



Wijzigingsplan

- Toelichting -

Nattenhover Koestraat 16 te Berg a/d Maas

gemeente Stein

Wijzigingsplan

Nattenhover Koestraat 16 te Berg a/d Maas

gemeente Stein

Onderdeel:	Toelichting
IDN-nummer:	NL.IMRO.0971.WPnattenhkoestr16-VG01
Rapportnummer:	M170497.002.R1/SVE
Opdrachtgever:	de heer M.H.M. Peeters
Opsteller:	drs. S.J. van de Venne
Status:	vastgesteld
Datum:	6 oktober 2017

Aelmans Ruimte, Omgeving & Milieu BV

Kerkstraat 4
6367 JE Voerendaal
T (045) 575 32 55

Kerkstraat 2
6095 BE Baexem
T (0475) 459 260

Parklaan 21
5261 LR Vught
T (073) 303 27 00

info@aelmans.com

www.aelmans.com

KvK 14091320
BTW NL8170.53.189.B.01
Bankrekening 11.52.94.244
BIC RABONL2U
IBAN NL06 RABO 0115 2942 44



Op onze dienstverlening zijn de algemene voorwaarden van Aelmans Ruimte, Omgeving & Milieu BV van toepassing die u vindt op www.aelmans.com

Inhoud

1	Inleiding.....	7
2	Plangebied en planontwikkeling.....	9
2.1	Ligging plangebied.....	9
2.2	Beoogde planontwikkeling.....	10
2.3	Ruimtelijk-visuele effecten.....	10
3	Planologisch-juridische situatie	11
3.1	Bestemmingsplan ‘Urmond – Kern Berg’	11
3.2	Wijzigingsbevoegdheid.....	11
4	Beleid	13
4.1	Rijksbeleid.....	13
4.1.1	Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte	13
4.1.2	Conclusie Rijksbeleid	14
4.2	Provinciaal beleid	14
4.2.1	Provinciaal Omgevingsplan Limburg 2014.....	14
4.2.2	Omgevingsverordening Limburg 2014.....	15
4.2.3	Ladder voor duurzame verstedelijking	15
4.2.4	Limburgs Kwaliteitsmenu	16
4.2.5	Provinciaal woonbeleid	16
4.2.6	Conclusie provinciaal beleid	17
4.3	Gemeentelijk beleid	17
4.3.1	Structuurvisie Wonen Zuid-Limburg.....	17
5	Milieutechnische aspecten	19
5.1	Bodem	19
5.2	Geluid	19
5.3	Milieuzonering.....	20
5.4	Luchtkwaliteit.....	20
5.4.1	Algemeen.....	20
5.4.2	Het besluit NIBM	21
5.4.3	Besluit gevoelige bestemmingen.....	21
5.4.4	Conclusie	21

5.5	Externe veiligheid	21
5.5.1	Beleid	21
5.5.2	Beoordeling externe veiligheidsrisico's	23
5.5.3	Conclusie externe veiligheid	24
6	Overige ruimtelijke aspecten	25
6.1	Archeologie.....	25
6.1.1	Algemeen.....	25
6.1.2	Archeologische verwachtingswaarden	25
6.1.3	Conclusie archeologie	26
6.2	Kabels en leidingen.....	26
6.3	Verkeer en parkeren.....	26
6.3.1	Verkeersstructuur.....	26
6.3.2	Parkeren	27
6.3.3	Conclusie verkeer en parkeren	27
6.4	Waterhuishouding.....	27
6.4.1	Nationaal waterplan	27
6.4.2	Provinciaal beleid	27
6.4.3	Watertoets Waterschap Limburg	28
6.4.4	Conclusie waterhuishouding	29
6.5	Natuurbescherming.....	29
6.5.1	Natuurnetwerk	29
6.5.2	Natura2000.....	29
6.5.3	Flora- en fauna.....	30
6.5.4	Conclusie natuurbescherming	30
6.6	Duurzaamheid	30
7	Uitvoerbaarheid.....	31
7.1	Grondexploitatie.....	31
7.1.1	Algemeen.....	31
7.1.2	Exploitatieplan.....	31
7.2	Planschade.....	32
8	Planstukken	33
8.1	Algemeen.....	33
8.2	Opbouw wijzigingsplan.....	33
8.2.1	Toelichting	34
8.2.2	Regels	34
8.2.3	Verbeelding	35

9	Vooroverleg, inspraak en formele procedure	37
9.1	Inleiding	37
9.2	Vooroverleg	37
9.3	Inspraak	37
9.4	Formele procedure	38
9.4.1	Algemeen	38
9.4.2	Zienswijzen	38
	Bijlagen	39

1 Inleiding

De heer Peeters (hierna: initiatiefnemer) is eigenaar van de locatie aan de Nattenhover Koestraat 16 te (6129 LH) Berg aan de Maas. Ter plekke is sprake van een karakteristieke woonboerderij met bijbehorende schuren.



Uitsnede topografische kaart met aanduiding plangebied

Onderhavig adres is op grond van het ter plekke vigerende bestemmingsplan bestemd voor 'Agrarisch – Agrarisch bedrijf'. Initiatiefnemer wenst de locatie te kunnen bewonen als reguliere woning. Met toepassing van de in het vigerende bestemmingsplan opgenomen wijzigingsbevoegdheid, bestaat de mogelijkheid om de bestemming 'Agrarisch – Agrarisch bedrijf' ter plekke te wijzigen in de bestemming 'Wonen' ten behoeve van maximaal 2 woningen. Van deze wijzigingsbevoegdheid wenst initiatiefnemer gebruik te maken.

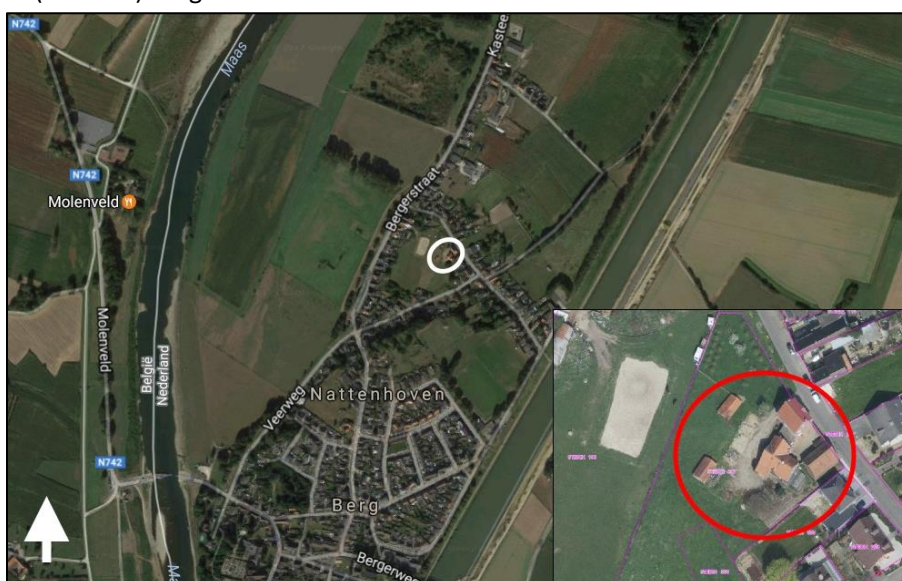
Voorliggend document voorziet in een toelichting op bijbehorende regels en verbeelding voor de bestemmingsplanwijziging.

2 Plangebied en planontwikkeling

In dit hoofdstuk worden het plangebied, de huidige situatie en het planvoornemen beschreven. Tevens wordt in dit hoofdstuk ingegaan op de ruimtelijke effecten van het project.

2.1 Ligging plangebied

Onderhavig plangebied is in het buurtschap Nattenhoven gelegen aan de Nattenhover Koestraat 16 te (6129 LH) Berg aan de Maas.



Luchtfoto met
aanduiding plangebied

Kadastraal betreft onderhavig plangebied de percelen Stein – sectie H – nummers 330 (gedeeltelijk), 338 (gedeeltelijk), 344 (gedeeltelijk), 345 (gedeeltelijk), en 346. Enkel perceel 345 is eigendom van initiatiefnemer; de overige (gedeelten van) percelen zijn eigendom van derden. De reden hiertoe is gelegen in het feit dat onderhavig plangebied wordt begrensd door de grenzen van de vigerende agrarische bedrijfsbestemming en op die gronden van toepassing zijnde wijzigingsbevoegdheid in 'Wonen' (zie hoofdstuk 3).



Kadastrale kaart met aanduiding plangebied

De bestaande situatie wordt weergegeven aan de hand van navolgende foto's.



Foto's bestaande situatie

2.2 Beoogde planontwikkeling

Voorliggende planontwikkeling behelst primair een planologische functiewijziging. De huidige bestemming 'Agrarisch – Agrarisch bedrijf' wordt – met toepassing van de daartoe in het vigerende bestemmingsplan geboden wijzigingsbevoegdheid – gewijzigd in de bestemming 'Wonen' ten behoeve van twee woningen. Op deze wijze is het mogelijk om de locatie als reguliere woonlocatie te bewonen. Er is geen sprake van een concreet bouwplan.

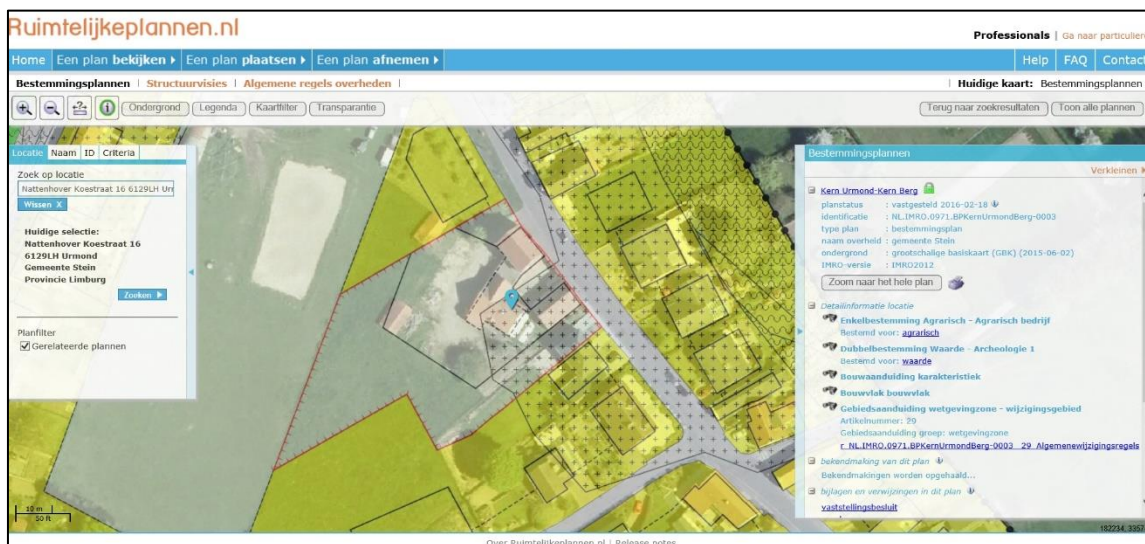
2.3 Ruimtelijk-visuele effecten

Omdat primair sprake is van een planologische functiewijziging is geen sprake van het optreden van ruimtelijk-visuele effecten. Uiteraard zal het gebruik als woonlocatie – in plaats van het voormalig gebruik als agrarische bedrijfslocatie – uiterlijk zichtbaar zijn. Dergelijk woongebruik is meer passend gelet op de woonomgeving.

3 Planologisch-juridische situatie

3.1 Bestemmingsplan 'Urmond – Kern Berg'

Ter plekke van onderhavig plangebied is het bestemmingsplan 'Urmond – Kern Berg', zoals vastgesteld door de gemeenteraad van Stein d.d. 18 februari 2016, van kracht. Op grond van dat bestemmingsplan vigeert de bestemming 'Agrarisch – Agrarisch bedrijf', met daarbij behorend bouwvlak. De woonboerderij is voorts als 'karakteristiek' aangeduid. Ter plekke van het (zuid)oostelijke deel van het plangebied is tevens sprake van de dubbelbestemming 'Waarde – Archeologie 1'. Voor het gehele plangebied is een gebiedsaanduiding 'wetgeviingszone – wijzigingsgebied' van toepassing.



Uitsnede verbeelding bestemmingsplan 'Urmond – Kern Berg' (www.ruimtelijkeplannen.nl)

3.2 Wijzigingsbevoegdheid

Binnen de regels van de bestemming 'Agrarisch – Agrarisch bedrijf' is navolgende wijzigingsbevoegdheid opgenomen (artikel 4.8 bestemmingsplan 'Urmond – Kern Berg'):

Burgemeester en wethouders kunnen de bestemming ter plaatse van de aanduiding 'wetgeviingszone – wijzigingsgebied' wijzigen in de bestemming 'Wonen' ten behoeve van de realisatie van maximaal 2 woningen, met dien verstande dat:

- de woningen gerealiseerd worden binnen de bestaande bebouwing;
- de inhoud van de woning maximaal 600 m³ mag bedragen;
- ten behoeve van de voor wonen bestemde hoofdgebouwen bijgebouwen kunnen worden opgericht overeenkomstig de regels in artikel 15 ('Wonen');
- per te bouwen woning op eigen terrein in de parkeerbehoefte dient te worden voorzien; ter zake het parkeren geldt als parkeernorm dat voldaan moet worden aan de gemeentelijke parkeernormen;
- de woningbouw past binnen het gemeentelijk woningbouwprogramma;

- f. de woningen mogen slechts worden gebouwd indien voldaan wordt aan de voorkeursgrenswaarde als bedoeld in de Wet geluidhinder dan wel een verleende hogere grenswaarde, welke voor de woningen als hoogste toelaatbare geluidbelasting bij de wijziging in acht genomen moet worden;
- g. er in voldoende mate in de noodzakelijk infiltratievoorzieningen wordt voorzien ten behoeve van de infiltratie van afgekoppeld hemelwater; in het kader van de watertoets wordt schriftelijk advies van de waterbeheerder ingewonnen;
- h. er is geen sprake is van milieuhygiënische belemmeringen en gelet op de aard en de omvang van het wijzigingsplan alsnog met noodzakelijk (milieu)onderzoek is aangetoond dat sectorale aspecten, zoals geluid, bodem, lucht, externe veiligheid, water, archeologie en flora & fauna geen belemmering opleveren, c.q. dat de daarvoor geldende normen niet zullen worden overschreden en dat de uitwerking uit oogpunt van externe veiligheid verantwoord is.

Voorliggende planontwikkeling voldoet aan de gestelde voorwaarden bij toepassing van de wijzigingsbevoegdheid. Deze voorwaarden komen tevens aan bod in de hoofdstukken 4, 5 en 6 van voorliggende toelichting.

4 Beleid

In dit hoofdstuk wordt ingegaan op het Rijks-, provinciale en gemeentelijke beleid. Het Rijksbeleid wordt besproken aan de hand van de Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte. Voor de beschrijving van het provinciale beleid is gebruik gemaakt van het Provinciaal Omgevingsplan Limburg (POL) en de Omgevingsverordening Limburg 2014. Het gemeentelijke beleid is ontleend aan de Strategische Visie 2010-2020.

4.1 Rijksbeleid

4.1.1 Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte

De Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte is op 13 maart 2012 vastgesteld, waarin de toekomstvisie wordt gegeven van het kabinet met betrekking tot onder andere de ruimtelijke ordening. Deze structuurvisie vervangt (onder andere) de Nota Ruimte. Hiernavolgend wordt ingegaan op deze structuurvisie.

De structuurvisie beschrijft de principes voor de ruimtelijke inrichting in Nederland. Hierbij dient rekening gehouden te worden met de beoogde ambities tot en met 2040. In de structuurvisie worden de hoofdlijnen van het beleid aangegeven, waarbij de nationale ruimtelijke hoofdstructuur van Nederland een grote rol speelt.

In deze structuurvisie wordt benadrukt dat het van het grootste belang is dat de concurrentiepositie van Nederland verbetert. Hiertoe is het van belang dat ruimtelijke ontwikkelingen mogelijk zijn. Het Rijk heeft drie hoofddoelen geformuleerd, te weten:

1. het vergroten van de concurrentiekracht van Nederland;
2. het verbeteren, instandhouden en ruimtelijk zekerstellen van de bereikbaarheid;
3. het waarborgen van een leefbare en veilige omgeving waarin unieke natuurlijke en cultuurhistorische waarden behouden zijn.

Om de regeldruk te verlagen heeft het kabinet besloten dat de ruimtelijke afwegingen zo dicht mogelijk bij de burger plaats moet vinden. Daarom zal er op basis van de Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte naar gestreefd worden om zoveel mogelijk verantwoordelijkheden bij de gemeenten en provincies onder te brengen. Het Rijk zal zeer terughoudend, en met name achteraf, bij het toezicht betrokken zijn.

Er zijn echter wel enkele ontwikkelingen waarbij het Rijk bij voorbaat al aangeeft dat er een rijksverantwoordelijkheid aan de orde kan zijn. Een rijksverantwoordelijkheid kan aan de orde zijn indien een onderwerp nationale baten/lasten heeft en de doorzettingsmacht van provincies en gemeenten overstijgt. Voorbeelden hiervan zijn ruimte voor militaire activiteiten en opgaven in de stedelijke regio's rondom de mainports, brainport en greenports. Maar ook onderwerpen waarover internationale verplichtingen of afspraken zijn aangegaan. Bijvoorbeeld voor biodiversiteit, duurzame energie of werelderfgoed. Daarnaast kunnen ook onderwerpen die provincie- of

landgrensoverschrijdend of een hoog afwentelingsrisico kennen een rijksverantwoordelijkheid zijn. Ontwikkelingen die niet onder het bovenstaande vallen zullen in principe alleen achteraf gecontroleerd worden door het Rijk. Rijkswaterstaat en de ministeries van Defensie en EL&I zullen als direct belanghebbenden wel de plannen vooraf blijven beoordelen.

De structuurvisie streeft een zorgvuldige en transparante besluitvorming bij alle ruimtelijke plannen na. Hiertoe is in de structuurvisie een ladder voor duurzame verstedelijking ontwikkeld. De invulling van deze ladder wordt overgelaten aan de gemeenten en provincies. Zolang de ontwikkeling de rijksbeleidsdoeleinden niet frustreert, is er een grote mate van vrijheid voor de decentrale overheden. In paragraaf 4.2.3 wordt nader ingegaan op deze ladder van duurzame verstedelijking.

Het Rijk streeft met het opstellen van de structuurvisie een goed werkende woningmarkt in Nederland na. Dit wil zeggen dat er qua omvang, kwaliteit en differentiatie een goede balans dient te zijn. Bovendien dient er ruimte te zijn voor het instandhouden van de bereikbaarheid van Nederland en dient er rekening gehouden te worden met het behoud van de natuur.

Meer specifiek heeft het Rijk in de provincie Limburg enkele belangrijke gebieden aangewezen. Het Rijk kent de Greenport Venlo en Brainport Zuidoost Nederland een belangrijke waarde toe voor de concurrentiepositie van Nederland. Het verstedelijkte gebied rondom Sittard-Geleen en Maastricht is zodoende dan ook aangewezen als een voor de concurrentiepositie essentieel gebied. Met name de bereikbaarheid van deze gebieden verdient derhalve extra aandacht.

4.1.2 Conclusie Rijksbeleid

Voorliggende planontwikkeling betreft geen rijksverantwoordelijkheid en is – vanwege de ondergeschikte aard – niet strijdig met het vigerende Rijksbeleid.

4.2 Provinciaal beleid

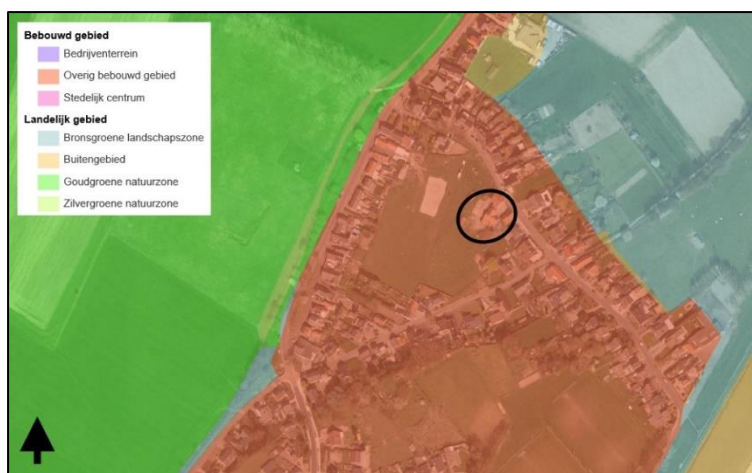
4.2.1 Provinciaal Omgevingsplan Limburg 2014

Provinciale Staten van Limburg hebben op 12 december 2014 het Provinciaal Omgevingsplan Limburg 2014 (POL2014) vastgesteld. Dit betreft een integrale herziening van het (voorafgaande) POL2006. In het POL2014 is de provincie opgedeeld in zoneringen.

Ter plekke van onderhavig plangebied is de zonering ‘Overig bebouwd gebied’ van toepassing.

Overig bebouwd gebied

Het ‘overig bebouwd gebied’ betreft gemengde woon-/werkgebieden met voorzieningen, deels met een stedelijk karakter, deels met een dorps karakter. De provinciale beleidsaccenten binnen deze zone zijn gericht op de transformatie van de regionale woningvoorraad, bereikbaarheid, een balans in voorzieningen en detailhandel, stedelijk groen en water en de kwaliteit van de leefomgeving.

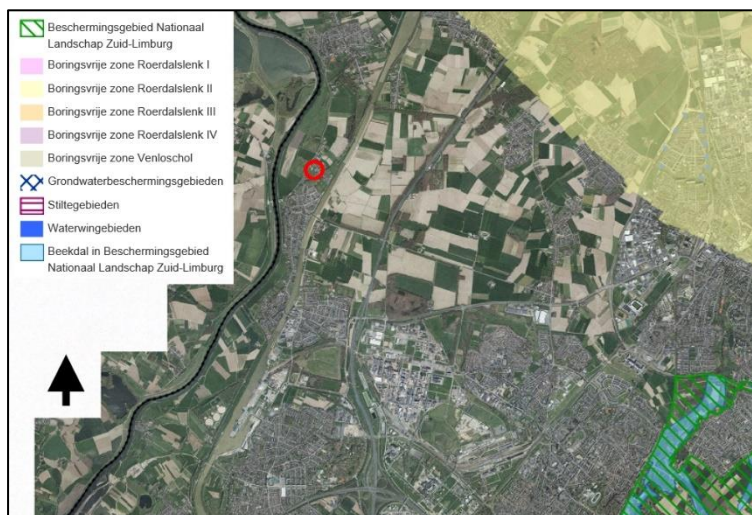


Uitsnede kaart 'zoneringen' POL2014 met aanduiding plangebied

4.2.2 Omgevingsverordening Limburg 2014

Naast de indeling in zoneringen is tevens sprake van diverse provinciale beschermingsgebieden, waartoe op grond van de Omgevingsverordening Limburg 2014 specifieke regelgeving geldt.

Gelet op de kaart 'milieubeschermingsgebieden' blijkt onderhavig plangebied niet te zijn gelegen in een beschermingsgebied.



Uitsnede kaart 'milieubeschermingsgebieden' Omgevings-verordening Limburg 2014 met ligging plangebied

4.2.3 Ladder voor duurzame verstedelijking

De zogenaamde 'ladder voor duurzame verstedelijking' is opgenomen in artikel 3.1.6, tweede lid, Besluit ruimtelijke ordening en luidt als volgt¹:

¹ Met ingang van 1 juli 2017 is het 'Besluit van 21 april 2017 tot wijziging van het Besluit ruimtelijke ordening in verband met de aanpassing van de ladder voor duurzame verstedelijking' in werking getreden. Dit besluit heeft tot doel een vereenvoudiging van de ladder door te voeren, waarbij de treden van de ladder is komen te vervallen en dat het begrip 'actuele regionale behoefte' is vervangen door 'behoefte'.

De toelichting bij een bestemmingsplan dat een nieuwe stedelijke ontwikkeling mogelijk maakt, bevat een beschrijving van de behoefte aan die ontwikkeling, en, indien het bestemmingsplan die ontwikkeling mogelijk maakt buiten het bestaand stedelijk gebied, een motivering waarom niet binnen het bestaand stedelijk gebied in die behoefte kan worden voorzien.

De ladder voor duurzame verstedelijking is door de provincie verankerd in de Omgevingsverordening Limburg 2014 (OvL2014) in artikel 2.2.2, lid 1. Aanvullend op deze ladder heeft de provincie daarin bepaald dat tevens de mogelijkheden van herbenutting van leegstaande monumentale en beeldbepalende gebouwen moet worden onderzocht.

Uitgangspunt voor toepassing van de ladder voor duurzame verstedelijking is dat sprake dient te zijn van een stedelijke ontwikkeling. Conform artikel 2.2.1 van de OvL2014 is de definitie van een stedelijke ontwikkeling een *‘ruimtelijke ontwikkeling van een bedrijventerrein of van kantoren, detailhandel, woningbouwlocaties of andere stedelijke voorzieningen’*.

Voorliggend plan voorziet niet in een ‘stedelijke ontwikkeling’ zoals bedoeld. Derhalve heeft de ladder niet behoefte te worden doorlopen.

4.2.4 Limburgs Kwaliteitsmenu

Voor (ruimtelijke) ontwikkelingen buiten de zogenaamde ‘rode contouren’ is het Limburgs Kwaliteitsmenu van kracht. In dit Kwaliteitsmenu geeft de provincie de Limburgse gemeenten een handreiking op welke wijze deze om moeten gaan met ontwikkelingen in het buitengebied. Gemeenten dienen in een structuurvisie dit provinciale beleidskader te verwerken en aan te geven op welke wijze zij toepassing geven aan het Limburgs Kwaliteitsmenu.

In z’n algemeenheid betreft het Limburgs Kwaliteitsmenu een beleidsregel die onder voorwaarden ruimtelijke ontwikkelingen in het buitengebied van Limburg toestaat. Daarbij dient sprake te zijn van ‘kwaliteitswinst’. Deze kwaliteitswinst kan op diverse wijze tot stand komen, zoals bijvoorbeeld het realiseren van een landschappelijke inpassing, het slopen van bedrijfsbebouwing of glasopstanden, het realiseren van natuur of het leveren van een financiële bijdrage in een (gemeentelijk) ‘groenfonds’. De provincie geeft in het Limburgs Kwaliteitsmenu richtlijnen en drempelwaarden voor het bepalen van de hoogte van de tegenprestatie bij verschillende soorten ruimtelijke ontwikkelingen.

Onderhavig plangebied is gelegen binnen de ‘rode contouren’. Het Limburgs Kwaliteitsmenu is derhalve niet van toepassing.

4.2.5 Provinciaal woonbeleid

In de Omgevingsverordening Limburg 2014 wordt in paragraaf 2.4.2 Wonen ingegaan op woningbouwplannen. Ten aanzien van nieuwe woningen is daarbij het navolgende opgenomen:

1. Een ruimtelijk plan voor een gebied gelegen in de regio Noord-Limburg voorziet niet in de toevoeging van woningen aan de bestaande voorraad woningen alsmede aan de bestaande planvoorraad woningen anders dan op de wijze zoals beschreven in de door de gemeenteraden vastgestelde Regionale Structuurvisie Wonen Noord-

Limburg.

2. Een ruimtelijk plan voor een gebied gelegen in de regio Midden-Limburg voorziet niet in de toevoeging van woningen aan de bestaande voorraad woningen alsmede aan de bestaande planvoorraad woningen anders dan op de wijze zoals beschreven in de door de gemeenteraden vastgestelde Structuurvisie Wonen, Zorg en Woonomgeving Midden-Limburg.
3. 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.
4. Het derde lid is niet van toepassing indien:
 - a. er sprake is van een door de gemeenteraad vastgestelde Structuurvisie Wonen Zuid-Limburg; en
 - b. het ruimtelijk plan voldoet aan het bepaalde in de vastgestelde Structuurvisie Wonen Zuid-Limburg.
5. De toelichting bij het ruimtelijke plan voor een gebied gelegen in de regio Noord-Limburg respectievelijk de regio Midden-Limburg respectievelijk de regio Zuid-Limburg, dat betrekking heeft op het toevoegen van woningen aan de bestaande voorraad woningen alsmede aan de bestaande planvoorraad woningen, bevat een verantwoording van de wijze waarop invulling is gegeven aan het bepaalde in het eerste lid respectievelijk het tweede lid respectievelijk het vierde lid.
6. De toelichting bij het ruimtelijk plan bevat tevens een verantwoording van de bijdrage die met de vaststelling van dat ruimtelijk plan wordt geleverd aan de regionale opgave gericht op het terugdringen van de planvoorraad van nog onbenutte bouw mogelijkheden voor woningen.

De gemeenteraad van Stein heeft de Structuurvisie Wonen Zuid-Limburg vastgesteld op 22 september 2016. Onderhavig plan waarbij een agrarische bedrijfsbestemming wordt gewijzigd in een woonbestemming ten behoeve van twee woningen voldoet aan het bepaalde in die structuurvisie. In paragraaf 4.3 van voorliggende toelichting wordt daarop ingegaan.

4.2.6 Conclusie provinciaal beleid

Gelet op vorenstaande uiteenzetting van het vigerende provinciale beleid, bestaan er geen onoverkomelijke belemmeringen met betrekking tot voorliggende planontwikkeling.

De ter plekke van onderhavig plangebied van toepassing zijnde provinciale zonering 'Overig bebouwd gebied' impliceert geen belemmeringen vanuit beleidsoogpunt. Voorts is geen sprake van een beschermingsgebied op grond van de Omgevingsverordening Limburg 2014. De ladder van duurzame verstedelijking het de provinciale beleidsregel Limburgs Kwaliteitsmenu zijn beiden niet van toepassing. Voorliggend plan voldoet voorts aan het provinciale woningbouwbeleid, zoals verwoord in de Omgevingsverordening Limburg 2014 onder paragraaf 2.4.2.

4.3 Gemeentelijk beleid

4.3.1 Structuurvisie Wonen Zuid-Limburg

Op 22 september 2016 heeft de gemeenteraad van Stein ingestemd met de Structuurvisie Wonen Zuid-Limburg (SVWZL). De SVWZL is een gezamenlijke, Zuid-Limburgse ruimtelijke visie op de woningmarkt, opgesteld door de 18 Zuid-Limburgse gemeenten Beek, Brunssum, Eijsden-Margraten, Gulpen-Wittern, Heerlen, Kerkrade, Landgraaf, Maastricht, Meerssen, Nuth, Onderbanken, Schinnen, Simpelveld, Sittard-Geleen, Stein, Vaals, Valkenburg aan de Geul en Voerendaal.

Het kader voor de SVWZL is het in samenwerking met de provincie en andere direct betrokken partijen tot stand gekomen en in december 2014 vastgestelde Provinciaal Omgevingsplan Limburg (POL), dat eveneens een visie bevat op Zuid-Limburg. 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.

De SVWZL bevat een driedelige opgave voor gemeenten, namelijk:

- a. het verdunnen van de bestaande voorraad waar sprake is van een overschot;
- b. het terugdringen van de ongewenste planvoorraad tot het niveau van de transformatieopgave;
- c. het toevoegen van woonproducten waar een tekort van is, passend binnen de uitgangspunten van de SVWZL.

Om invulling te geven aan deze opgave hebben de 18 Zuid-Limburgse gemeenten in totaal dertien beleidsafspraken met elkaar gemaakt. Één van de afspraken luidt als volgt:

Op een uniforme wijze dient een afweging te worden gemaakt om kwalitatief goede nieuwe woningbouwinitiatieven aan de woningmarktprogrammering toe te voegen. Nieuwe woningbouwinitiatieven moeten worden gecompenseerd. Hierbij kan in volgorde gebruik gemaakt worden van:

- A. Compenseren met direct gekoppelde sloop of onttrekking;
- B. Elke nieuw toe te voegen woning wordt financieel gecompenseerd door middel van een op Zuid-Limburgs niveau uitwerkte uniforme financiële compensatieregeling, waarvan de middelen in een sub regionaal op te zetten sloopfonds vloeien;
- C. De gemeente neemt de sloopverplichting over en voert deze binnen de raadstermijn uit, waarbinnen dit besluit is genomen;
- D. Door middel van het schrappen van reeds bestaande harde plancapaciteit in de regionale woningmarkt-programmering. Hiervan mag ¼ deel gezet worden als compensatie voor het nieuwe woningbouwinitiatief. In het geval van een woningbouwinitiatief in een monument of beeldbepalend pand kan volstaan worden met een één op één compensatie.

Bij voorliggende planontwikkeling wordt de een voor agrarische bedrijfsdoeleinden bestemde locatie gewijzigd in de bestemming 'Wonen' ten behoeve van twee woningen. Hierbij wordt toepassing gegeven aan de daartoe opgenomen wijzigingsbevoegdheid in het onherroepelijke bestemmingsplan 'Urmond – Kern Berg'. De twee woningen betreffen harde plancapaciteit, waarvoor geen compensatie meer aan de orde is.

Voorts zijn op grond van het vigerende bestemmingsplan rondom het plangebied (Grachtstraat) een viertal bouwtitels van kracht. Van deze bouwtitels is één ingevuld en resteren fysiek gezien nog twee kavels. Zodoende is voor wat betreft deze bouw kavels sprake van een afname met één stuk; ten opzichte van de bestaande vigerende situatie impliceert voorliggende planontwikkeling voor twee woningen – in relatie tot de bouw kavels – per saldo géén toevoeging van een wooneenheid.

5 Milieutechnische aspecten

Bij de realisering van een planontwikkeling moet in de eerste plaats rekening worden gehouden met aspecten uit de omgeving die een negatieve invloed kunnen hebben op het plangebied. Dit geldt omgekeerd ook voor de uitwerking die het project heeft op zijn omgeving. Voor de locatie zijn in dit hoofdstuk de milieuaspecten bodem, geluid, milieuzonering, luchtkwaliteit en externe veiligheid onderzocht.

5.1 Bodem

Indien sprake is van een planologische functiewijziging, dient te worden gezien of de milieuhygiënische kwaliteit van de bodem ter plaatse geschikt is voor het voorgenomen gebruik. In casu is sprake van een dergelijke planologische functiewijziging, namelijk van 'Agrarisch – Agrarisch bedrijf' naar 'Wonen'.

Ter plekke van het plangebied is een verkennend bodem- en asbestonderzoek uitgevoerd. De rapportage van betreffend onderzoek is bijgevoegd als **bijlage 1**. De conclusies en aanbevelingen zijn verwoord in hoofdstuk 6 van het rapport.

In z'n algemeenheid is geconcludeerd dat de aangetoonde verontreinigingen te relateren zijn aan de waargenomen bodemvreemde bijmengingen, danwel aan de geschiedenis van en (in het verleden) gevestigde activiteiten op de locatie. De aangetoonde verhoogde gehalten brengen verder in ieder geval geen risico's met zich mee. Vanuit milieuhygiënisch oogpunt is het terrein zonder meer geschikt voor de beoogde bestemming als wonen met tuin.

Gelet op vorenstaande vormt het aspect bodem geen belemmeringen voor de beoogde planontwikkeling.

5.2 Geluid

Met betrekking tot het aspect geluid kan sprake zijn van geluidbelasting als gevolg van wegverkeerslawaai, industrielawaai en spoorweglawaai.

Onderhavig plangebied is gelegen aan de Nattenhover Koestraat. Voor deze weg geldt een maximum snelheidsregime van 30 km/u. Dergelijke wegen zijn op basis van de Wet geluidhinder niet gezoneerd. Het verrichten van een akoestisch onderzoek naar de gevelbelasting is derhalve niet aan de orde. Voor nieuwe woningen gelegen aan 30 km/u wegen wordt ervan uitgegaan dat de geluidbelasting op de gevel, als gevolg van het wegverkeerslawaai, de voorkeursgrenswaarde van 48 dB niet zal overschrijden. Tevens geldt dat door, de voor nieuwbouw geldende, standaard voorzieningen een karakteristieke geluidwering van 22 dB altijd wordt gehaald. Hierdoor is een binnenniveau van 33 dB gegarandeerd.

Gelet op vorenstaande vormt het aspect geluid geen belemmeringen voor de beoogde planontwikkeling.

5.3 Milieuzonering

Milieuzonering zorgt ervoor dat nieuwe bedrijven een passende locatie in de nabijheid van woningen krijgen en dat (andersom) nieuwe woningen op een verantwoorde afstand van bedrijven gesitueerd worden. Het waar mogelijk scheiden van bedrijven en woningen bij nieuwe ontwikkelingen dient twee doelen:

- het reeds in het ruimtelijke spoor voorkomen of zoveel mogelijk beperken van hinder en gevaar voor woningen;
- het tegelijk daarmee aan de bedrijven voldoende zekerheid bieden dat zij hun activiteiten duurzaam binnen aanvaardbare voorwaarden kunnen uitoefenen.

De gemeente beslist zelf of zij op een bepaalde locatie bedrijven of woningen wil mogelijk maken. Dit besluit dient echter wel zorgvuldig te worden afgewogen en te worden verantwoord.

In casu wordt een (voormalige) agrarische bedrijfslocatie, die potentiële milieuhinder voor de (woon)omgeving op kan leveren, gewijzigd in de bestemming 'Wonen'. Daarmee wordt de potentiële milieuhinder in planologisch-juridisch opzicht beëindigd. Voorts is geen sprake van bedrijfsactiviteiten in de (nabije) omgeving die van invloed zijn op, respectievelijk belemmerd worden door, de nieuwe woonbestemming ter plekke van onderhavig plangebied.

Gelet op vorenstaande vormt het aspect milieuzonering geen belemmering voor de voorgenomen planontwikkeling.

5.4 Luchtkwaliteit

5.4.1 Algemeen

Sinds 15 november 2007 zijn de belangrijkste bepalingen inzake de luchtkwaliteit opgenomen in hoofdstuk 5, titel 5.2 van de Wet milieubeheer (hierna ook: Wmb). Omdat de luchtkwaliteitseisen op zijn genomen in titel 5.2 van de Wmb, staat deze ook wel bekend als de 'Wet luchtkwaliteit'. Met de inwerkingtreding van de Wet luchtkwaliteit is het besluit luchtkwaliteit 2005 komen te vervallen.

Het doel van titel 5.2 Wm is om de mensen te beschermen tegen de negatieve gevolgen van luchtverontreiniging op hun gezondheid. In de wet- en regelgeving zijn de richtlijnen uit de Europese regelgeving opgenomen, waaraan voorgenomen ontwikkelingen dienen te voldoen.

Als aan minimaal één van de volgende voorwaarden wordt voldaan, vormen de luchtkwaliteitseisen in beginsel geen belemmering voor het uitoefenen van de bevoegdheid van een bestuursorgaan ex. artikel 5.16 Wm:

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

5.4.2 Het besluit NIBM

Deze Algemene maatregel van Bestuur (AmvB) legt vast wanneer een project 'niet in betekenende mate' bijdraagt aan de toename van concentraties van bepaalde stoffen in de lucht. Een project is NIBM wanneer het aannemelijk is dat het een toename van de concentratie veroorzaakt van maximaal 3%. De 3% grens wordt gedefinieerd als 3% van de grenswaarde voor de jaargemiddelde concentratie van fijn stof (PM10) of stikstofdioxide (NO₂). Dit komt overeen met 1,2 microgram/m³ voor zowel PM10 als NO₂. Het NSL is vanaf augustus 2009 van kracht, zodat de 3% grens aangehouden dient te worden.

In de regeling NIBM is bijvoorbeeld aangegeven dat een plan tot 1.500 woningen niet in betekenende mate bijdraagt aan de toename van de concentratie fijn stof en stikstofdioxide in de lucht. Van een dergelijk aantal nieuwe woningen is bij voorliggende planontwikkeling geen sprake.

Tevens is bij onderhavig plan geen sprake van extra verkeersgenererende werking ten opzichte van de reeds bestaande situatie, zodat de grenswaarde van de luchtkwaliteit niet worden overschreden. Op basis van vorenstaande wordt geconcludeerd dat onderhavige planontwikkeling NIBM is.

5.4.3 Besluit gevoelige bestemmingen

Dit besluit is gericht op de beperking van de vestiging in de nabijheid van provinciale en rijkswegen van gevoelige bestemmingen, zoals gebouwen voor kinderopvang, scholen, verzorgings- of verpleegtehuizen. Het Besluit gevoelige bestemmingen is niet van toepassing op onderhavige planontwikkeling.

5.4.4 Conclusie

Gelet op vorenstaande vormt het aspect luchtkwaliteit geen belemmeringen voor onderhavige planontwikkeling.

5.5 Externe veiligheid

5.5.1 Beleid

Het beleid in het kader van de externe veiligheid is gericht op het beperken en beheersen van risico's voor de omgeving voor wat betreft handelingen met gevaarlijke stoffen. Deze handelingen kunnen zowel betrekking hebben op het gebruik, de opslag en de productie van gevaarlijke stoffen, als op het vervoer van deze stoffen.

Uit het Besluit externe veiligheid inrichtingen (Bevi) en de richtlijnen voor het vervoer van gevaarlijke stoffen, vloeit de verplichting voort om in het kader van ruimtelijke plannen in te gaan op de risico's in het projectgebied als gevolg van handelingen met gevaarlijke stoffen. Deze risico's worden beoordeeld op twee soorten risico's: het plaatsgebonden risico en het groepsrisico.

Plaatsgebonden risico

Het plaatsgebonden risico beschrijft de kans dat een onbeschermde individu in een jaar komt te overlijden als gevolg van een ongeval met gevaarlijke stoffen. Het plaatsgebonden risico wordt uitgedrukt in risicocontouren rondom de risicobron. Voorbeelden van risicobronnen zijn bedrijven, wegen en spoorlijnen. De 10^{-6} -contour is de maatgevende grenswaarde, binnen welke contour geen kwetsbare objecten mogen worden opgericht.

Groepsrisico

Het groepsrisico beschrijft de kans dat een groep van 10 of meer personen tegelijkertijd komt te overlijden als gevolg van een ongeval met gevaarlijke stoffen. Dit risico geeft een indicatie van de maatschappelijke ontwrichting in geval van een ramp. Het groepsrisico wordt uitgedrukt in een grafiek. In het Bevi is een verantwoordingsplicht binnen het invloedsgebied opgelegd, i.c. het gebied binnen de zogenaamde 1%-letaliteitsgrens, zijnde de afstand vanaf een risicobedrijf waarop nog slechts 1% van de blootgestelde mensen in de omgeving overlijdt bij een ongeval op het risicobedrijf. Voor elke verandering van het groepsrisico, dit kan een af- of toename zijn, in het invloedsgebied moet verantwoording worden afgelegd. Deze verantwoording ziet toe op de wijze waarop de toelaatbaarheid van de verandering van het groepsrisico in de besluitvorming is betrokken. Samen met de hoogte van het groepsrisico, worden ook andere aspecten meegewogen in de beoordeling van het groepsrisico. Hieronder vallen onder meer de zelfredzaamheid en de bestrijdbaarheid van een calamiteit.

Verantwoording van het groepsrisico

Voor bepaalde situaties geldt op basis van het beleid een verplichting tot verantwoording van het groepsrisico. Deze verantwoordingsplicht houdt in dat iedere wijziging met betrekking tot planologische keuzes moet worden onderbouwd én verantwoord door het bevoegd gezag. Hierbij geeft het bevoegd gezag aan of het groepsrisico in de betreffende situatie aanvaardbaar wordt geacht. In het Bevi, de Bevt (Besluit externe veiligheid transportroutes) en het Bevb (Besluit externe veiligheid buisleidingen) zijn bepalingen opgenomen waaraan deze verantwoording dient te voldoen.

De verantwoording van het groepsrisico is conform het Bevi van toepassing indien sprake is van een ruimtelijke ontwikkeling binnen het invloedsgebied van een Bevi-inrichting.

Voor buisleidingen geldt dat de verantwoording van het groepsrisico van toepassing is binnen de 1%-letaliteitsafstand van de buisleiding. Als de ruimtelijke ontwikkeling buiten de 100%-letaliteitsafstand plaatsvindt of buiten de 10^{-8} plaatsgebonden risicocontour voor toxische stoffen, of het groepsrisico kleiner is dan 0,1 maal de oriëntatiewaarde of met minder dan 10% toeneemt, kan een aantal onderdelen van de verantwoording achterwege worden gelaten. In dat geval richt de focus zich hoofdzakelijk op de mogelijkheden tot voorbereiding van bestrijding en beperking van de omvang van een ramp of zwaar ongeval alsmede hulpverlening en zelfredzaamheid.

Conform het Bevt dient een significante toename van het groepsrisico of een overschrijding van de oriëntatiewaarde verantwoord te worden.

5.5.2 Beoordeling externe veiligheidsrisico's

Ten behoeve van de beoordeling van de voor onderhavig kwetsbaar object mogelijke externe veiligheidsrisico's, is de Risicokaart Limburg geraadpleegd. Op de risicokaart is informatie opgenomen over risicovolle bedrijven, transportroutes en buisleidingen.



Uitsnede risicokaart Limburg met aanduiding plangebied

Risicovolle inrichtingen (Bevi)

In de directe omgeving van onderhavig plangebied is geen sprake van risicovolle inrichtingen waarvan het plaatsgebonden risico danwel het groepsrisico in het kader van onderhavige planontwikkeling dient te worden beschouwd. Enkel is op circa 900 meter ten zuidoosten van onderhavig plangebied de inrichting 'Lemans' aan de Bergerweg 10 gelegen, zijnde een agrarisch bedrijf.

Transportroutes (Bevt)

In de directe omgeving van onderhavig plangebied is geen sprake van een transportroute waarvan het plaatsgebonden risico danwel het groepsrisico in het kader van onderhavige planontwikkeling dient te worden beschouwd.

Buisleidingen (Bevb)

Op 1 januari 2011 is het Besluit externe veiligheid buisleidingen in werking getreden. Deze AMvB regelt onder andere welke veiligheidsafstanden moeten worden aangehouden rond buisleidingen met gevaarlijke stoffen, zoals aardgas.

Op circa 400 meter ten noord(west)en van onderhavig plangebied bevindt zich een ondergrondse gasleiding van de Nederlandse Gasunie. Betreffende leiding is tevens planologisch-juridisch verankerd in het bestemmingsplan 'Grensmaas'. Gelet op de afstand van deze leiding tot aan onderhavig plangebied, alsmede de aard van voorliggende planontwikkeling vormt de aanwezigheid van de leiding vormt geen belemmeringen voor onderhavige planontwikkeling.

5.5.3 Conclusie externe veiligheid

Als gevolg van onderhavige planontwikkeling ontstaan er geen (extra) risico's in het kader van externe veiligheid. Daarbij kan worden gesteld dat de zelfredzaamheid in casu goed te noemen is, omdat de binnen het plangebied aanwezige mensen geen zorgbehoevenden zijn. Ook is de bereikbaarheid van de locatie bij een eventuele calamiteit goed. Hierdoor is de planontwikkeling in het kader van de externe veiligheid verantwoord te noemen.

Gelet op vorenstaande vormt het aspect externe veiligheid geen belemmeringen voor onderhavige planontwikkeling.

6 Overige ruimtelijke aspecten

Naast de diverse milieutechnische aspecten, zoals uiteengezet in hoofdstuk 5, dient tevens te worden gekeken naar de overige ruimtelijke aspecten. In dit hoofdstuk wordt ingegaan op de aspecten archeologie, kabels en leidingen, verkeer en parkeren, waterhuishouding, natuur- en landschap, flora en fauna en duurzaamheid.

6.1 Archeologie

6.1.1 Algemeen

Archeologische waarden zijn bij wet beschermd (Monumentenwet 1988, hoofdstuk vijf 'Archeologische monumentenzorg'). Gemeenten zijn verantwoordelijk voor hun eigen bodemarchief. De gemeente is dus het bevoegde gezag indien het gaat om het toetsen van de archeologische onderzoeken en Programma's van Eisen. Voorheen werd dit door de provincie gedaan, maar deze beperkt zich momenteel tot zaken die van provinciaal belang zijn.

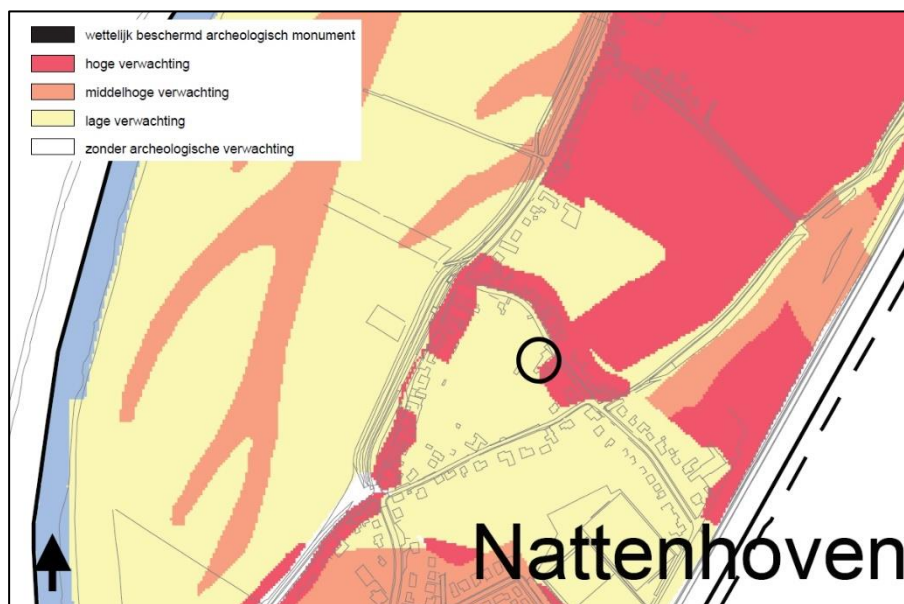
Voor (gemeentelijke) bestemmingsplannen betekent dit concreet het volgende:

- de gemeenteraad dient bij de vaststelling van bestemmingsplannen rekening te houden met de in de grond aanwezige dan wel te verwachten archeologische waarden en monumenten;
- in een bestemmingsplan kan in het belang van de archeologie een vergunningstelsel worden opgenomen. Zowel de aanvrager van een vergunning, waarbij bodemverstoring plaats vindt, kunnen langs de weg van het bestemmingsplan de verplichting krijgen tot het laten uitvoeren van een archeologisch (voor)onderzoek. Zo nodig kunnen aan dergelijke vergunningen regels worden verbonden ter bescherming van de archeologische waarden en monumenten.

6.1.2 Archeologische verwachtingswaarden

De gemeente Stein beschikt over een archeologische beleidskaart. Uit bestudering van de kaart blijkt dat onderhavig plangebied grotendeels is gelegen in een terrein met een lage verwachting. Het (zuid)oostelijke deel is gelegen binnen een 'kern met historische bewoningsresten', aangeduid met een hoge verwachting. Voor dit deel van het plangebied is ook de dubbelbestemming 'Waarde – Archeologie 1' in het bestemmingsplan 'Urmond – Kern Berg' vastgelegd. Op grond van die dubbelbestemming dient archeologisch onderzoek te worden verricht bij bodemverstoring dieper dan 40 centimeter beneden maaiveld én meer dan 250 m².

Voorliggende planontwikkeling behelst primair een planologische functiewijziging waarbij een voormalige agrarische bedrijfslocatie wordt gewijzigd in 'Wonen'. In het kader van voorliggend wijzigingsplan wordt geen bodemverstoring verricht. Archeologisch onderzoek behoeft derhalve niet te worden verricht.



Uitsnede archeologische
beleidskaart met
aanduiding plangebied

6.1.3 Conclusie archeologie

Gelet op vorenstaande vormt het aspect archeologie geen belemmeringen voor onderhavige planontwikkeling. De dubbelbestemming 'Waarde – Archeologie 1' wordt ter plekke van het plangebied – overeenkomstig het bestemmingsplan 'Urmond – Kern Berg' – overgenomen in voorliggend wijzigingsplan.

6.2 Kabels en leidingen

Door het plangebied lopen geen boven- en/of ondergrondse leidingen. Er is op dat gebied derhalve geen sprake van bijbehorende (planologische) beschermingszones en/of belangen van derden op dit punt.

De aanwezigheid van kabels en leidingen met betrekking tot de nutsvoorzieningen in de (woon)omgeving is evident. Bij het eventueel nader uitwerken van aansluitingen, dient met de verschillende netwerkbeheerders contact te worden opgenomen.

6.3 Verkeer en parkeren

Met betrekking tot onderhavige planontwikkeling dienen de (eventuele) gevolgen voor de verkeersstructuur alsmede het parkeren inzichtelijk te worden gemaakt.

6.3.1 Verkeersstructuur

Voorliggende planontwikkeling heeft geen gevolgen voor de verkeersstructuur. De locatie is reeds ontsloten op de bestaande weg; nieuwe in-/uitritten zijn niet aan de orde. Voorts is geen sprake van een wijziging die leidt tot een dusdanig extra verkeersaantrekkende werking ten opzichte van de bestaande situatie, zodat verkeersproblemen op de openbare weg niet aan de orde zijn.

6.3.2 Parkeren

In z'n algemeenheid dient de parkeerbehoefte vanwege een ruimtelijke ontwikkeling te kunnen worden opgevangen binnen de eigen perceelsgrenzen. Voorliggende planontwikkeling voorziet in een planologische functiewijziging waarbij de mogelijkheid is voor twee woningen. Per woning dient ruimte beschikbaar te zijn voor twee personenwagens; het plangebied is ruim voldoende groot om vier personenwagens te kunnen stallen.

6.3.3 Conclusie verkeer en parkeren

Voorliggende planontwikkeling wordt niet belemmerd door het aspect verkeer en parkeren.

6.4 Waterhuishouding

6.4.1 Nationaal waterplan

In het Nationaal waterplan is het (strategische) waterbeleid van het Rijk vastgelegd. De hoofdlijnen van het Nationaal waterplan luiden als volgt (artikel 4.1, lid 2 Waterwet):

- a. een aanduiding, in het licht van de wettelijke doelstellingen en normen, van de gewenste ontwikkeling, werking en bescherming van de watersystemen, alsmede van de bijbehorende termijnen;
- b. een uiteenzetting van de maatregelen en voorzieningen, die met het oog op die ontwikkeling, werking en bescherming nodig zijn;
- c. een aanduiding van de redelijkerwijze te verwachten financiële en economische gevolgen van het te voeren beleid;
- d. een visie op de gewenste ontwikkelingen in verband met de voorkoming en waar nodig beperking van overstromingen en waterschaarste, voor een periode van ten minste veertig jaren mede in verband met de verwachte klimaatveranderingen.

Het Nationaal waterplan kent een looptijd van 2016 tot 2021 en vormt het kader voor de regionale waterplannen en de beheerplannen.

6.4.2 Provinciaal beleid

De provincie Limburg kent ook als uitgangspunt dat verdroging zo veel mogelijk moet worden tegengegaan en dat de waterkwaliteit, met het oog op een duurzaam gebruik in de toekomst, erg belangrijk is. Verder sluit de provincie aan bij het beleid van de Vierde Nota Waterhuishouding om infiltratie van water in de bodem te bevorderen en water meer terug te brengen in stedelijk gebied.

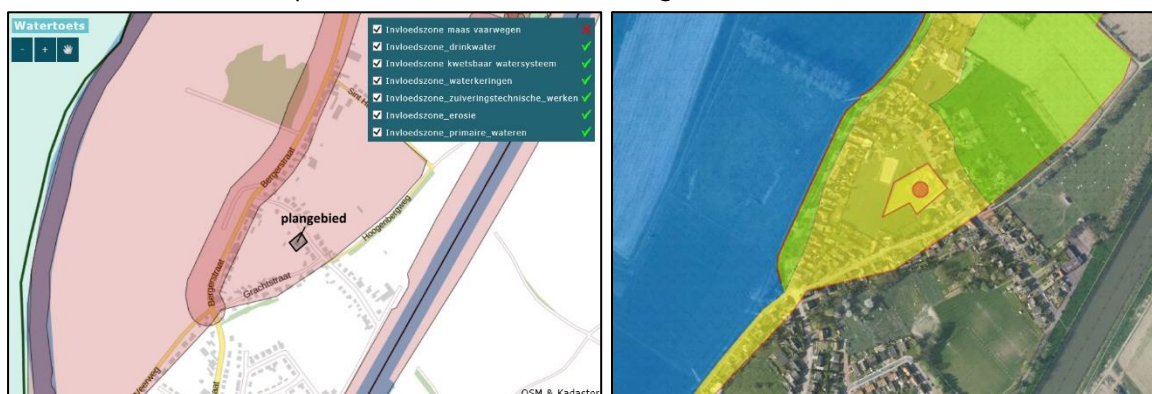
Binnen de waterbeheersplannen van Limburg is integraal waterbeheer een belangrijk begrip. Ook hier speelt verdroging en waterkwaliteit een belangrijke rol in het beleidsproces. Ter invulling van (specifiek) ecologische functies stelt het Waterschap onder andere dat, ter voorkoming van verdroging, grondwaterstanden (daar waar dat mogelijk is) verhoogd moeten worden door peilbeheer. Ook dient het rioleringsbeheer door gemeenten op en aan de aan watergangen en -plassen toegekende functies, afgestemd te worden. Naast die ecologische functie dienen er ook mensgerichte hoofdfuncties ten behoeve van industrie of drinkwater ingepast te worden. Tevens dient er plaats te zijn voor mensgerichte nevenfuncties.

6.4.3 Watertoets Waterschap Limburg

Vanaf 1 november 2003 zijn de overheden wettelijk verplicht om alle ruimtelijke plannen, die van invloed zijn op de waterhuishouding, voor advies voor te leggen aan de waterbeheerders. Tot juli 2004 kwam het voor dat voor de watertoets verschillende waterbeheerders (waterschapsbedrijf, waterschap, provincie en Rijkswaterstaat) apart moesten worden benaderd. Die gaven dan afzonderlijke wateradviezen. Dat zorgde voor veel onduidelijkheid en papieren rompslomp. Daarom hebben de Limburgse waterbeheerders afgesproken om alle aanvragen in het hun betreffende gebied af te handelen via één loket: het zogenaamde watertoetsloket. Het loket is ondergebracht bij het waterschap.

Niet alle ruimtelijke plannen behoeven de watertoets te doorlopen. Daartoe heeft het waterschap een stroomschema, met daarbij behorende notitie ondergrens, opgesteld waaruit het toepassingsbereik van de watertoets blijkt. Ook zijn per gemeente waterkaarten opgesteld waaruit de verschillende waterbelangen op een bepaalde locatie zijn af te lezen. Aan de hand van het 'meldformulier watertoets' kunnen (ruimtelijke) plannen vervolgens voor advies worden voorgelegd aan het betreffende waterschap.

Blijkens de digitale watertoets is onderhavig plangebied gelegen in een 'invloedszone maas vaarwegen' (waterbergend rivierbed). Omdat echter primair sprake van een planologische functiewijziging zonder dat sprake is van extra bebouwing en/of uitbreiding van bestemming, vinden geen veranderingen plaats ten aanzien van de bestaande afvoer van afval- en hemelwater. Een advies van het waterschap behoeft niet te worden verkregen.



Waterkaart digitale watertoets (links) en kaart waterbergend rivierbed Maas (rechts) met aanduiding plangebied

Waterbergend rivierbed

Onderhavig plangebied is gelegen in het waterbergend rivierbed van de Maas. Het rivierbed is op te delen in stroomvoerend (blauw aangeduid in de figuur hierboven rechtst), waterbergend waarbij voor een deel van het waterbergend rivierbed een watervergunning nodig is voor ingrepen (groen), en een deel vrij van vergunningplicht in het kader van de waterwet (geel).

Teneinde de belangen van het rivierbed te borgen verzoekt Rijkswaterstaat de gemeenten stroomvoerend en waterbergend rivierbed op te nemen in de bestemmingsplannen (conform Barro). Echter, in het deel van het waterbergend rivierbed waar geen vergunningplicht is in het kader van de waterwet zijn de belangen als rivierbeheerder zodanig gering, dat daar geen extra afwegingen hoeven te worden gemaakt of belemmeringen gelden voor de gebruikers van de

gronden, dus dat daar bijvoorbeeld geen bouwverbod of compensatieplicht geldt. Dit deel is het deel van het waterbergend rivierbed waarop artikel 6.16 van het Waterbesluit van toepassing is.

Onderhavig plangebied ligt in het waterbergend rivierbed waar geen belemmeringen op het beoogde gebruik liggen. Het is echter wel zo, dat op deze gronden wateroverlast kan ontstaan. Eventuele schade kan niet verhaald worden op het Rijk.

6.4.4 Conclusie waterhuishouding

Gelet op vorenstaande uiteenzetting alsmede de aard van voorliggende planontwikkeling vormt het aspect waterhuishouding geen belemmeringen.

6.5 Natuurbescherming

Per 1 januari 2017 is de Wet natuurbescherming in werking getreden. Deze wet vervangt de Natuurbeschermingswet 1998, de Boswet en de Flora- en faunawet.

6.5.1 Natuurnetwerk

Blijkens de kaart 'Natuur' van het POL2014 is onderhavig plangebied niet gelegen binnen een onderdeel van uit van het 'Natuurnetwerk'.



Kaart 'Natuur' met aanduiding plangebied

6.5.2 Natura2000

Natura2000 is een Europees netwerk van beschermde natuurgebieden. In Natura2000 gebieden worden bepaalde diersoorten en hun natuurlijke leefomgeving beschermd door de biodiversiteit te behouden.

Het meest nabijgelegen Natura2000-gebied is circa 500 meter ten westen van onderhavig plangebied gelegen en betreft het gebied 'Grensmaas'. Gelet op de aard van onderhavig planvoornemen, alsook het feit dat er geen dierhuisvesting mogelijk wordt gemaakt middels voorliggend wijzigingsplan, vormt het Natura2000-gebied 'Geuldal' geen belemmeringen.

6.5.3 Flora- en fauna

De provincie Limburg beschikt over diverse in kaart gebrachte natuurgegevens per kilometerhok. Ter plekke van onderhavig plangebied is op basis van deze provinciale natuurgegevens geen sprake geweest van waargenomen (beschermde soorten) broedvogels, vegetatie en/of flora en fauna.

6.5.4 Conclusie natuurbescherming

Gelet op de aard van voorliggende planontwikkeling – waarbij primair sprake is van een functiewijziging – behoeven belemmeringen vanwege natuurbescherming niet te worden verwacht. Dit laat onverlet dat te allen tijde de algemene zorgplicht geldt (Wet natuurbescherming, artikel 1.11) op basis waarvan niet noodzakelijke en – voor de in en om het plangebied eventuele aanwezige natuurwaarden – nadelige handelingen achterwege moeten blijven.

6.6 Duurzaamheid

Duurzame stedenbouw verbreedt de aandacht naar meer aspecten dan alleen de verkaveling en ontsluiting. Duurzaamheid gaat ook om een zuinig ruimtegebruik, milieuvriendelijkheid, veilig verkeer en vervoer en natuur en rekening houden met het waterhuishoudingsstelsel, omgevingsinvloeden, landschapsstructuren en landschapselementen.

Dit betekent in de praktijk dat gelet moet worden op het materiaalgebruik, de vormgeving, gebruik van alternatieve energiebronnen, compact bouwen, intensief ruimtegebruik en flexibel bouwen (levensloopbestendig).

Duurzaam bouwen heeft een volwaardige plaats in het ontwerp, het bouwen en beheren van de bebouwing. Tijdens de bouw kan door zuinig om te gaan met bouwmaterialen worden voorkomen dat er onnodig afval ontstaat.

In onderhavig plan is primair sprake van inpandige functiewijzigingen. Indien bouwkundige aspecten aan de orde zijn, zullen deze verder worden uitgewerkt in een eventuele aanvraag voor verkrijgen van een omgevingsvergunning. Door de gemeente Stein zal op de duurzaamheidsaspecten worden getoetst.

7 Uitvoerbaarheid

De uitvoerbaarheid van de planontwikkeling dient in relatie tot de gemeentelijke financiën te zijn gewaarborgd. Daarbij dient ook te worden onderzocht of en in hoeverre de voorgenomen afwijkingen ten opzichte van het vigerende bestemmingsplan aanleiding kunnen geven tot aanspraken om planschade als bedoeld in artikel 6.1 van de Wet ruimtelijke ordening.

7.1 Grondexploitatie

7.1.1 Algemeen

Afdeling 6.2 van de Wet ruimtelijke ordening draagt de titel 'Grondexploitatie'. In dit hoofdstuk wordt ingegaan op de mogelijkheden voor gemeenten (en ook provincie en Rijk indien deze als planwetgever optreden) om langs publiekrechtelijke weg eisen te stellen aan het in exploitatie brengen van gronden. Het gaat dan onder andere om eisen op het gebied van kostenverhaal, sociale woningbouw, particulier opdrachtgeverschap en fasering van de invulling van den openbare ruimte. Ook zijn in afdeling 6.2 Wro twee bepalingen opgenomen over de wijze waarop langs privaatrechtelijke weg eisen gesteld kunnen worden aan het in exploitatie brengen van gronden.

7.1.2 Exploitatieplan

Afdeling 6.4 Wro beschrijft een publiekrechtelijk stelsel waarbinnen door gemeenten (en in voorkomend geval provincie of Rijk) eisen gesteld kunnen worden aan de grondexploitatie. Dit publiekrechtelijk instrumentarium is aanvullend van aard. Het primaat ligt bij vrijwillige civielrechtelijke afspraken. Deze civielrechtelijke afspraken worden gemaakt in hetzij een anterieure overeenkomst (er is nog geen exploitatieplan vastgesteld) hetzij een posterieure overeenkomst (er is al een exploitatieplan vastgesteld).

Artikel 6.12, lid 1 Wro bepaalt dat de gemeenteraad wordt verplicht om de gronden, waarop een bij algemene maatregel van bestuur aangewezen bouwplan is voorgenomen, een exploitatieplan op te stellen. Artikel 6.2.1 Besluit ruimtelijke ordening geeft aan om welke bouwplannen het gaat.

Hoofregel is dat er een plicht bestaat voor het opstellen van een exploitatieplan. Onder artikel 6.12, lid 2 Wro wordt hierop echter een aantal uitzonderingsmogelijkheden geboden:

- het verhaal van kosten over de in het plan of besluit begrepen kosten is anderszins verzekerd;
- het is niet nodig een tijdvak te bepalen waarbinnen de grondexploitatie zal plaatsvinden;
- het is niet nodig een fasering op te nemen waarbinnen werken, werkzaamheden en bouwplannen uitgevoerd moeten worden;
- het is niet nodig eisen en/of regels omtrent de uitvoering te stellen aan het bouwrijp maken en/of de inrichting van de openbare ruimte en/of de aanleg van nutsvoorzieningen;
- het is niet nodig regels te stellen omtrent de uitvoering van de in het bestemmingsplan opgenomen bepalingen omtrent sociale huur en/of koopwoningen, kavels voor particulier opdrachtgeverschap of branches in de detailhandel.

De gemeente Stein sluit een anterieure overeenkomst met de initiatiefnemer. Het verhaal van kosten is hierdoor anderszins verzekerd.

7.2 Planschade

Artikel 6.1 Wet ruimtelijke ordening biedt de grondslag voor de vergoeding van zogenoemde planschade. Deze schadevergoeding wordt (in beginsel) door het college van burgemeester en wethouders van de betreffende gemeente toegekend aan degene die als gevolg van een planontwikkeling schade lijdt.

Artikel 6.4a Wro bepaalt dat de gemeente de mogelijkheid heeft om met een initiatiefnemer van een planontwikkeling een overeenkomst te sluiten. De strekking van dergelijke planschadeovereenkomst is dat de door derden geleden schade geheel (of gedeeltelijk) voor rekening komt van de initiatiefnemer, omdat de schade voortvloeit uit het op zijn of haar verzoek ten behoeve van een planontwikkeling wijzigen van het wijzigingsplan of verlenen van een omgevingsvergunning.

De gemeente Stein sluit een planschadeverhaalsovereenkomst met de initiatiefnemer. Eventuele tegemoetkomingen in planschade zijn dan ook niet voor rekening van de gemeente Stein.

8 Planstukken

Het wijzigingsplan 'Nattenhover Koestraat 16 te Berg a/d Maas' van de gemeente Stein bestaat uit voorliggende toelichting, regels en een verbeelding schaal 1:500.

8.1 Algemeen

Op 1 juli 2008 is de Wet ruimtelijke ordening (Wro) in werking getreden. Behalve een vernieuwd stelsel voor processen voor de ruimtelijke ordening in Nederland, worden met de inwerkingtreding van de Wro ook de resultaten van DURP (Digitale Uitwisseling in Ruimtelijke Processen) wettelijk verankerd. Dit houdt in dat nagenoeg alle instrumenten uit de Wro door bronhouders digitaal beschikbaar zijn, waardoor de bestemmingsplannen onderling vergelijkbaar worden. Hiervoor is het pakket 'RO Standaarden 2012' ontwikkeld, dat wettelijk is vastgelegd in de bij de Wro behorende 'Regeling standaarden ruimtelijke ordening'.

Vergelijkbaarheid van bestemmings- en inpassingsplannen wordt door de SVBP2012 (Standaard Vergelijkbare BestemmingsPlannen 2012) op drie manieren gerealiseerd:

- er is een begrippenkader gegeven dat in de plannen toegepast moet worden. Het gaat dan bijvoorbeeld om lijsten van bestemmingshoofdgroepen met mogelijke gebruiksdoelen, dubbelbestemmingen, aanduidingen, indeling van regels etc. Voor het hanteren van het begrippenkader is geen specifieke software vereist;
- er is een verplichte 'analoge verbeelding' voorgeschreven, hetgeen inhoudt de manier waarop het plan op papieren kaarten moet worden getoond. Er zijn dwingende regels inzake de opmaak van het plan. Voor het opmaken van plannen is in de praktijk speciale software benodigd;
- er is een verplichte 'digitale verbeelding' voorgeschreven, waarmee wordt bedoeld op het tonen van het plan in een digitale omgeving (website).

Vanaf 1 januari 2010 dient een bestemmingsplan digitaal raadpleegbaar en uitwisselbaar te zijn. Voorliggend bestemmingsplan voldoet aan deze digitaliseringverplichting.

8.2 Opbouw wijzigingsplan

Een wijzigingsplan bestaat uit een toelichting, regels en een verbeelding. De regels en verbeelding vormen tezamen het juridisch bindende gedeelte van het wijzigingsplan. Beide planonderdelen dienen in onderling verband te worden gezien. De regels en de verbeelding zijn namelijk onlosmakelijk met elkaar verbonden, aangezien op de verbeelding de bestemmingen visueel zijn weergegeven en de regels onder andere het gebruik en de bouwmogelijkheden bij deze bestemmingen geven.

8.2.1 Toelichting

De toelichting van het wijzigingsplan heeft geen rechtskracht, maar is wel een belangrijk onderdeel van het totale plan. De toelichting geeft namelijk een weergave van de beweegredenen, de onderzoeksresultaten en de beleidsuitgangspunten zoals deze aan het wijzigingsplan ten grondslag liggen. Tot slot is de toelichting een belangrijk hulpmiddel bij de interpretatie van het wijzigingsplan.

8.2.2 Regels

Conform de SVBP2012 dienen de regels van een ruimtelijk plan volgens een bepaalde opbouw te worden opgesteld, waarbij opgemerkt dient te worden dat niet elk plan alle elementen van navolgende opbouw bevat:

- Hoofdstuk 1: Inleidende regels
 - o Begrippen
 - o Wijze van meten
- Hoofdstuk 2: Bestemmingsregels
 - o Bestemmingen
 - o Voorlopige bestemmingen
 - o Uit te werken bestemmingen
 - o Dubbelbestemmingen
- Hoofdstuk 3: Algemene regels
 - o Anti-dubbeltelregel
 - o Algemene bouwregels
 - o Algemene gebruiksregels
 - o Algemene aanduidingsregels
 - o Algemene afwijkingsregels
 - o Algemene wijzigingsregels
 - o Verwerkelijking in de naaste toekomst
 - o Algemene procedureregels
 - o Overige regels
- Hoofdstuk 4: Overgangs- en slotregels
 - o Overgangsrecht
 - o Slotregel

De regels van de verschillende bestemmingen worden als volgt opgebouwd, waarbij eveneens geldt dat een bestemmingsregel niet alle elementen hoeft te bevatten:

- Bestemmingsomschrijving
- Bouwregels
- Nadere eisen
- Afwijken van de bouwregels
- Specifieke gebruiksregels
- Afwijken van de gebruiksregels
- Omgevingsvergunning voor het uitvoeren van werken of werkzaamheden
- Omgevingsvergunning voor het slopen van een bouwwerk
- Wijzigingsbevoegdheid

Vorenstaande gestandaardiseerde opbouw is gehanteerd bij het opstellen van de regels behorende bij voorliggend wijzigingsplan. Bij een wijzigingsplan dienen daarbij de regels van het 'moederplan' – in casu het bestemmingsplan 'Urmond – Kern Berg' – van toepassing te worden verklaard.

8.2.3 Verbeelding

De 'vroegere' plankaart wordt in het kader van het huidige planologische regime aangeduid als 'verbeelding'. Op een verbeelding wordt de grens van het plangebied weergegeven waarbinnen onder meer de verschillende (dubbel)bestemmingen, bouwvlakken en bouw-/functie-/maatvoeringsaanduidingen (en de ligging daarvan) visueel zijn weergegeven.

De verbeelding met betrekking tot voorliggend wijzigingsplan is ingetekend op schaal 1:500.

Verder voorziet bijbehorende verbeelding in de naam van voorliggend wijzigingsplan en een tekeningnummer. Dit zijn verplichtingen in het kader van de Wet ruimtelijke ordening.

De verbeelding is direct (juridisch) verbonden met de bijbehorende regels. In deze regels worden de condities en voorwaarden gesteld behorende bij de verschillende bestemmingen.

9 Vooroverleg, inspraak en formele procedure

9.1 Inleiding

De procedure voor vaststelling van een bestemmingsplan zijn door de wetgever geregeld. Aangegeven is dat tussen gemeente en verschillende instanties overleg over het plan moet worden gevoerd alvorens een ontwerp bestemmingsplan ter visie kan worden gelegd. Bovendien is het noodzakelijk dat belanghebbenden de gelegenheid hebben om hun visie omtrent het plan te kunnen geven. Pas daarna kan de wettelijke procedure met betrekking tot vaststelling van het bestemmingsplan van start gaan.

9.2 Vooroverleg

Artikel 3.1.1 Besluit ruimtelijke ordening (Bro) bepaalt dat burgemeester en wethouders bij de voorbereiding van een bestemmingsplan, waar nodig, overleg plegen andere betrokken overheden en overheidsdiensten (wettelijke adviseurs). Daarbij moet worden gedacht aan naburige gemeenten, het waterschap, en de diensten van het Rijk en de provincie. Overleg met het waterschap is altijd verplicht, terwijl het tot de verantwoordelijkheid van de gemeente behoort om te beoordelen of overleg met de desbetreffende diensten van het Rijk en de provincie nodig is. Artikel 3:6 van de Algemene wet bestuursrecht (Awb) is van overeenkomstige toepassing.

De bedoeling van dit vooroverleg is voornamelijk om de opstellers van het plan tijdig de mogelijkheid te geven het plan desgewenst aan opmerkingen van andere overheden aan te passen.

Gelet op het Provinciaal Blad van Limburg 2009/9 'Uitzonderingenlijst (op basis van Bro artikelen 3.1.1 lid 2 en 5.1.1 lid 2)' behoeft voorliggende planontwikkeling niet voor vooroverleg te worden aangeboden bij de provincie.

9.3 Inspraak

Ingevolge artikel 1.3.1 Besluit ruimtelijke ordening dienen burgemeester en wethouders te besluiten en te publiceren of er terinzagelegging van het bestemmingsplan plaatsvindt, of er zienswijzen kunnen worden ingediend en of een onafhankelijke adviesinstantie advies uitbrengt. Ook is in voornoemd artikel bepaald dat het voornemen tot het voorbereiden van een bestemmingsplan, waarbij geen MER wordt opgesteld, dient te worden gepubliceerd conform artikel 3:12, lid 1 en 2 van de Algemene wet bestuursrecht en langs elektronische weg.

De gemeente Stein beschikt over een inspraakverordening. Op basis van die verordening behoeft voor voorliggende planontwikkeling geen inspraakprocedure te worden doorlopen.

9.4 Formele procedure

9.4.1 Algemeen

De wettelijke (formele) wijzigingsplanprocedure bestaat uit navolgende stappen:

1. **Openbare kennisgeving** van het ontwerp wijzigingsplan.
2. **Ter inzage legging** van het ontwerp wijzigingsplan met alle bijbehorende stukken gedurende 6 weken.
3. Gedurende de termijn van ter inzage legging kan een ieder **zienswijzen** naar voren brengen.
4. **Vaststelling** van het wijzigingsplan door het college van burgemeester en wethouders binnen 8 weken.
5. Algemene **bekendmaking** van het vastgestelde wijzigingsplan door ter inzage legging binnen 2 weken.
6. Mogelijkheid tot **beroep** bij de Afdeling bestuursrechtspraak van de Raad van State binnen 6 weken na bekendmaking voor belanghebbenden.
7. **Inwerkingtreding** op de dag na afloop van de beroepstermijn, zijnde 6 weken na de bekendmaking, tenzij binnen deze termijn een verzoek om voorlopige voorziening is ingediend bij de Voorzitter van de Afdeling bestuursrechtspraak van de Raad van State.

9.4.2 Zienswijzen

Het ontwerp van voorliggend wijzigingsplan heeft vanaf 25 augustus 2017 tot en met 5 oktober 2017 voor zienswijzen ter visie gelegen. Gedurende deze termijn zijn geen formele zienswijzen ingekomen. Wel zijn reacties van Rijkswaterstaat, provincie Limburg en één omwonende kenbaar gemaakt aan de gemeente die zijn verwerkt in voorliggende toelichting. Deze tekstuele toevoegingen hebben geen wijzigingen tot gevolg gehad in de juridische regeling van het wijzigingsplan.

Bijlagen

1. Verkennend bodem- en asbestonderzoek d.d. 17 januari 2014 (CSO Adviesbureau voor Milieu-onderzoek BV, projectnummer: 13B142).

Contact- & bedrijfsgegevens

Locatie Voerendaal

Kerkstraat 4
6367 JE
Voorendaal

T. 045 - 575 32 55
F. 045 - 575 15 09
info@aelmans.com

Locatie Baexem

Kerkstraat 2
6095 BE
Baexem

T. 0475 - 459 260
F. 0475 - 459 282
baexem@aelmans.com

Locatie Margraten

Amerikaplein 78
6269 DA
Margraten

T. 043 - 303 01 17
F. -
margraten@aelmans.com

Locatie Asten

Lindestraat 48
5721 XP
Asten

T. 0493 - 690 944
F. 0475 - 459 282
astem@aelmans.com