor het overige zijn er geen risicobronnen in de nabijheid van het plangebied aanwezig. Het aspect externe veiligheid vormt dan ook geen belemmering voor de doorgang van onderliggend bestemmingsplan.

4.10. Kabels, leidingen en straalpaden

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

Hoofdstuk 5. Juridische planbeschrijving

5.1. Omgevingsvergunning

Voor dit plan is een omgevingsvergunning nodig op basis van artikel 2.1 lid 1 sub c van de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht (Wabo). Omdat het plan (de activiteit) in strijd is met het geldende bestemmingsplan dient de motivering van het besluit (de omgevingsvergunning) te voldoen aan een goede ruimtelijke ordening. Dit op basis van artikel 2.12 lid 1 sub a onder 3 van de Wabo.

Dit document vormt deze motivering die ten grondslag ligt aan het besluit (omgevingsvergunning) en maakt dan ook onderdeel uit van de omgevingsvergunning. Zoals uit dit document blijkt, voldoet het plan aan een goede ruimtelijke ordening.

Hoofdstuk 6. Haalbaarheid

6.1. Economische haalbaarheid

Het exploitatieplan biedt de grondslag voor het publiekrechtelijk kostenverhaal. In artikel 6.12, eerste en tweede lid, Wro is bepaald in welke situatie een exploitatieplan gemaakt moet worden. In artikel 6.2.1 Bro worden de bouwplannen aangewezen waarvoor de gemeenteraad een exploitatieplan moet vaststellen. Een exploitatieplan wordt gelijktijdig vastgesteld met het ruimtelijk plan (of zoals in dit geval een omgevingsvergunning) waarop het betrekking heeft. In welke gevallen kan worden afgezien van het vaststellen van een exploitatieplan is eveneens vastgelegd in de Wro c.q. het Bro. Van het vaststellen van een exploitatieplan kan worden afgezien indien het verplichte kostenverhaal anderszins is verzekerd. Daaraan wordt voldaan wanneer met de initiatiefnemer een zogenoemde anterieure overeenkomst wordt gesloten waarin het in kostenverhaal wordt voorzien.

Er is in casu sprake van een 'bouwplan' als bedoeld in artikel 6.2.1 Bro. Daardoor is op grond van artikel 6.12 lid 2 Wro een exploitatieplan of anterieure overeenkomst vereist. In dit geval is met de ontwikkelende partij een anterieure overeenkomst gesloten, waarmee het kostenverhaal is verzekerd.

6.2. Maatschappelijke haalbaarheid

6.2.1. Overleg artikel 3.1.1. Bro

Op grond van artikel 6.18 Besluit omgevingsrecht juncto artikel 3.1.1 Besluit ruimtelijke ordening is overleg nodig met de besturen van betrokken gemeenten en waterschappen en met die diensten van provincie en Rijk die betrokken zijn bij de zorg voor ruimtelijke ordening of belast zijn met de behartiging van belangen welke in het project in het geding zijn. In dit project zijn de rijks- en provinciale belangen niet in het geding. Dit geldt tevens voor Waterschap Limburg. Rijkswaterstaat heeft advies gegeven over dit project.

6.2.2. Samenspraak

Onderhavig projectvoornemen voorziet in de realisatie van 6 twee-onder-één-kapwoningen ter vervanging van de huidige 6 twee-onder-één-kapwoningen. De nieuwe woningen worden op een andere wijze verkaveld ten opzicht van de huidige situatie. De buurt is op de hoogte van de bouw van deze woningen, waardoor geen maatschappelijke bezwaren worden verwacht.

Bijlagen

- Bijlage 1. Quickscan flora & fauna, Trtium Advies**
- Bijlage 2. Akoestisch onderzoek wegverkeerslawaaï, Tritium Advies**
- Bijlage 3. Verkennend bodemonderzoek, Geonius**
- Bijlage 4. Infiltratieonderzoek, Geonius**
- Bijlage 5. Inventarisatie beschermde natuurwaarden, Bureau Meervelt**