

Ruimtelijke onderbouwing

t.b.v. omgevingsvergunning burg Kurversstraat nabij 40-48 te Urmond
Gemeente Stein



Behoort bij besluit van Burgemeester en Wethouders d.d.

Zaaknummer:	O2012-055
IDN-code:	NL.IMRO.0971.OVbkurvers40Urmond-OB01
Datum laatste wijziging:	7 oktober 2012



Inhoudsopgave

1. Inleiding	
- Aanleiding	3
- Plangebied	3
- Leeswijzer	4
2. Beleidskader	
- Inleiding	5
- Rijksbeleid	5
- Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte (SVIR)	5
- Structuurvisie Buisleidingen 2011-2035	7
- Barro	8
- Provinciaal beleid	9
- Provinciaal Omgevingsplan Limburg 2006	9
- Regionaal beleid	10
- Regiovisie Westelijke mijnstreek "Ruimte voor nieuwe generaties"	10
- Structuurvisie Wonen Westelijke Mijnstreek	10
- Waterbeheersplan Waterschap Roer en Overmaas 2010-2015	12
- Gemeentelijk beleid	12
- Strategische Toekomstvisie Stein	12
- Nota parkeerbeleid	13
3. Huidige situatie	14
- Beschrijving bestaande situatie	14
- Geldend bestemmingsplan	16
4. Planopzet	17
- Beschrijving bouwplan	17
- Verkeer en parkeren	19
- Ecologie	20
- Water	21
- Archeologie en cultuurhistorie	22
- Duurzaamheid	23
- Bodem	24
- Externe veiligheid	24
- Geluid	24
- Luchtkwaliteit	25
- Kabels, leidingen en straalpaden	26
5. Uitvoerbaarheid	27
- Economische uitvoerbaarheid	27
- Maatschappelijke uitvoerbaarheid	27
6. Conclusie	28

Bijlagen



1 Inleiding

Aanleiding

Woningstichting Urmond is voornemens op de locatie gelegen aan de Burgemeester Kurversstraat te Urmond, tussen nr. 40 en 48, de volgende zaken te realiseren:

- het plaatsen van 4 garages nabij nr. 48;
- het plaatsen van een garage met berging en het wijzigen van de kopgevel van nr. 48;
- het wijzigen van de kopgevel van nr. 40.

Het bouwplan is echter in strijd met het ter plaatse geldende bestemmingsplan.

Onder de huidige wetgeving kan het college van burgemeester en wethouders middels een omgevingsvergunning voor het afwijken van het bestemmingsplan medewerking verlenen aan het bouwplan. Dit is geregeld in artikel 2.12, eerste lid, onder a, sub 3° Wabo. De aanvraag voor deze vergunning dient vergezeld te gaan van een 'goede ruimtelijke onderbouwing'. In deze 'goede ruimtelijke onderbouwing' wordt middels onderhavig plandocument voorzien.

Plangebied

De projectlocatie is gelegen ten zuiden van de dorpskern van Berg aan de Maas. Op Nattenhoven na is Berg aan de Maas de meest noordelijke gelegen woonkern van de gemeente Stein. Beide kernen liggen ingeklemd tussen de Maas aan de westzijde en het Julianakanaal aan de oostzijde. De onderhavige percelen zijn kadastraal gelegen in de Gemeente Urmond, sectie A, kadastrale nummers 6389 t/m 6393 en plaatselijk bekend Burgemeester Kurversstraat nr. 40-48 te Urmond. In totaal bedraagt de oppervlakte van het plangebied circa 300 m².

Op de onderstaande afbeelding is de projectlocatie met de kleur blauw aangegeven.



Leeswijzer

Na deze inleiding worden in hoofdstuk 2 in het kort de hoofdlijnen in de relevante ruimtelijke beleidskaders van de verschillende overheidslagen beschreven. Vervolgens wordt in hoofdstuk 3 allereerst de huidige bestaande situatie ter plaatse van het plangebied beschreven en vervolgens wordt de planologisch-juridische regeling zoals opgenomen in het geldende bestemmingsplan toegelicht.

Hoofdstuk 4 vormt de feitelijke ruimtelijke onderbouwing. In dit hoofdstuk wordt het bouwplan voor deze locatie beschreven. In de paragrafen daarna wordt aandacht besteed aan de diverse aspecten die in het kader van deze planvorming van belang zijn, waaronder de milieutechnische aspecten (zoals water, geluid, bodem, etc.). In hoofdstuk 5 wordt de uitvoerbaarheid van het plan beschreven. Hoofdstuk 6 vat het verhaal samen en vormt de eindconclusie van deze ruimtelijke onderbouwing.



2 Beleidskader

Inleiding

Gemeenten zijn niet geheel vrij in het voeren van hun eigen beleid. Het Rijk en provincies geven met het door hen gevoerde en vastgelegde beleid de kaders aan waarbinnen gemeenten kunnen opereren. Hierna worden in het kort de voornaamste zaken uit het voor het plangebied relevante nationale en provinciale beleid weergegeven, aangevuld met het van toepassing zijnde beleid van de gemeente Stein.

Rijksbeleid

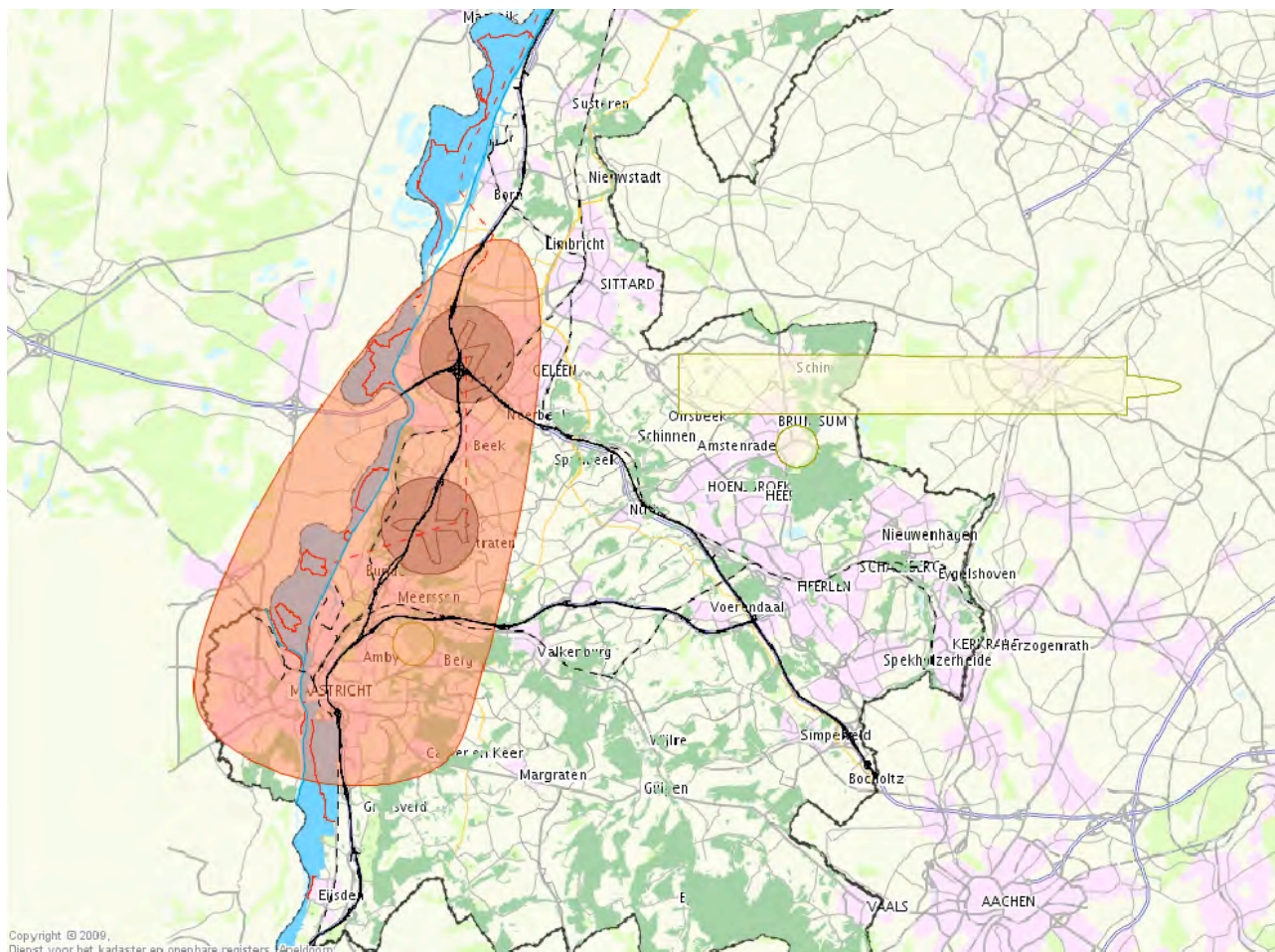
Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte (SVIR)

Met de op 13 maart 2012 vastgestelde Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte (SVIR) geeft het Rijk invulling aan het streven naar deregulering en decentralisatie van de ruimtelijke ordening. Hierbij is gekozen voor een selectievere inzet van rijksbeleid op slechts 13 nationale belangen waarvoor ruimte nodig is (voorheen 39 nationale belangen). Voor deze belangen is het Rijk verantwoordelijk en wil het resultaten boeken.

Het Rijk heeft drie doelen gekozen om Nederland concurrerend, bereikbaar, leefbaar en veilig te houden voor de middellange termijn (2028) met hieraan gekoppeld de voornoemde 13 nationale belangen.

		Concurrerend	Bereikbaar	Leefbaar en veilig
		Het vergroten van de concurrentiekracht van Nederland door het versterken van de ruimtelijk-economische structuur van Nederland	Het verbeteren en ruimtelijk zekerstellen van de bereikbaarheid waarbij de gebruiker voorop staat	Het waarborgen van een leefbare en veilige omgeving waarin unieke natuurlijke en cultuurhistorische waarden behouden zijn
1	Een excellente ruimtelijk-economische structuur van Nederland door een aantrekkelijk vestigingsklimaat in en goede internationale bereikbaarheid van de stedelijke regio's met een concentratie van topsectoren			
2	Ruimte voor het hoofdnetwerk voor (duurzame) energievoorziening en de energietransitie			
3	Ruimte voor het hoofdnetwerk voor vervoer van (gevaarlijke) stoffen via buisleidingen			
4	Efficiënt gebruik van de ondergrond			
5	Een robuust hoofdnet van wegen, spoorwegen en vaarwegen rondom en tussen de belangrijkste stedelijke regio's inclusief de achterlandverbindingen			
6	Betere benutting van de capaciteit van het bestaande mobiliteitssysteem			
7	Het instandhouden van het hoofdnet van wegen, spoorwegen en vaarwegen om het functioneren van het mobiliteitssysteem te waarborgen			
8	Verbeteren van de milieukwaliteit (lucht, bodem, water) en bescherming tegen geluidsoverlast en externe veiligheidsrisico's			
9	Ruimte voor waterveiligheid, een duurzame zoetwatervoorziening en kaders voor klimaatbestendige stedelijke (her)ontwikkeling			
10	Ruimte voor behoud en versterking van (inter)nationale unieke cultuurhistorische en natuurlijke kwaliteiten			
11	Ruimte voor een nationaal netwerk van natuur voor het overleven en ontwikkelen van flora- en faunasoorten			
12	Ruimte voor militaire terreinen en activiteiten			
13	Zorgvuldige afweging en transparante besluitvorming bij alle ruimtelijke en infrastructurele besluiten			

In hoofdstuk 4 van de SVIR zijn de rijksdoelen en nationale belangen gebiedsgericht vertaald naar nationale opgaven per MIRT-regio (Meerjarenprogramma Infrastructuur, Ruimte en Transport).



De gemeente Stein valt onder de MIRT-regio Brabant en Limburg, die de provincies Noord-Brabant en Limburg omvat, met daarin de Brainport Zuidooit-Nederland als belangrijk economisch gebied. Opgaven van nationaal belang in dit gebied zijn:

- Het verbeteren van het vestigingsklimaat van de Brainport Zuidooit-Nederland (waaronder Brainport Avenue rond Eindhoven) en Greenport Venlo door het optimaal benutten en waar nodig verbeteren van de (internationale) bereikbaarheid van deze gebieden via weg, water, spoor en lucht (o.a. verdere ontwikkeling Eindhoven Airport en uitvoering Programma Hoogfrequent Spoorvervoer);
- Versterking van de primaire waterkeringen (hoogwaterbeschermingsprogramma) en het samen met decentrale overheden uitvoeren van de gebiedsgerichte deelprogramma's Zuidwestelijke Delta, Rijnmond-Drechtsteden en Rivieren van het Deltaprogramma;
- Het samenwerken met decentrale overheden in de generieke deelprogramma's Veiligheid, Zoet water en Nieuwbouw en Herstructurering van het Deltaprogramma;
- Het tot stand brengen en beschermen van de (herijkte) EHS, inclusief de Natura 2000-gebieden;
- Het (internationaal) buisleidingennetwerk vanuit Rotterdam en Antwerpen naar Chemelot en het Ruhrgebied ruimtelijk mogelijk maken;
- Onderzoek uitvoeren naar het goederenvervoer op het spoor op de langere termijn inclusief uitvoeren afspraken uit de MIRT-verkenning Antwerpen-Rotterdam hierover;
- Uitvoeren onderzoek naar ruimtelijke en infrastructurele opgaven rond de Greenport Venlo;
- Het robuust en compleet maken van het hoofdenrgienetwerk (380 kV) over de grens;
- Het aanwijzen van voorkeursgebieden voor grootschalige windenergie in het westelijk deel van Noord-Brabant.



Structuurvisie Buisleidingen 2011-2035

De (ontwerp) Rijksstructuurvisie Buisleidingen is al een uitwerking van de SVIR. Het doel van deze Structuurvisie is om ruimte vrij te houden in Nederland voor de aanleg van toekomstige buisleidingen van nationaal en internationaal belang voor het transport van gevaarlijke stoffen. Daarmee wil de overheid duidelijkheid verschaffen aan zowel het bedrijfsleven dat daarmee kan rekenen op goede verbindingen voor buisleidingtransport, als aan provincies en gemeenten die hierop hun ruimtelijke plannen kunnen afstemmen. Gezien de ruimtelijke ontwikkelingen die in de laatste decennia hebben plaatsgevonden (grotere ruimtedruk) en die in de toekomst zullen voortgaan, zal in deze Structuurvisie met name de borging van het beleid in de plannen van andere overheden en in het leidingenbeheer bij leidingexploitanten een zwaarder accent hebben.

Verbinding Noord-Nederland - Rijnmond en België/Duitsland

Vanaf Ravenstein gaat een aardgasverbinding door Limburg naar Duitsland en België. De verbinding door Limburg valt voor een deel samen met de verbinding van uit Rijnmond en Zeeland naar Duitsland en Limburg. In de gemeente Stein bevinden zich 2 grensovergangen met België; Meers en Obbicht.

Verbinding Rijnmond - Duitsland

Deze hoofdverbinding maakt deel uit van de onderlinge verbinding van het Noordwest-Europese haven- en industriecluster. Het verbindt het Rotterdamse haven- en industriegebied met het haven- en industriegebied van Moerdijk en het verdere achterland. Deze verbinding moet beschikbaar zijn voor verschillende te transporteren stoffen, maar loopt wel door dichtbevolkt gebied. Belangrijk is de aftakking naar het chemiecomplex in Limburg. Limburg ligt ook op de verbinding tussen Antwerpen en het Ruhrgebied, die de driehoek Rijnmond – Antwerpen – Ruhrgebied compleet maakt.

In Zuid-Limburg wordt door de verbinding vanuit het noorden het chemiecluster Chemelot in Sittard-Geleen ontsloten. Dit chemiecluster ligt ook op de directe verbinding tussen Antwerpen en het Ruhrgebied. Deze verbinding is van wezenlijk belang voor het functioneren van het West-Europese haven- en chemiecluster. Daarom is in de hals van Limburg op de visiekaart een Oost-Westverbinding opgenomen. Ofschoon het gaat om een korte verbinding binnen de provincie zelf, wordt deze verbinding omwille van de functie ervan (onderdeel van verbindingen binnen het Noordwest-Europese cluster) gezien als van nationaal belang.



Op de visiekaart zijn voor de gemeente Stein de volgende grensovergangen met België opgenomen:

Naam grensovergangspunt	Structuurschema buisleidingen 1985	Gemeente in Nederland	Gemeente in Vlaanderen	Stoffen
Obbicht - Stokkem	B VII	Stein	Dilsen-Stokkem	aardgas
Stein/Meers		Stein	Maasmechelen	alle stoffen

De grensovergang bij Stein/Meers komt in de plaats van de nabijgelegen grensovergang Stein/Urmond.

Onderzochte grensovergangen

Voor de gemeente Stein betreft dit de volgende grensovergangen:

- Stein/Elsloo (Limburg) - Maasmechelen (Limburg (B))
Deze grensovergang was opgenomen in het Structuurschema Buisleidingen van 1985 onder B VIII Maasmechelen-Elsloo. Hier zijn reeds leidingen aanwezig voor etheen en monovinychloride. Er wordt hier geen uitbreiding voorzien.
- Stein/Meers (Limburg) - Maasmechelen (Limburg (B))
Deze grensovergang was niet opgenomen in het Structuurschema Buisleidingen van 1985. Er ligt hier een chemicaliënleiding. Deze grensovergang wordt opgenomen in de hoofdstructuur.
- Stein/Urmond (Limburg) – Leut (Limburg (B))
Deze grensovergang was niet opgenomen in het Structuurschema Buisleidingen van 1985. Er zijn reeds leidingen aanwezig voor vloeibare koolwaterstoffen. Er wordt geen uitbreiding voorzien.
- Obbicht (Limburg) – Stokkem (Limburg (B))
Deze grensovergang was opgenomen in het Structuurschema Buisleidingen van 1985 onder BVII Stokkem-Obbicht. Er lopen hier reeds leidingen voor aardgas. Er wordt voorzien dat langs deze grensovergang nog enkele aardgastransportleidingen gelegd kunnen gaan worden.

Besluit algemene regels ruimtelijke ordening (Barro)

Het Besluit algemene regels ruimtelijke ordening, dat op 30 december 2011 in werking is getreden, is eerder aangekondigd als de Algemene maatregel van bestuur (Amvb) Ruimte en wordt afgekort ook wel het 'Barro' genoemd. In het Barro zijn rijksregels ten aanzien van de ruimtelijke inrichting van Nederland verzameld, waarbij de keuze voor de onderwerpen gemaakt zijn in de Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte (SVIR). Met de uitbreiding van het Barro en het Bro op 1 oktober 2012 is de juridische verankering van de SVIR nagenoeg compleet.

Het Barro vermeldt in hoofdstuk 2 de volgende nationale belangen:

- Rijkswaarden
- Project Mainportontwikkeling Rotterdam
- Kustfundament
- Grote rivieren
- Waddenzee en waddengebied
- Defensie
- Hoofdwegen en hoofdspoorwegen
- Elektriciteitsvoorziening
- Buisleidingen van nationaal belang voor vervoer van gevaarlijke stoffen
- Ecologische hoofdstructuur
- Primaire waterkeringen buiten het kustfundament
- IJsselmeergebied (uitbreidingsruimte)
- Erfgoederen van uitzonderlijke universele waarde

Resumé

Voor onderhavig plangebied bevat de SVIR en het Barro geen concrete uitgangspunten die in het kader van het voorliggende projectafwijakingsbesluit dienen te worden beschouwd. Bovendien is het plangebied niet gelegen in de nabijheid van een buisleidingentracé zoals aangegeven in de Structuurvisie Buisleidingen 2011-2035.



Provinciaal beleid

Provinciaal Omgevingsplan Limburg 2006

Op 22 september 2006 hebben Provinciale Staten van Limburg het Provinciaal Omgevingsplan Limburg (POL) 2006 vastgesteld. POL2006 is net als het eerste POL (2001) een integraal plan. Het POL2006 is een streekplan, het provinciale waterhuishoudingplan, het provinciale milieubeleidsplan en bevat de hoofdlijnen van het provinciaal verkeers- en vervoersplan. Tevens vormt POL2006 een economisch beleidskader op hoofdlijnen, voor zover het de fysieke elementen daarvan betreft. En een welzijnsplan op hoofdlijnen, voor zover het de fysieke aspecten van zorg, cultuur en sociale ontwikkeling betreft.

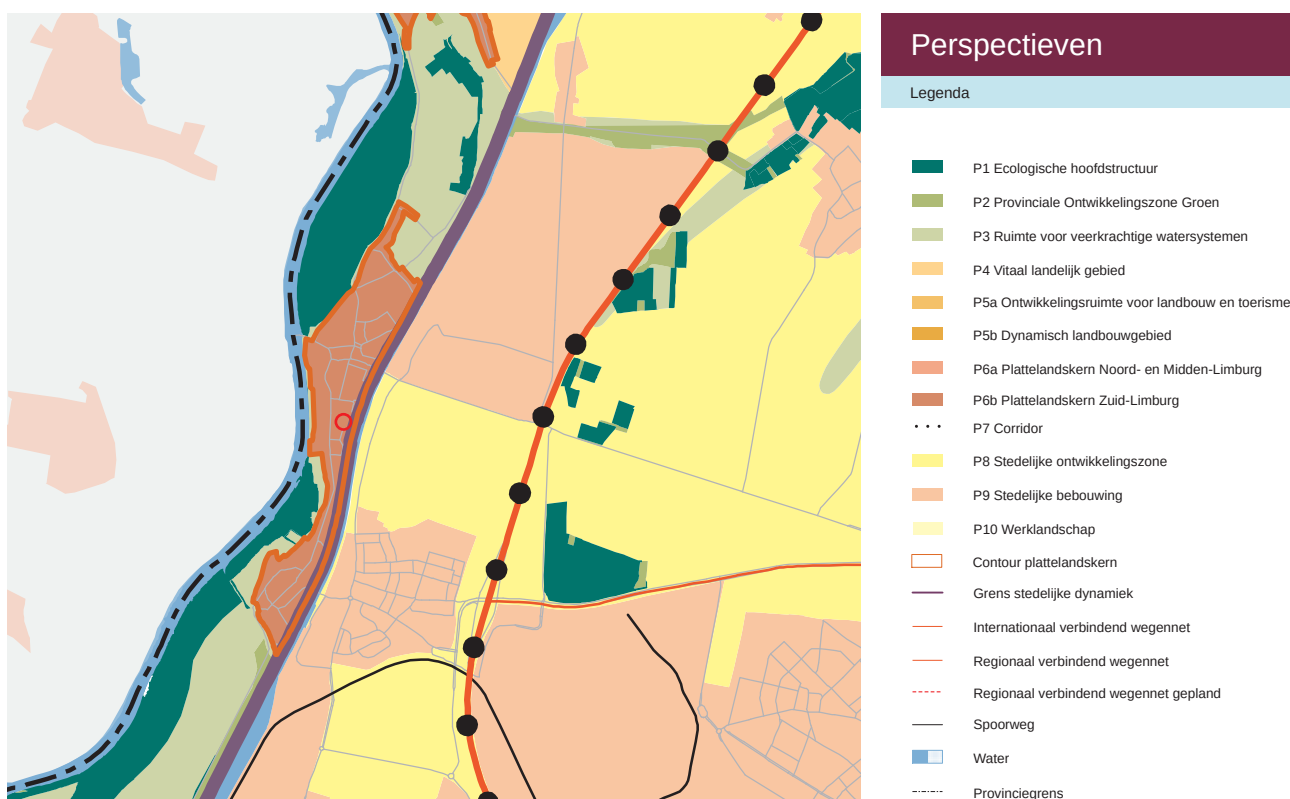
POL2006 zelf kan ook beschouwd worden als de structuurvisie die op grond van de voorstellen voor nieuwe ruimtelijke wetgeving (en mogelijk ook op grond van nieuwe milieu en waterwetgeving) in de toekomst door provincies opgesteld moet worden.

De verschillende POL-aanvullingen, die naast POL2006 blijven bestaan, hebben óók de status van streekplan. Zij zijn veelal gericht op specifieke concrete beleidsbeslissingen (bv. tracé N280-oost) of een bepaald thema (bv. Ecologische hoofdstructuur, zonering intensieve veehouderij).

Kaart Perspectief

Het onderhavige plangebied maakt volgens de kaart "Perspectieven" van het POL deel uit van perspectief 6b: "Plattelandskern Zuid-Limburg". Deze plattelandskernen zijn overwegend kleinschalig van karakter en de vitaliteit van deze kernen moet behouden blijven. Met het oog daarop wordt ruimte geboden voor de opvang van de woningbehoefte van de eigen bevolking. En voor de groei van lokaal, in een enkel geval ook regionaal georiënteerde bedrijvigheid. Het instandhouden van winkels en publieksvoorzieningen in plattelandskernen vraagt de nodige aandacht, net als de bereikbaarheid per openbaar vervoer zodat sociaal-culturele voorzieningen (ook in de stadsregio's) goed bereikbaar zijn. Grootschalige economische activiteiten en voorzieningen met een stedelijk karakter en omvang horen hier in principe niet thuis. Voor de plattelandskernen wordt een terughoudend groeibeleid gehanteerd.

Binnen de contour is het aan de gemeente om zorg te dragen voor een goede balans tussen groen, water en bebouwing.



Themakaarten Blauwe, Groene en Kristallen Waarden

Op de overige themakaarten (Blauwe Waarden, Groene Waarden en Kristallen Waarden) van het POL wordt het onderhavige plangebied niet specifiek aangeduid.

Resumé

Onderhavig planvoornemen conflicteert niet met de provinciale belangen zoals aangegeven in het POL.

Regionaal beleid

Regiovisie Westelijke Mijnstreek “Ruimte voor nieuwe generaties”

De in juli 2009 vastgestelde Regiovisie Westelijke Mijnstreek is een samenwerkingsverband, gericht op innovatie, duurzaamheid en kwaliteit, van de Provincie Limburg en de gemeenten Beek, Schinnen, Sittard-Geleen en Stein.

De regiovisie is een vervolg op eerdere samenwerking en staat voor 1 principe, 4 speerpunten, 9 ontwikkelopdrachten en (meer dan) 100 projecten.

Principe

In de Regiovisie staan ‘kwaliteit centraal’, ‘duurzaam is beter’ en ‘innovatie als motor’ centraal. Daarmede wordt de identiteit van de regio beter tot uitdrukking gebracht en wordt antwoord gegeven op de demografische ontwikkelingen in Zuid-Limburg.

Vier speerpunten

De Regiovisie Westelijke Mijnstreek is geen alomvattende visie, die antwoord geeft op alle maatschappelijke vraagstukken. De visie is vooral een instrument om een aantal belangrijke onderwerpen te selecteren die van groot belang zijn voor de regio en waarin alleen resultaten bereikt kunnen worden als op deze onderwerpen vanuit één visie, vanuit één regie inhoudelijk en financieel wordt samengewerkt. De Regiovisie richt deze samenwerking op de speerpunten:

1. Innovatieve bedrijvigheid/A2 zone;
2. Transformatie woningvoorraad/herstructurering;
3. Sportzone;
4. Landschap.

Negen ontwikkelopdrachten

De concretisering van de speerpunten vindt plaats in negen ontwikkelopdrachten:

1. Integrale gebiedsontwikkeling Graetheide en omgeving
2. Chemelot Campus
3. Integrale gebiedsontwikkeling Nedcar e.o.
4. Verbreding van de A2
5. Samenhangend logistiek netwerk
6. Beschikbaarheid arbeidskrachten
7. Sportzone
8. Transformatie woningvoorraad
9. Groene Waarden

Resumé

De Regiovisie Westelijke Mijnstreek biedt geen specifieke uitgangspunten en randvoorwaarden voor het voorgestane initiatief.

Structuurvisie Wonen Westelijke Mijnstreek

Na vaststelling door de gemeenteraden van Sittard-Geleen, Stein, Beek en Schinnen is de regionale Structuurvisie Wonen Westelijke Mijnstreek op 1 september 2011 in werking getreden. De regio Westelijke Mijnstreek heeft sinds enkele jaren te maken met een afname van de bevolking en



wijziging van bevolkingssamenstelling. Na 2020 zal er ook sprake zijn van een daling van het aantal huishoudens. Hierdoor zal de vraag naar woningen afnemen en ontstaat een overschot aan woningen. Leegstand tast de leefbaarheid aan en heeft gevolgen voor de waarde van de woningen in de regio. Het beleid van de gemeenten in de regio Westelijke Mijnstreek is gericht op het realiseren van een duurzame, kwalitatief goede woningvoorraad en het in evenwicht brengen van vraag en aanbod. Op termijn zal de woningvoorraad zelfs in omvang af moeten nemen.

De sectorale structuurvisie wonen Westelijke Mijnstreek bestaat uit een visiedeel, de plankaart met daarop het streefbeeld en een uitvoeringsparagraaf. Hiermee leggen de gemeenteraden in de regio de gewenste ontwikkeling van de woningvoorraad vast. Uitgangspunt is geen groei van de woningvoorraad, maar een kwalitatieve transformatie door het bouwen van nieuwe woningen met de juiste kwaliteit op de juiste plek, gecompenseerd door sloop van slechte, niet meer courante woningen.

De visie dient als toetsingskader voor nieuwe bestemmingsplannen en als kader voor de woningbouw- en sloopprogrammering.

Om tot een inhoudelijke prioriteitstelling voor de plannen te geraken is in de structuurvisie een zogenoemde 'kwaliteitszeef' opgenomen waaraan lopende plannen zijn en nieuwe plannen worden getoetst. Dit 'kwaliteitszeef' richt zich op vier kwaliteitscriteria:

- **Versterken woonmilieu:** in de ontwikkelingskaart van de regio en van de afzonderlijke gemeenten zijn gebieden benoemd waar de komende jaren een impuls gegeven moet worden aan het wonen. Dit zijn zowel verdichtingen in de centra en in transformatiegebieden (bijvoorbeeld op vrijkomende schoollocaties), verdunningen in herstructureringsgebieden als consolidatie van linten.
- **Mate waarin een plan aansluit bij kansrijke woningmarktsegmenten:** in het woningmarktonderzoek zijn de woningmarktsegmenten in beeld gebracht die kansrijk zijn en waar toevoegingen nog gewenst zijn. Het gaat dan om nultredenwoningen in huur- en koopsector en luxere koopwoningen. Als ten minste 75% van het programma voorziet in deze kansrijke segmenten, beschouwen we het plan als 'passend'. Hierbij hoort ook de transformatie in kwetsbare woningmarktsegmenten; met name eengezinshuurwoningen, huurflats zonder lift en goedkopere rijkoopwoningen in naoorlogse (stads)wijken.
- **Inbreiding gaat voor uitbreiding:** dit uitgangspunt is reeds in de woonmilieuvisie benoemd. Het beoogt ontwikkelkansen in de bestaande bebouwde gebieden te bevorderen, zodat kwaliteiten van bestaande woongebieden op een kwalitatief goed niveau blijft. Ook geldt daarbij de behoefte tot zorgvuldig ruimtegebruik. Van uitbreiding zal slechts bij uitzondering sprake zijn. In die uitzonderingsgevallen moet in ieder geval worden ingezet op groene, onderscheidende woonmilieus.
- **Zorg- en levensloopgeschikte woningen in woonservicezones:** in de woonmilieuvisie, en de visie wonen-welzijn-zorg zijn woonservicezones voor de regio benoemd. In verschillende wijken en kernen is behoefte aan nieuwe woonzorgarrangementen. Het gaat dan om levensloopgeschikte woningen enerzijds en zorgwoningen anderzijds. Toevoeging van dit type woningen verdient in het bijzonder aandacht.

Naast deze vier criteria blijft de saldobenadering '1 erbij is 1 eraf' bepalend voor de toetsing van plannen.

Resumé

Onderhavig bouwplan behelst de realisatie van een vijftal garages op een locatie waar eerst drie rijwoningen stonden en aldus is er sprake van vermindering van de woningdichtheid ter plaatse. Door de vrijgekomen ruimte grotendeels ter beschikking te stellen voor oplossing van de parkeervraag uit de (directe) omgeving, draagt dit initiatief bij aan een verbetering van het straatbeeld ter plaatse. Alhoewel bij dit initiatief geen sprake is van toevoeging van woningen, sluit het wel goed aan bij de uitgangspunten van de Structuurvisie Wonen Westelijke Mijnstreek.

Waterbeheersplan Waterschap Roer en Overmaas 2010-2015

Het waterbeleid van het Waterschap Roer en Overmaas is neergelegd in het Waterbeheersplan Waterschap Roer en Overmaas 2010-2015 en is gebaseerd op Europese, nationale en provinciale regelgeving. Het algemeen bestuur van het waterschap heeft dit globale beleid vertaald in één document dat in zes jaar geldig is.

Het waterbeheersplan bevat concrete zaken die het waterschap in een periode van zes jaar gaat aanpakken. Denk daarbij aan investeringen, de visie van het waterschap op het waterbeheer in Zuid- en Midden-Limburg en beslissingen over de uitvoering van nieuwe projecten.

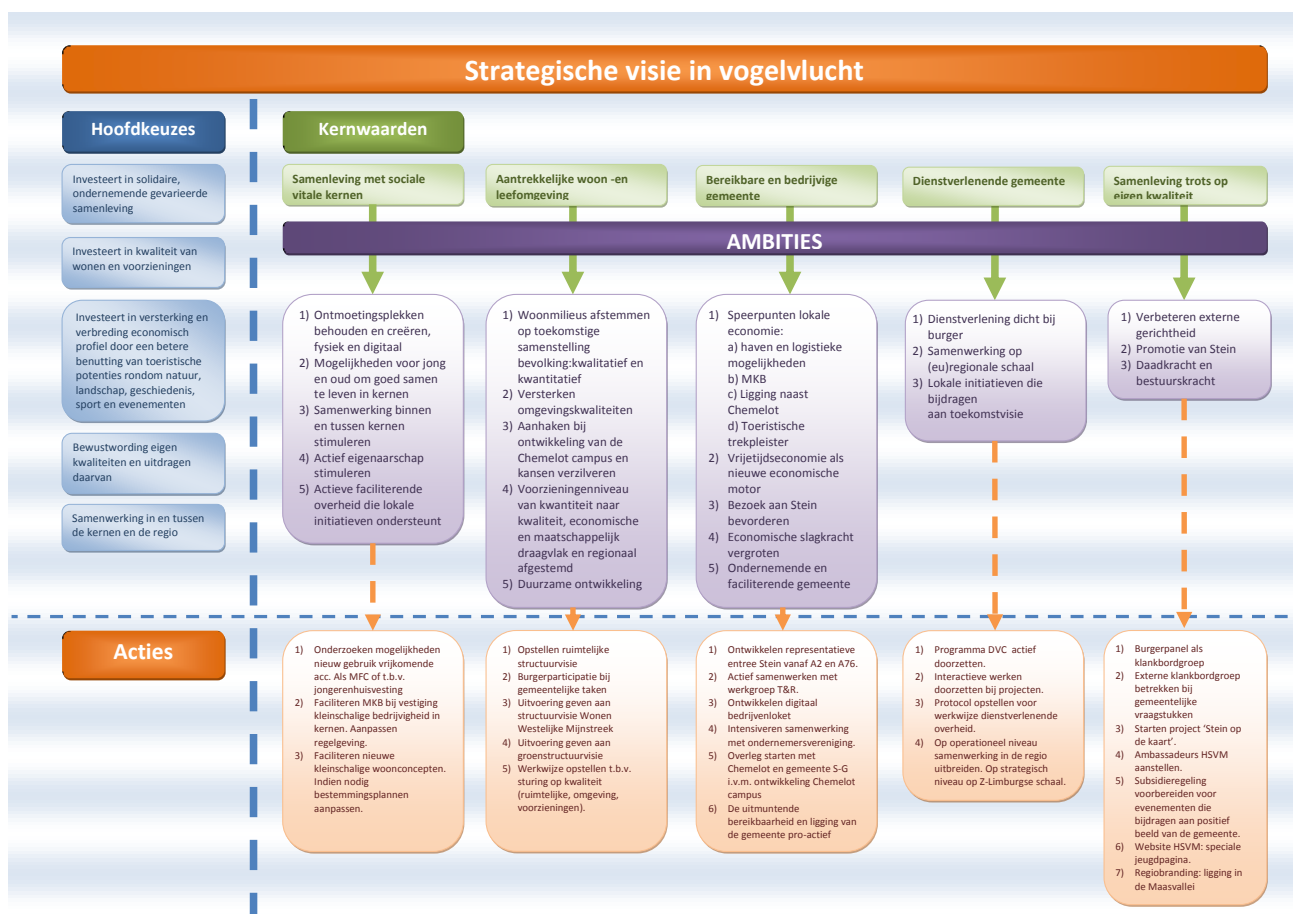
In hoofdstuk 4 van deze ruimtelijke onderbouw wordt in de paragraaf "water" verder ingegaan op dit aspect.

Gemeentelijk beleid

Strategische Toekomstvisie Stein 2011 – 2021

De toekomstvisie van de gemeente Stein richt zich op een aantal kernwaarden:

- een samenleving met sociale vitale kernen;
- een gemeente met een aantrekkelijke woon- en leefomgeving;
- een bereikbare en bedrijvige gemeente;
- een samenleving die trots en bewust is van eigen kwaliteiten;
- een dienstverlenende gemeente.



De Strategische Toekomstvisie Stein richt zich met name op het creëren en behouden van sociale vitale kernen binnen de gemeente Stein. Een aantrekkelijke woon – en leefomgeving is hiervoor een belangrijk vereiste.

Resumé

Door invulling van de ontstane lege plek draagt het bouwplan bij aan een aantrekkelijke woon- en leefomgeving en is daardoor niet strijdig met voornoemde visie.

Nota parkeerbeleid

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.

Resumé

Aangezien het onderhavige plan voorziet in extra parkeermogelijkheden en geen functie toevoegt die parkeercapaciteit vraagt is het initiatief in lijn met het gemeentelijk parkeerbeleid. Zie verder hoofdstuk 4 van deze ruimtelijke onderbouwing (Verkeer en parkeren).

3 Huidige situatie

Beschrijving bestaande situatie

Op vrijdagmorgen 24 juni 2011 wordt Berg aan de Maas opgeschrikt door een explosie in een woning aan de Burgemeester Kurversstraat (zie verder bijgaande krantenartikelen). Hierbij raken drie personen zwaar gewond.

dinsdag, 28 juni 2011

POLITIE Drie slachtoffers nog in levensgevaar

Sloop huizen noodzakelijk na explosie

door Ronald Colée

BERG AAN DE MAAS - De explosie in de woning van het Iraakse gezin aan de Burgemeester Kurversstraat in Berg aan de Maas, afgelopen vrijdag, was zo krachtig dat het huis niet meer bewoonbaar is. Eventueel de twee direct aangrenzende huizen moet de woning worden gesloopt en vanaf de grond opnieuw worden opgebouwd.

Directeur Nico Pelt van de Woningstichting Urmond kreeg gisteren van de sloop- en woningtoezicht van de gemeente Stein te horen dat de schade aan de woningen dermate groot is, dat ze niet meer bewoond kunnen worden.

"Zij zullen echt vanaf het fundament opnieuw opgebouwd moeten worden."

Of dat ook daadwerkelijk zal gebeuren, kan Pelt nog niet zeggen. "Het kan zijn dat deze drie woningen volledig gerenoveerd worden zonder dat er nog schade zichtbaar is. Maar eveneens komt er een plaatsom", zegt Pelt. Hij wijst erop dat het, gele op de krimpende bevolking, nog maar zeer de vraag is of herbouw van de woningen ook echt noodzakelijk is.

De bewoners van de huizen links en rechts van de ontplofte woning is vervangende huisvesting aangeboden. Ook ontliggende woningcorporaties (ZO Wonen, Woningbouw Boro-Gerevenscht en Woningstichting Obbichs-Papenhoven) willen daarbij helpen. Of dat permanente of tijdelijke huisvesting wordt, weet Pelt op dit moment nog niet. "Daar zijn de bewoners nog niet over uit. Ze krijgen hier nog even bedenktijd voor."

De bewoners van het vierde huis in het betreffende blok zijn gisteren teruggeleid naar hun woning. Hetzelfde geldt voor de moeder en haar twee kinderen van de hoekwoning in het eerstvolgende huizenblok, dat ook in het politieonderzoek betrokken was.

De 33-jarige Iraakse vrouw, haar 13-jarige zoon en 10-jarige dochter van het getroffen pand verklaren nog steeds in levensgevaar. Zij zijn opgenomen in ziekenhuizen in Aken en Leuven.

Gisteren werd duidelijk dat het Openbaar Ministerie (OM) de ex-man van de Iraakse niet als verdachte aanmerkt. Hij is wel door de politie gehoord. Volgens buurtbewoners had de vrouw verklaard dat ze bang was voor haar ex-man, begin vorige week zou hij achter haar aderen in Berg aan de Maas zijn gekomen. Politie en Justitie willen hierover geen mededelingen doen.

Volgens de eerste bevindingen van het Team Grootchalige Opporing en het Landelijk Team Forensische Opporing (gespecialiseerd in onderzoek naar explosies en grote branden) is in elk geval geen sprake geweest van een gaslek of een gasexplosie. "Daarom gaan politie en justitie uit van een misdrijf", zegt wondhoofdster Cindy Reijnders van het Openbaar Ministerie.



De zwaar gehavende woning in Berg aan de Maas.

foto Rob Oostwegel

zaterdag, 25 juni 2011

BERG AAN DE MAAS • Ernstige brandwonden moeder (33), zoon (13) en dochter (10) • Justitie sluit misdrijf niet uit

Explosie mogelijk aanslag



Door de kracht van de explosie werden de achter- en voorgevel (inzet) zwaar beschadigd.

foto's Annemiek Mommers

door Ronald Colée en Frans Dreissen

BERG AAN DE MAAS - Een 33-jarige vrouw van Iraakse afkomst uit Berg aan de Maas, haar zoon (13) en dochter (10), zijn gisterochtend zwaargewond geraakt bij een explosie in hun woning. De buurt vermoedt een aanslag. Justitie sluit een misdrijf niet uit, maar doet geen mededelingen.

De moeder en dochter werden rond 2.30 uur door de ontploffing naar buiten geslingerd en liepen ernstige brandwonden aan gezicht en bovenlijf op. De zoon (beetletsel) wist op eigen kracht het huis te verlaten. De moeder en zoon zijn opgenomen in het Klinikum in Aken, de dochter in het ziekenhuis van Leuven. Dertien volwassenen en twee kinderen, bewoners van de zeven belendende woningen, werden geëvacueerd.

Volgens deskundigen zou het niet gaan om een gasexplosie. Buurtbewoners vermoeden een aanslag. De vrouw zou zich bedreigd voelen door haar ex-man. Vanwege eerdere dreigementen, zo bevestigden ingewijden, werd het gezin anderhalf jaar geleden na bemiddeling van de gemeente Stein van een plek elders in het land in Berg aan de Maas ondergebracht.

Buren verklaren dat de vrouw begin deze week in paniek raakte omdat de ex-man haar schuiladres zou hebben achterhaald. Ze zou dat ook aan de politie gemeld hebben.

Het Openbaar Ministerie wil in het belang van het onderzoek niks zeggen, behalve dat „er geen aanhoudingen zijn verricht“.

Het is nog onduidelijk of de slachtoffers van de explosie en de direct omwonenden kunnen terugkeren naar hun huizen. Bouwkundig onderzoek moet uitwijzen of het huizenblok te renoveren is.

Ⓜ Zie ook pagina's B1 en B2/3





De betreffende woning zelf en de twee belendende woningen worden door de explosie onherstelbaar beschadigd en vanuit veiligheidsoverwegingen gesloopt. Onderhavig initiatief van Woningstichting Urmond betreft een invulling van het ontstane "gat" in de bestaande bebouwing. Sloop van het resterende hoek- of eindpand Burgemeester Kurversstraat 48 is door de woningstichting overwogen maar blijkt om financieel-economische redenen, alsook omwille van de huidige huurders, uiteindelijk geen optie. De woonbuurt zelf is een uitbreidingswijk uit halverwege de jaren 80 van de vorige eeuw. Typerend is de kronkelende wegenstructuur en de relatief hoge bebouwingsdichtheid in overwegend grondgebonden eengezinswoningen, hier en daar afgewisseld door appartementencomplexen. De bebouwingshoogte is in het algemeen twee bouwlagen met een kap.



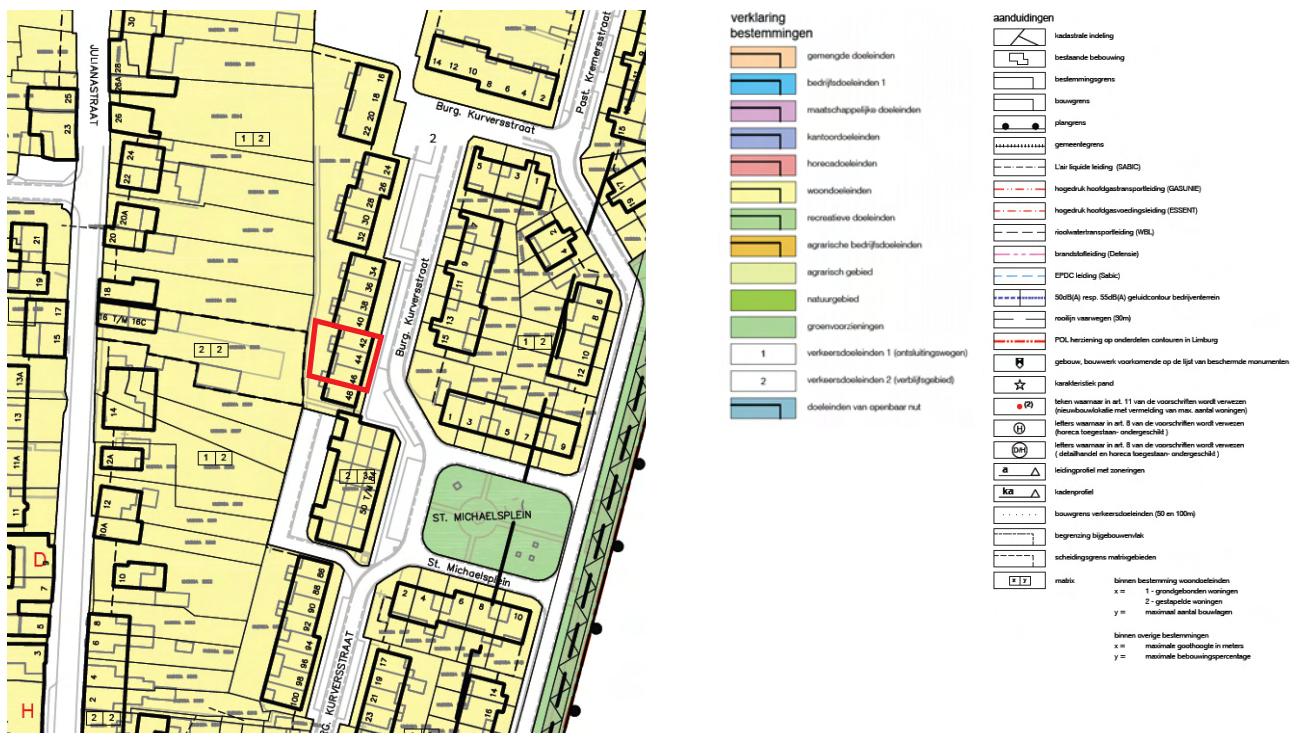
Dit gedeelte van de wijk wordt ontsloten via de Havenstraat in het zuiden en de Steegstraat in het noorden op de doorgaande, westelijk gelegen, Julianastraat. Voornoemde straten vormen, tezamen met de Burgemeester Kurversstraat en de Pastoor Kremersstraat aan de oostzijde, de begrenzing van het bouwblok waarbinnen onderhavige planlocatie ligt. Het betreft dan een groot bouwblok met een lengte van 265 meter en een gemiddelde breedte van 95 meter.

Geldende bestemmingsplannen

Bestemmingsplan “Kern Urmond-Berg”

Het plangebied maakt deel uit van het geldende bestemmingsplan “Kern Urmond-Berg” en heeft daarin de bestemming “Woondoeleinden”. Het plan is vastgesteld door de raad van de gemeente Stein d.d. 13 november 2008 en goedgekeurd door Gedeputeerde Staten van de provincie Limburg d.d. 28 april 2009. Het plan is niet onherroepelijk ten aanzien van het bepaalde in artikel 11, lid 4, sub 2 en lid 5, sub 1 van de voorschriften waaraan Gedeputeerde Staten goedkeuring hebben onthouden.

Op de onderstaande afbeelding is de verbeelding behorende bij het bovengenoemde bestemmingsplan, met daarin de projectlocatie met de kleur rood weergegeven, opgenomen.



Ingevolge artikel 11, lid 1 van het geldend bestemmingsplan zijn de gronden bestemd voor woningen terwijl het plan voorziet in het bouwen van 5 garages. Eén garage is rechtstreeks verbonden aan een woonhuis, maar de overige 4 garages zijn solitair. Deze 4 garages zijn te beschouwen als hoofdgebouw en ingevolge artikel 11, lid 4, sub 1 geldt voor het bouwen van hoofdgebouwen als eis dat er sprake moet zijn van grondgebonden woningen zodat het plan in strijd met de voorschriften van het geldende bestemmingsplan.

Onder de huidige wetgeving kan het college van burgemeester en wethouders middels een omgevingsvergunning voor het afwijken van het bestemmingsplan medewerking verlenen aan het bouwplan. Dit is geregeld in artikel 2.12, eerste lid, onder a, sub 3° Wabo. De aanvraag voor deze vergunning dient vergezeld te gaan van een ‘goede ruimtelijke onderbouwing’. In deze ‘goede ruimtelijke onderbouwing’ wordt middels onderhavig plandocument voorzien.

Bestemmingsplan “Facetbestemmingsplan Archeologie Stein 2009”

Verder is het facetplan m.b.t. archeologie van toepassing. In hoofdstuk 4 van deze ruimtelijke onderbouwing wordt in de paragraaf “Archeologie en cultuurhistorie” verder ingegaan op dit aspect.

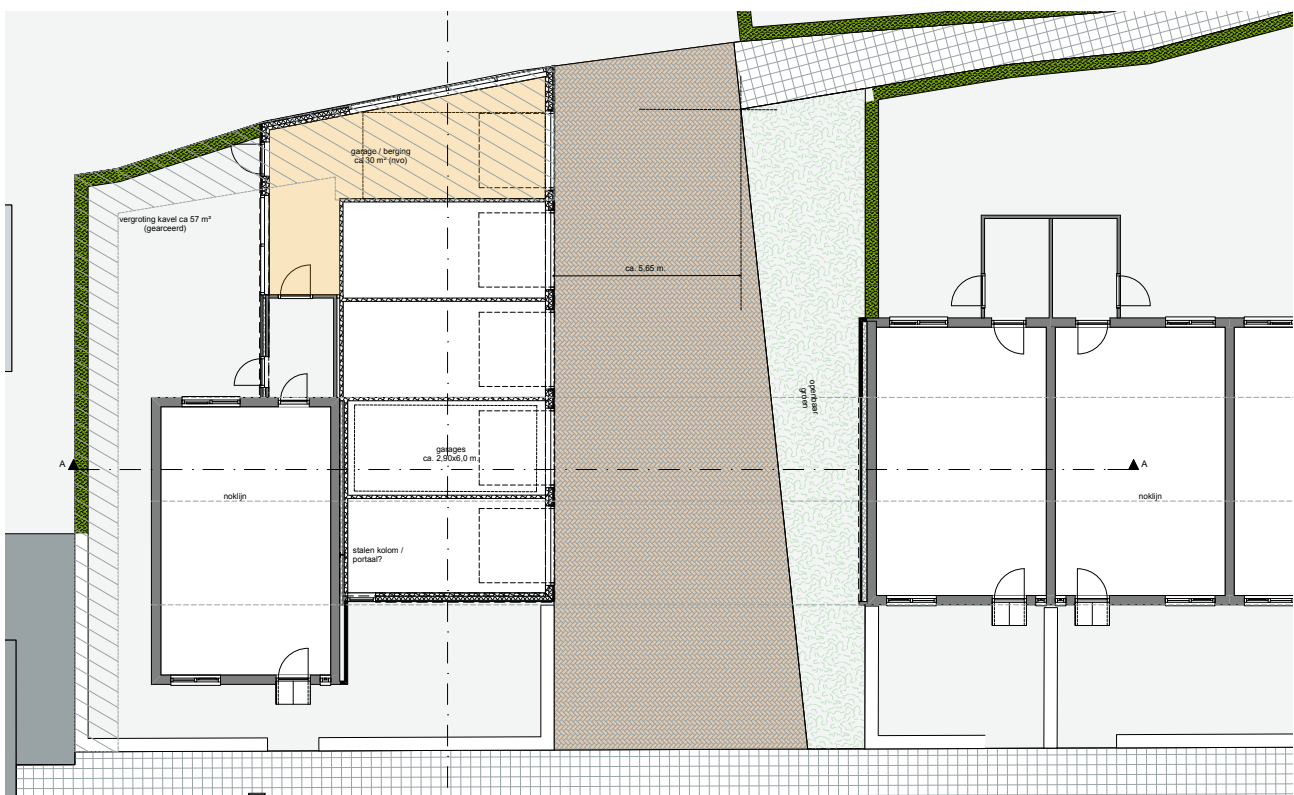
4 Planopzet

Beschrijving bouwplan

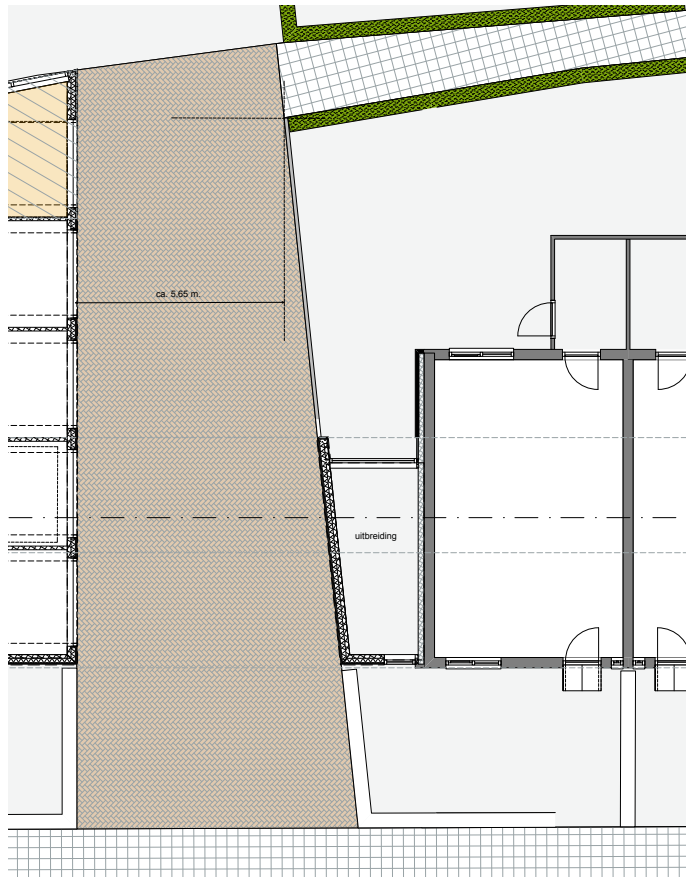
Het plan voorziet ondermeer in het plaatsen van een garage met berging aan de Burgemeester Kurversstraat 48. Deze garage is een uitbreiding van de bestaande woning aan de Burgemeester Kurversstraat 48. Daarnaast voorziet het plan in het plaatsen van 4 afzonderlijk te verhuren garages en het wijzigen van de kopgevel van Burgemeester Kurversstraat 48 en het wijzigen van de kopgevel van Burgemeester Kurversstraat 40.

De nieuwe garages beslaan gezamenlijk een oppervlakte van ongeveer 100 m² en hebben een bebouwingshoogte van maximaal 3 meter. Het inmiddels overbodige achterpad ter plaatse van nr. 48 wordt bij de kavel van deze woning gevoegd.

Op de onderstaande afbeeldingen is het ontwerp van de toekomstige garages weergegeven (bron: stripeSarchitects te Eindhoven).



Het plan voorziet eveneens in de mogelijkheid om een uitbreiding te realiseren op de begane grond aan de zuidzijde van nr. 40. Onderstaande afbeeldingen tonen deze uitbreiding (bron: stripeSarchitects te Eindhoven).



Materialisering

Voor wat betreft het materiaal- en kleurgebruik van de nieuwbouw wordt verwezen naar onderstaand overzicht.

onderdeel:	materiaal:	kleur:	merk / type:	maat:	opmerkingen:	levering:
exterieur						
gevel						
gevelmetselwerk:	baksteen	licht rood als bestaand		waalformaat	metselverband als bestaand	
aanheligen + kopgevels						
voegwerk	metselspecie	grijs als bestaand			gevoegd als bestaand	
gevelinvulling kopgevels	houten delen	Waxed wood, blank	Robinia	95 / 120 mm.	begane grond: verticale delen 95 mm. verdieping: horizontale delen 120 m.	
dakpannen	beton	grijsbruin als bestaand	als bestaand		dakranden: gevelpannen	
gevels garages en aanbouw nr. 40 (fase 2)	houten delen	Waxed wood, blank	Robinia	95 mm.	verticale delen	
garage kanteleuren	houten delen	Waxed wood, blank	Robinia	120 mm.	verticale delen	
plint onder houten gevels	prefab beton	grijs naturel			kantplank	
dakrandafwerking houten gevels	aluminium daktrim	blank geanodiseerd				
kozijnen in houten gevel	hout	blank gelakt	Robinia	67x114 mm.		
kozijnen in voorgevels tussen woningen en garages / aanbouw en kozijn achtergevel garages	hout	donkerbruin	meranti	67x114 mm.		
panelen in kozijnen	hout	donkerbruin	wbp multiplex			
dakafwerking plat dak	bitumen	zwart				

Ruimtelijke effecten van het plan op de omgeving

Middels de plaatsing van 5 garages wordt het ontstane “gat” in de bestaande bebouwing weer opgevuld. Er is nadrukkelijk niet gekozen voor de (her)bouw van woningen in deze toch al dichtbebouwde wijk. Behalve de kleinere en vooral lagere bouwmassa die wordt teruggeplaatst zorgt ook de nieuwe functie (5 garages) voor een (parkeer-)ontlasting van de openbare ruimte.

Daarnaast is bij de planvorming rekening gehouden met een mogelijke toekomstige fiets- en voetgangersverbinding ter plaatse tussen de Julianastraat en de Burgemeester Kurversstraat. Hiervoor is echter ook medewerking noodzakelijk van de eigenaar van Julianastraat 16.

Gezien hetgeen hiervoor beschreven wordt verwacht dat onderhavig plan geen negatief ruimtelijk effect zal hebben op de omgeving.



Verkeer en parkeren

Verkeer

De projectlocatie wordt ontsloten op de Burgemeester Kurversstraat. Voor de nieuwe inrit dient een melding te worden gedaan bij de gemeente Stein. Gezien het 30-km regime en de overzichtelijke situatie ter plekke, kan deze inrit vanuit verkeerstechnisch oogpunt goed worden ingepast.

Bij een toekomstige fiets- of voetgangersverbinding richting de Julianastraat dient nadrukkelijk voorkomen worden dat gemotoriseerd verkeer ook gebruik gaat maken van deze kortsluiting. Dit kan worden opgelost door plaatsing van een voetgangers- en fietssluis ter hoogte van het huidige achterpad van de woningen aan de Burgemeester Kurversstraat.

Parkeren

In het Gemeentelijk Verkeers- en Vervoersplan van de gemeente Stein is vastgelegd dat de gemeente de leefbaarheid, de verkeersveiligheid en de bereikbaarheid zo goed mogelijk kunnen blijven garanderen. Daartoe is het ten aanzien van het bijzondere vraagstuk parkeren de Nota Gemeentelijk Parkeerbeleid opgesteld. In deze nota zijn de door de gemeente Stein gehanteerde parkeernormen vastgelegd.

Om een inrit te kunnen creëren dient de aanwezige parkeerstrook met langsparkeren, aan de Burgemeester Kurversstraat, te worden ingekort. Dit gaat ten koste van minimaal 1 tot maximaal 2 parkeerplekken in de openbare ruimte. Aangezien echter ook het aanwezige woningaantal met drie woningen is teruggebracht en er 5 privé-opstelplekken (garages) worden gerealiseerd, is onderhavige ontwikkeling een verbetering van de parkeersituatie ter plekke en voldoet vanuit die zin aan de gemeentelijke parkeernota.

Resumé

De aspecten verkeer en parkeren vormen geen belemmering voor dit bouwplan.

Ecologie

Flora en Fauna

Zorg voor alle inheemse planten- en diersoorten en voor de natuurlijke rijkdommen van gebieden wordt gegarandeerd door de naleving van de wet- en regelgeving ten aanzien van natuur en milieu. De instrumenten die deze bescherming mogelijk maken zijn op Europees niveau vertaald in Natura 2000. De Europese Habitatrichtlijn en de Europese Vogelrichtlijn zijn in Natura 2000 opgenomen. De Europese wetgevingen zijn in Nederland vertaald in de Flora- en faunawet voor de soortbescherming en in de gewijzigde Natuurbeschermingswet 1998 voor de gebiedsbescherming. Nederland heeft daarmee de Europese wetgeving in de nationale wetgeving verankerd. Door voorafgaand aan een (bouw)project of ruimtelijke ontwikkeling rekening te houden met het eventueel voorkomen van beschermde en/of zeldzame planten- en diersoorten kan effectief worden omgegaan met de aanwezigheid van een beschermde soort. Een dreigende overtreding van de Flora- en Faunawet kan zo snel gesignaleerd en, in veel situaties, voorkomen worden. Vervolgens kan er accuraat actie ondernomen worden om zodoende de overlevingskansen en migratiemogelijkheden van een beschermde soort in het betreffende gebied geen blijvende schade toe te brengen.

Het projectgebied (op bijgaand plaatje rood omcirkeld) is gelegen op ongeveer 220 meter van het natura 2000-gebied "Grensmaas". Vanwege de beperkte omvang van het plan worden er geen effecten verwacht ten aanzien van de kwalificerende soorten of habitats in dit gebied.



Voor een quickscan zijn de gegevens van de provincie Limburg geraadpleegd. Ten aanzien van de gegevens van de provincie kan worden geconcludeerd dat binnen alsmede in de nabijheid van de projectlocatie geen waarnemingen van beschermde soorten broedvogels of beschermde soorten planten voorkomen. Er is ook geen sprake van de aanwezigheid van vegetatietypen met een recente kartering. Hierbij dient wel te worden opgemerkt dat het gebied waarbinnen de projectlocatie is gelegen niet volledig is onderzocht.

Resumé

Aangezien hier sprake is van een nieuwe invulling van een eerder bebouwde locatie binnen de bebouwingsskern van Berg aan de Maas en gezien de gegevens van de provincie Limburg, vormt het aspect flora en fauna/ecologie geen belemmering voor de voorgenoemde ingreep.

Water

In artikel 5.20 van het Besluit omgevingsrecht (Bor) is onder andere vastgelegd dat een beschrijving van de gevolgen van het initiatief voor de waterhuishouding moet worden opgenomen (artikel 3.1.6 van het Besluit ruimtelijke ordening is van toepassing). Ook is vooroverleg met het waterschap verplicht (artikel 6.18 van het Besluit omgevingsrecht). Concreet betekent dit dat voor een aanvraag omgevingsvergunning artikel 2.12, eerste lid, sub a, sub 3o de watertoets verplicht is.

De gemeente Stein valt in de zin van wateraangelegenheden binnen de keur van het Waterschap Roer en Overmaas. Conform het stroomschema van het Waterschap Roer en Overmaas dienen bouwplannen te worden ingediend bij het watertoetsloket.

Via de website www.dewatertoets.nl is de Watertoets uitgevoerd en hieruit is het volgende naar voren gekomen: De ontwikkeling heeft, vanwege de relatief kleine omvang en de ligging buiten de invloedszones, naar verwachting geen of nauwelijks invloed op de waterhuishouding. Op deze ontwikkeling is daarom de korte watertoetsprocedure van toepassing. Dit houdt in dat het Watertoetsloket Roer en Overmaas niet betrokken hoeft te worden bij de voorbereiding van het plan.

Uitgangspunten duurzaam (stedelijk) waterbeheer

De uitgangspunten en richtlijnen in het kader van het duurzaam stedelijk waterbeheer zijn in het kort als volgt:

- Wateropgave oplossen binnen het plangebied (niet afwentelen);
- In het plangebied ruimte reserveren voor het water (Circa 10% van het plangebied);
- Voorkeursvolgorde waterkwantiteit: hergebruik, vasthouden (infiltratie), bergen, afvoeren;
- Voorkeursvolgorde waterkwaliteit: schoonhouden, scheiden, zuiveren. Voorbeelden zijn geen uitloogbare materialen gebruiken, letten op gladheids- en onkruidbestrijding, toepassen van bodemfilter of –passage;
- Infiltratie- en bergingsvoorzieningen in het plan dimensioneren op T=25 (35 mm in 45 minuten), met een leegloop/beschikbaarheid binnen 24 uur;
- Doorkijk geven naar T=100 (45 mm in 30 minuten): gevolgen bij extreme situaties aangeven, zo nodig maatregelen treffen (bijv. noodoverloop);
- Beheer en onderhoud van de waterhuishoudkundige voorzieningen goed regelen;
- Rekening houden met hoogteverschillen in gebied en omgeving in relatie tot het bouwpeil.

Bestaande versus toekomstige situatie

Als bestaande toestand wordt uitgegaan van de situatie waarbij de drie (noodzakelijkerwijs gesloopte) woningen nog stonden. Het bebouwde oppervlakte van deze drie woningen, inclusief aan- en uitbouwen, bedroeg ongeveer 182 m². Hierbij zijn de terrassen niet meegeteld.

Vornoemde bebouwing wordt in de toekomstige situatie vervangen door 5 garages. Een gedeelte van deze nieuwbouw is geprojecteerd ter plaatse van een bijgebouw bij het perceel Burgemeester Kurversstraat 48. Ten opzichte van de bestaande situatie wordt nu 100 m² bebouwd.

Er dient echter ook gekeken te worden naar het toekomstig verhard oppervlakte ter plaatse van de nieuwe ontsluitingsweg voor de garages. Deze verharding bedraagt ongeveer 125 m².

De toename van verhard oppervlakte bedraagt aldus $(100 + 125) - 182 = 43$ m². Indien hier echter ook de verwijdering van een gedeelte van het bestaande achterpad (ter plaatse van nr. 48; toevoegen bij tuin) wordt betrokken en in ogenschouw wordt genomen dat een gedeelte van de nieuwe bebouwing ter plaatse van het bestaande achterpad wordt gerealiseerd, dan is er geen sprake meer van een toename.

Resumé

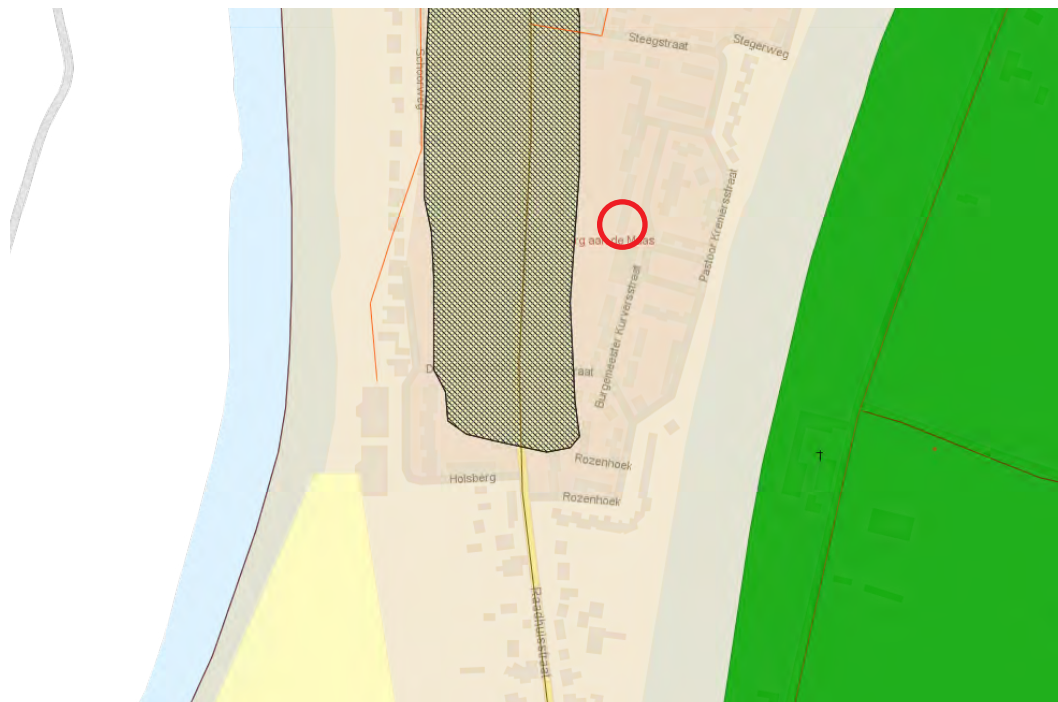
In de bestaande situatie was er geen sprake van wateroverlast. Onderhavig planvoornemen leidt niet tot problemen m.b.t. de aanwezige rioolcapaciteit aangezien het verhard oppervlakte gelijk blijft (nog afgezien van vermindering afvalwater door verwijdering van drie woningen). Om een verbetering m.b.t. hemelwater te realiseren dient een open verharding te worden toegepast ter plaatse van de nieuwe ontsluitingsweg met mogelijkheden tot infiltreren. Het aspect water vormt aldus geen belemmering voor de voorgenomen ingreep.

Archeologie en cultuurhistorie

Cultuurhistorie

De provincie Limburg heeft de archeologische, bouwhistorische en historische geografie van de provincie geïnventariseerd en in kaart gebracht. De inventarisatie gegevens van de Cultuur Historische Waardenkaart hebben een informatieve en signaleringsfunctie, en maken de informatie zichtbaar die momenteel voorhanden is over de Limburgse cultuurhistorie.

In onderstaande afbeelding is een uitsnede te zien van de Cultuurhistorische Waardenkaart Limburg ter plaatse van het plangebied. Hieruit blijkt dat er binnen het plangebied geen cultuurhistorische waarden zijn gelegen.



Archeologie

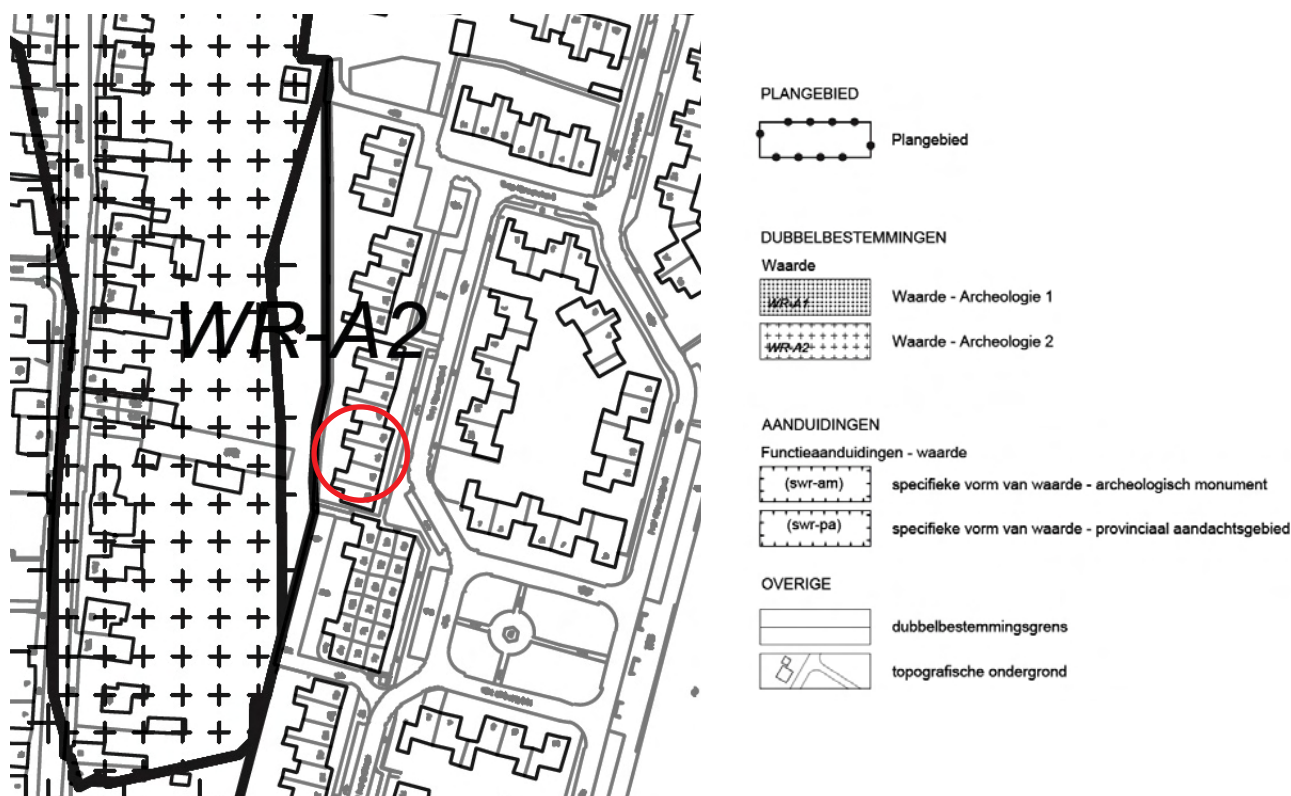
De Wet op de archeologische monumentenzorg (Wamz) is op 1 september 2007 in werking getreden. De Wet op de Archeologische Monumentenzorg is de Nederlandse uitwerking van het Verdrag van Malta. De wet is een raamwet, die regelt hoe Rijk, provincies en gemeenten bij hun ruimtelijke plannen rekening moeten houden met het erfgoed in de bodem. De gemeenten zijn in deze wet tot bevoegd gezag aangewezen en dienen de archeologische belangen op een goede manier te verweven in het ruimtelijk beleid.

Het uitgangspunt is dat archeologisch erfgoed moet worden beschermd op de plaats waar het wordt aangetroffen. Gezien dit uitgangspunt mogen bekende archeologische monumenten niet aangetast worden en moet in geval van voorgenomen ruimtelijke ontwikkelingen in gebieden die volgens de in beleidsnota "Springlevend Verleden en de Beleidsnota Cultureel Erfgoed 2007-2012" in aanmerking komen, een nader onderzoek plaatsvinden naar archeologische waarden. Als het niet mogelijk is de archeologische waarden te behouden en het bodemarchief verstoord raakt, moet de veroorzaker de kosten voor zijn rekening nemen die nodig zijn om de archeologische informatie die in de bodem ligt opgeslagen, veilig te stellen en de resultaten uit te werken.

In oktober 2009 is het Facetbestemmingsplan Archeologie Stein 2009 vastgesteld. Dit bestemmingsplan is opgesteld om het archeologiebeleid van de gemeente Stein voor het hele grondgebied te implementeren en is gebaseerd op de 'Nota gemeentelijke archeologiebeleid Stein 2009', het Archeologierapport 'Stein, een gemeente vol oudheden 2009' en de Archeologische Beleidskaart 2009.



Op de verbeelding van dit bestemmingsplan is het onderhavig projectgebied aangewezen als een reeds verstoord en opgegraven perceel zonder archeologische waarde. In de toelichting van dit bestemmingsplan is vastgelegd dat voor dergelijke percelen geen archeologische onderzoeksplicht geldt. Derhalve is de archeologische waarde in het onderhavige projectgebied in voldoende mate onderzocht en dient er geen nader archeologisch onderzoek plaats te vinden.



Resumé

De aspecten cultuurhistorie en archeologie vormen geen belemmering bij de beoogde ontwikkeling op het voornoemde perceel.

Duurzaamheid

Duurzame ontwikkeling is te kenschetsen als een ontwikkelingsproces waarbij gestreefd wordt naar het tot stand brengen van een duurzame samenleving door in alle stadia van een planproces kansen en mogelijkheden te benutten voor het realiseren van een hoge ruimtelijke kwaliteit in combinatie met een zo laag mogelijke milieubelasting, en deze in de tijd te handhaven zodat ook toekomstige generaties daarin delen.

Ook de gemeente Sittard-Geleen heeft in haar beleidsdoelstellingen duurzaamheid opgenomen en wenst deze structureel in ontwikkelingsplannen op te nemen. Dit is onder meer vastgelegd in de volgende beleidsplannen: Duurzame Energie 2001, Convenant Duurzaam Bouwen SWM 2002 en Klimaat- en Dubobeleid 2002.

Resumé

Behoudens de (verantwoorde) toepassing van hout, voorziet het planvoornemen niet in aanvullende duurzaamheidsmaatregelen bovenop de verplichte maatregelen vanuit de wettelijke regelgeving (bouwbesluit). Vanwege de ongewilde aanleiding voor dit plan en de daarbij behorende kosten vormt het aspect duurzaamheid geen belemmering voor de beoogde ontwikkeling.

Bodem

Voorafgaand aan het volgen van een ruimtelijke procedure dient te worden nagegaan of de aanwezige bodemkwaliteit past bij het huidige of toekomstige gebruik. Het belangrijkste uitgangspunt hierbij is dat aanwezige bodemverontreinigingen geen onaanvaardbaar risico oplevert voor de gebruikers van de bodem en dat de bodemkwaliteit niet verslechtert door grondverzet.

Verkennd bodemonderzoek

Op basis van het verkennd bodemonderzoek, dat is uitgevoerd met als doel de bodemkwaliteit ter plekke van het plangebied vast te stellen, kan worden geconcludeerd dat ter plaatse geen van de onderzochte componenten zijn aangetroffen in gehalten die de achtergrondwaarde overschrijden.

Resumé

Op basis van het uitgevoerde bodemonderzoek zijn er geen belemmeringen voor de verlening van de onderhavige omgevingsvergunning.

Externe veiligheid

Externe veiligheidsbeleid richt zich op het beheersen van de risico's die ontstaan voor de omgeving bij het gebruik, de opslag en het vervoer van gevaarlijke stoffen over de weg, het water, het spoor en door buisleidingen. □ Deze veiligheidsrisico's zijn nooit helemaal weg te nemen. Nederland helemaal veilig maken is onbetaalbaar en praktisch niet haalbaar. Er is daarom regelgeving opgesteld waarmee risico's en veiligheidsafstanden tussen gevaarlijke stoffen (risicobronnen) en huizen, verzorgingshuizen, scholen e.d. (kwetsbare objecten) kunnen worden bepaald en beoordeeld. □ De overheid wil met behulp van deze veiligheidsinformatie de schaarse ruimte om te bouwen zo goed mogelijk benutten. Het ruimtelijk beleid (de plannen om te bouwen en het gebied in te richten) en het externe veiligheidsbeleid moeten dus goed op elkaar worden afgestemd.

Risicokaart Limburg

Op deze risicokaart van de provincie Limburg staan gegevens over meerdere soorten risico's, zoals ongevallen met gevaarlijke stoffen, aardbevingen of een overstroming van de Maas. Op de kaart staan o.a. risicobronnen, transport routes gevaarlijke stoffen, buisleidingen met gevaarlijke stoffen, risico contouren en kwetsbare objecten aangegeven. De overheid heeft bepaald welke informatie wel en welke niet op de risicokaart wordt getoond.

Uit de risicokaart blijkt dat er in het plangebied geen risicodragende objecten (zowel inrichtingen als vervoer gevaarlijke stoffen of leidingen) aanwezig zijn. Ook is het plangebied niet gelegen binnen de veiligheidscontouren van (spoor)wegen.

Het plangebied ligt echter wel binnen het effectgebied (indicatief) van een risicobron; het chemieconcern Chemelot.

Resumé

Ten aanzien van het aspect externe veiligheid kan worden aangegeven dat er bij de realisering van 5 garages geen toename is van personen. Daardoor vormt het aspect externe veiligheid geen belemmering voor de realisering van onderhavig plan.

Geluid

Wet geluidhinder

Bij het ontwikkelen van een ruimtelijk plan is het belangrijk rekening te houden met geluidbronnen en de mogelijke hinder of overlast daarvan voor mensen. De beoordeling van het aspect geluid vindt zijn grondslag vooral in de Wet geluidhinder maar daarnaast ook in de Wet ruimtelijke ordening wanneer het gaat om de beoordeling of er sprake is van een goed woon- en leefklimaat.

Het aspect geluid kent voor een aantal bestemmingen (zoals wonen) in combinatie met een aantal typen geluidbronnen een wettelijk kader dat van belang is bij het opstellen van ruimtelijke plannen. Zo zijn in de Wet geluidhinder voor woningen en andere geluidsgevoelige bestemmingen grenswaarden opgenomen voor industrielawaai, wegverkeerlawaaï en spoorweglawaaï. Voor andere geluidsbronnen bestaan geen wettelijke kaders. Andere geluidbronnen kunnen wel noodzaken tot een aanvullende beoordeling van het aspect geluid in het kader van een goede 'ruimtelijke ordening'.

Resumé

Garages zijn geen geluidgevoelige objecten als bedoeld in de Wet geluidhinder. Het aspect geluid vormt daarom geen belemmering voor het onderhavig plan.

Luchtkwaliteit

Op 15 november 2007 is een wijziging van de Wet milieubeheer (Wm) van kracht geworden. In hoofdstuk 5 is titel 2 luchtkwaliteitseisen ingevoegd (ook 'Wet luchtkwaliteit' genoemd). Gelijktijdig zijn de volgende besluiten en regelingen van kracht geworden:

- Besluit 'Niet in betekende mate' (NIBM);
- Regeling 'Niet in betekende mate' (NIBM);
- Regeling 'Beoordeling luchtkwaliteit 2007';
- Regeling 'Projectsaldering luchtkwaliteit 2007'.

Deze nieuwe wet- en regelgeving omvat maatregelen om zowel de uitstoot van schadelijke stoffen te beperken en te voorkomen dat mensen langdurig worden blootgesteld aan verontreiniging.

Besluit gevoelige bestemmingen

Conform artikel 5.16a van de 'Wet luchtkwaliteit' kunnen bij Algemene Maatregel van Bestuur nog nadere regels worden gesteld om te voorkomen dat bij een (dreigende) overschrijding van één of meerdere grenswaarde(n) projecten doorgang vinden die er toe leiden dat het aantal blootgestelden met een verhoogde gevoeligheid toeneemt. Dit Besluit gevoelige bestemmingen beperkt de mogelijkheden om ruimtelijke ontwikkelingen uit te voeren in overschrijdingssituaties voor zogenaamde 'gevoelige bestemmingen'. Tot die gevoelige bestemmingen worden scholen, kinderopvang en bejaarden-, verpleeg- of verzorgingshuizen gerekend. In het Besluit is aangegeven dat moet worden onderzocht of op een locatie sprake is van een daadwerkelijke of een dreigende overschrijding van de grenswaarden indien de locatie:

- is gelegen binnen 300 meter vanaf rijkswegen (wegen in beheer van het Rijk);
- is gelegen binnen 50 meter vanaf de rand van een provinciale weg.

De te realiseren garages kunnen in termen van de 'Wet luchtkwaliteit' niet worden gezien als een gevoelige bestemming. Verder luchtkwaliteitonderzoek kan daarmee achterwege blijven.

Niet in betekende mate (NIBM)

In de algemene maatregel van bestuur 'Niet in betekende mate' (Besluit NIBM) en de ministeriële regeling NIBM (Regeling NIBM) zijn de uitvoeringsregels vastgelegd die betrekking hebben op het begrip NIBM. Het begrip 'niet in betekende mate' is gedefinieerd als 3% van de grenswaarde voor NO₂ en PM₁₀. In de Regeling NIBM is een lijst met categorieën van gevallen (inrichtingen, kantoor- en woningbouwlocaties) opgenomen die niet in betekende mate bijdragen aan de luchtverontreiniging. Deze gevallen kunnen zonder toetsing aan de grenswaarden voor het aspect luchtkwaliteit worden uitgevoerd. Onderhavig plan behoort tot de in de lijst opgenomen categorieën van gevallen en mag derhalve gerangschikt worden als een activiteit welke in niet betekende mate bijdraagt aan de luchtverontreiniging.

Resumé

Het aspect luchtkwaliteit levert aldus geen beperkingen op voor de realisatie van onderhavig plan.

Kabels, leidingen en straalpaden

Door het plangebied lopen geen kabels en leidingen die planologische bescherming behoeven of anderzijds speciale aandacht vereisen.

Klicmelding

Sinds 1 juli 2008 geldt de wet WION (Wet Informatie-uitwisseling ondergrondse netten) ook wel de grondroerdersregeling genoemd. Deze regel moet het aantal graafschades aan kabels en leidingen terugdringen. De WION wet betekent een grote verandering voor mechanische grondroerders (o.a. loonbedrijven, aannemers, hoveniers, hekwerk leveranciers, hei bedrijven, bouwbedrijven, etc), kadaster en voor de netbeheerders (bedrijven die kabels en leidingen in de grond hebben liggen).

Mechanische grondroerders, zowel zakelijk als particulier dienen verplicht een klic-melding te doen bij het kadaster. Ook dienen zij 'zorgvuldig te graven'. Netbeheerders moeten hun belang registreren bij het kadaster en na een klicmelding dienen zij correcte tekeningen met hun kabels of leidingen te verstrekken.

De WION wet wordt gehandhaafd door het Agentschap Telecom, onderdeel van het ministerie van economische zaken. Het Agentschap Telecom sanctioneert partijen die geen klic-melding hebben gedaan en toch de grond mechanisch roeren.

Op grond van bovenstaande is aldus een klic-melding verplicht als de initiatiefnemer de grond mechanisch gaat roeren.

Resumé

Vanuit planologisch opzicht vormt dit aspect geen belemmering voor onderhavige planontwikkeling.

5 Uitvoerbaarheid

Economische uitvoerbaarheid

In het Besluit ruimtelijke ordening (Bro) is in artikel 6.2.1 een opsomming gegeven van de bouwplannen die worden beschouwd als bouwplan in de zin van 6.12 Wro waarvoor een exploitatieplan dient te worden vastgesteld indien het kostenverhaal niet anderszins is geregeld (dat wil zeggen indien men geen anterieure privaatrechtelijke overeenkomst heeft kunnen sluiten met de ontwikkelende partij). In deze lijst is onder 6.2.1 sub b aangegeven dat het bouwen van een of meer hoofdgebouwen (anders dan woningen) wordt gezien als een bouwplan. Hieruit kan worden geconcludeerd dat voor dit plan een exploitatieovereenkomst of exploitatieplan dient te worden opgesteld. Artikel 6.2.1a sub c van het Bro geeft evenwel aan dat er geen exploitatieovereenkomst behoeft te worden vastgesteld indien de verhaalbare kosten zoals opgesomd in artikel 6.2.4, onderdelen b tot en met f, uitsluitend de aansluiting van een bouwperceel op de openbare ruimte of de aansluiting op nutsvoorzieningen betreffen. In onderhavig geval is daarvan sprake zodat kan worden afgezien van het vaststellen van een exploitatieplan of exploitatieovereenkomst. Er zal wel worden voorzien in een planschadeverhaalsovereenkomst zodat mogelijke kosten met betrekking tot planschade vanuit de gemeente Stein op de initiatiefnemer verhaald kunnen worden.

Maatschappelijke uitvoerbaarheid

Op de voorbereiding van een omgevingsvergunning ex artikel 2.12, eerste lid, onder a, sub 3° Wabo is de uitgebreide procedure van toepassing. Binnen zes maanden dient op de aanvraag omgevingsvergunning te zijn beslist waarbij de eenmalige mogelijkheid geboden wordt deze termijn met zes weken te verlengen.

Terinzagelegging

Vooreenzorgvuldige afweging van belangen met betrekking tot onderhavige omgevingsvergunningaanvraag wordt de aanvraag en de ontwerpbesluit met bijbehorende stukken, waaronder deze ruimtelijke onderbouwing, op grond van de Algemene wet bestuursrecht gedurende 6 weken ter inzage gelegd. Binnen deze periode heeft een ieder de mogelijkheid zienswijzen naar voren te brengen ten aanzien van het ontwerp besluit.

Naar aanleiding van eventueel ingebrachte zienswijzen vindt vervolgens een belangenafweging plaats die verwoord wordt in een zogenaamde nota van zienswijzen. Tenslotte gaan burgemeester en wethouders over tot de definitieve besluitvorming, met inachtneming van eventueel ingediende zienswijzen.



stripeS architects

6 Conclusie

Woningstichting Urmond is voornemens op de locatie gelegen aan de Burgemeester Kurversstraat te Urmond, tussen nr. 40 en 48, de volgende zaken te realiseren:

- het plaatsen van 4 garages nabij nr. 48;
- het plaatsen van een garage met berging en het wijzigen van de kopgevel van nr. 48;
- het wijzigen van de kopgevel van nr. 40.

Door een explosie op 24 juni 2011 zijn de woningen Burgemeester Kurversstraat nr. 42, 44 en 46 onherstelbaar beschadigd en zijn vervolgens vanuit veiligheidsoverwegingen gesloopt. Onderhavig initiatief betreft een invulling van het ontstane "gat" in de bestaande bebouwing.

Het bouwplan is echter in strijd met het ter plaatse geldende bestemmingsplan "kern Urmond-Berg".

Onder de huidige wetgeving kan het college van burgemeester en wethouders middels een omgevingsvergunning voor het afwijken van het bestemmingsplan medewerking verlenen aan het bouwplan. Dit is geregeld in artikel 2.12, eerste lid, onder a, sub 3° Wabo. De aanvraag voor deze vergunning dient vergezeld te gaan van een 'goede ruimtelijke onderbouwing'. In deze 'goede ruimtelijke onderbouwing' wordt middels onderhavig plandocument voorzien.

De in deze ruimtelijke onderbouwing beschreven ontwikkeling wordt aanvaardbaar geacht omdat:

- het plan niet in strijd is met nationaal, provinciaal, regionaal of gemeentelijk beleid;
- de aspecten Verkeer en parkeren, Ecologie, Water, Archeologie en cultuurhistorie, Duurzaamheid, Bodem, Externe veiligheid, Geluid, Luchtkwaliteit, Kabels, leidingen en straatpaden geen belemmeringen vormen voor de beoogde ontwikkeling;
- de belangen van derden niet onevenredig worden geschaad;
- de gebruiksmogelijkheden van de aangrenzende gronden en bouwwerken door onderhavig plan niet onevenredig worden aangetast;
- op de aangrenzende gronden de mogelijkheid blijft bestaan om bebouwing op te richten conform het bestemmingsplan;
- de ruimtelijke kwaliteit en het stedenbouwkundig beeld niet wordt geschaad en een verantwoorde aansluiting op de omgeving kan worden verkregen;
- er geen onevenredige hinder voor de aangrenzende (woon)omgeving wordt veroorzaakt;
- ook anderszins er geen ruimtelijke of stedenbouwkundige onoverkomelijke redenen zijn om medewerking aan voorliggend plan te ontfagen;
- de economische uitvoerbaarheid is gewaarborgd middels een planschadeverhaalsovereenkomst.

Resumé

De realisering van het voornoemde bouwplan op de projectlocatie aan de Burgemeester Kurversstraat nabij 40-48 te Urmond (Berg aan de Maas) is in planologisch en ruimtelijk-stedenbouwkundig opzicht aanvaardbaar.