

bestemmingsplan  
'Kern Urmond-Kern Berg'  
gemeente Stein

status: vastgesteld  
datum: 18 februari 2016  
projectnummer: 101580R.2014  
adviseur: Bwe



VONDERWEG 14, 5616 RM EINDHOVEN  
TELEFOON 040 257 13 36 TELEFAX 040 257 02 90

AMERIKALAAN 70C, 6199 AE MAASTRICHT-AIRPORT  
TELEFOON 043 326 16 60 TELEFAX 043 326 16 64

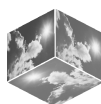
INFO@TONNAER.NL WWW.TONNAER.NL





## Inhoudsopgave

<b>1</b>	<b>Inleiding</b>	<b>1</b>
1.1	Aanleiding	1
1.2	Uitgangspunten voor het bestemmingsplan	2
1.3	Plangebied	3
1.4	Leeswijzer	4
<b>2</b>	<b>Huidige en beoogde situatie</b>	<b>5</b>
2.1	Inleiding	5
2.2	Inventarisatie	6
2.3	Ruimtelijke structuur	7
2.4	Functionele structuur	11
2.5	Woningbouwgebied Kattekop	14
2.6	Woningbouwgebied Kanaalboulevard	15
2.7	Vigerende bouwtitels	17
<b>3</b>	<b>Beleid</b>	<b>20</b>
3.1	Planologisch kader	20
3.2	Rijksbeleid en Europeesbeleid	20
3.3	Provinciaal beleid	28
3.4	Regionaal beleid	32
3.5	Gemeentelijk beleid	39
<b>4</b>	<b>Actuele waarden</b>	<b>45</b>
4.1	Inleiding	45
4.2	Flora en fauna	45
4.3	Cultuurhistorie	46
4.4	Archeologie	52
<b>5</b>	<b>Waterparagraaf</b>	<b>55</b>
5.1	Inleiding	55
5.2	Beleid ten aanzien van de waterhuishouding	55
5.3	Bestaande waterhuishouding	64
5.4	Riolering	66
<b>6</b>	<b>Milieuparagraaf</b>	<b>67</b>
6.1	Inleiding	67
6.2	Geluidhinder	67
6.3	Bodem	69
6.4	Luchtkwaliteit	70
6.5	Geurhinder	72
6.6	Externe veiligheid	73

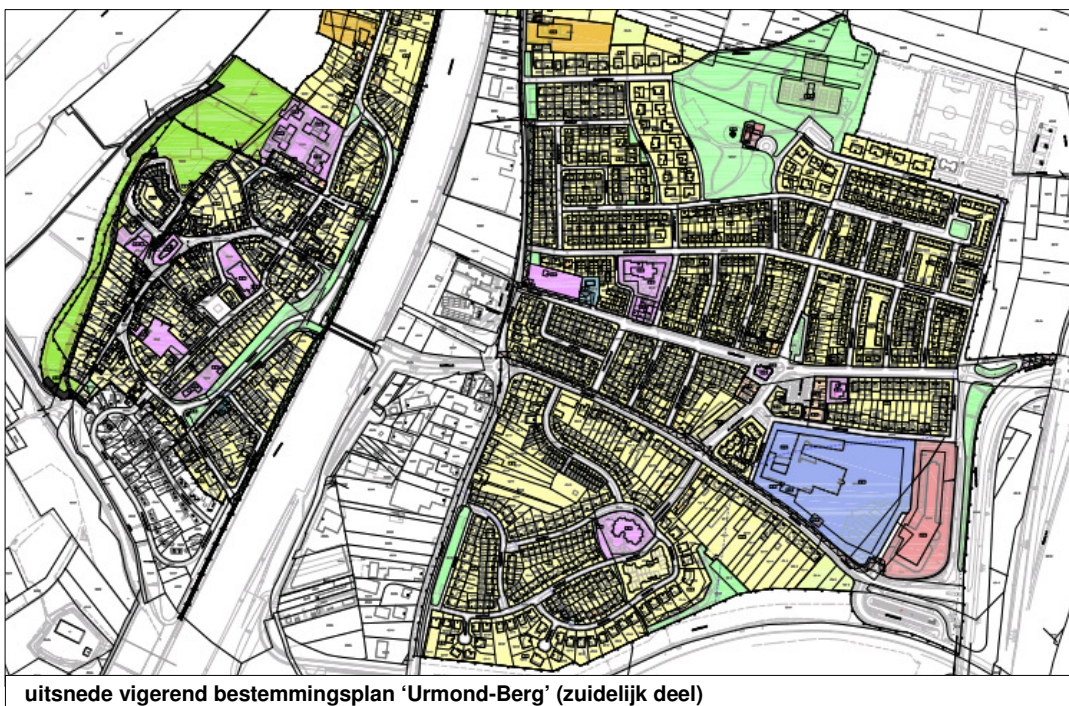


6.7	Kabels en leidingen	80
6.8	Bedrijven en milieuzonering	81
6.9	Overige zones	82
<b>7</b>	<b>Juridische opzet</b>	<b>85</b>
7.1	Inleiding	85
7.2	Uitgangspunten	85
7.3	Toelichting op de planregels	86
7.4	Bestemmingen	89
7.5	Algemene regels	101
7.6	Overgangs- en slotregel	102
<b>8</b>	<b>Financiële paragraaf</b>	<b>103</b>
8.1	Financiële haalbaarheid	103
8.2	Planschade	104
8.3	Exploitatieplan	106
8.4	Maatschappelijke haalbaarheid	106
<b>9</b>	<b>De procedure</b>	<b>108</b>
9.1	Te volgen procedure	108
9.2	Kennisgeving voorbereiding	108
9.3	Vooroverleg	108
9.4	Resultaten vooroverleg	108
9.5	Inspraak	109
9.6	Vaststelling	109

## **Bijlage**

- Bijlage 1: Inventarisatiekaart met bijbehorende tabel  
(resultaten GIS inventarisatie)
- Bijlage 2: Akoestisch onderzoek gevelbelasting  
bestemmingsplan kern Urmond-kern Berg  
(Bureau Geluid, rapportnummer 20144046, 24 september 2014)
- Bijlage 3: Akoestisch onderzoek plan Kattekop  
(Windmill, rapportnummer 2015.340-01, 19 oktober 2015)
- Bijlage 4: Nota vooroverleg en ambtshalve aanpassingen  
voorontwerp bestemmingsplan 'Kern Urmond-Kern Berg'





uitsnede vigerend bestemmingsplan 'Urmond-Berg' (zuidelijk deel)

## 1 Inleiding

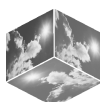
### 1.1 Aanleiding

De gemeente Stein streeft naar uniformiteit in haar bestemmingsplannen voor het bebouwde gebied. Derhalve is voor de kern Urmond en de kern Berg in 2008 het bestemmingsplan 'Kern Urmond-Berg' opgesteld. Vanwege de uniformiteit en rechtsgelijkheid met de bestemmingsplannen 'Kern Stein' en 'Kern Elsloo' is het ook wenselijk het bestemmingsplan voor de kern Urmond en de kern Berg te actualiseren. Het bestemmingsplan voldoet daarmee weer aan de eisen van deze tijd. Daarbij is het tevens van belang dat de bouwmogelijkheden in de gebieden 'Kattekop' en 'Kanaalboulevard' alsmede de vigerende bouwtitels voor de komende planperiode worden gehandhaafd.

Om binnen de kern Urmond en de kern Berg adequaat te kunnen toetsen op bebouwings- en gebruiksmogelijkheden, wenst de gemeente te beschikken over een actuele planologische regeling. Tegelijkertijd is de gemeente verplicht om de bestemmingsplannen te digitaliseren om te komen tot een betere interne en externe informatievoorziening.

Plannaam	Vastgesteld	Goedkeuring
Kern Urmond-Berg	13 november 2008	28 april 2009
Kattekop, herziening 2008	13 november 2008	29 maart 2009
Kanaalboulevard	15 februari 2007	29 mei 2007

Voor het plangebied zijn tot het onherroepelijk worden van deze planherziening de hierboven genoemde bestemmingsplannen van de gemeente Stein geheel of gedeeltelijk van kracht. Daarnaast zijn er een aantal vrijstellingen ex art. 19 WRO en ontheffingen Wro alsmede afwijkingen in het kader van de Wabo geweest.



## **1.2 Uitgangspunten voor het bestemmingsplan**

### *1.2.1 Doel*

Middels deze bestemmingsplanactualisering wordt gekomen tot een actuele en uniforme regeling voor het gehele plangebied van de kern Urmond en de kern Berg. Het huidige beleid is deels verouderd en speelt niet in op de recente maatschappelijke ontwikkelingen, alsmede de behoefte van kwaliteitsverbetering van het wonen. Mensen hebben bijvoorbeeld de behoefte om ruimer te wonen en ook de vraag naar mantelzorgvoorzieningen en levensloopbestendig wonen stijgt. De gemeente wil hieraan medewerking verlenen, maar wel op een manier die stedenbouwkundig en ruimtelijk aanvaardbaar is.

Daarnaast is de gemeente ook realistisch en is gekeken naar welke ontwikkelingen op het gebied van demografie, internet, maatschappelijke ontwikkelingen enz. plaatsvinden. De gemeente Stein, waarvan de kern Urmond en de kern Berg onderdeel uit maken, gaat veranderen en er dienen keuzes daartoe gemaakt te worden. De komende 10 jaar wil de gemeente Stein in dat opzicht investeren in:

- een solidaire, ondernemende en gevarieerde samenleving;
- kwaliteit van wonen en voorzieningen;
- het versterken en verbreden van het economisch profiel door een beter gebruik van de toeristisch recreatieve potenties rondom natuur, landschap, cultuur en cultuurhistorie, sport en evenementen;
- een baanbrekende samenwerking in en tussen de kernen én met de regio;
- de bewustwording van haar eigen kwaliteiten en die met trots uit te dragen.

Deze actualisering betekent in veel gevallen dus een verruiming van de huidige bouw- en gebruiksmogelijkheden.

### *1.2.2 Juridische planvorming*

Dit bestemmingsplan is een zogenoemd gedetailleerd bestemmingsplan met een beheerskarakter. De keuze voor 'mate van gedetailleerdheid' uit zich vooral in een op perceelsniveau goed uitgewerkte verbeelding. Op perceelsniveau is voor woningen en voorzieningen afzonderlijk aangegeven wat waar gebouwd mag worden en wel op een zodanige wijze dat het belang van de burens/omgeving daarbij vooraf is meegewogen.

Door een uniforme regeling voor alle inwoners van het plangebied ontstaat rechtszekerheid en rechtsgelijkheid. Het bestemmingsplan 'Kern Urmond-Kern Berg' vervangt, na vaststelling, de oude bestemmingsplangebieden.



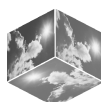


luchtfoto kern Urmond en kern Berg en omgeving met plangrens

### 1.3 Plangebied

Het plangebied voor de kern Urmond en de kern Berg omvat in hoofdzaak de gronden die zijn gelegen binnen de bebouwde kom van de kern Urmond en de kern Berg. De uitbreidingsgebieden Kattekop en Kanaalboulevard maken hiervan onderdeel uit. Deze gebieden zijn in voldoende mate uitgewerkt en voorzien van een positieve vigerende bestemming. Het uitbreidingsgebied Bramert-Noord wordt daarentegen niet opgenomen in onderhavig bestemmingsplan. Het bestemmingsplan voor dit gebied dient nog fasegewijs uitgewerkt te worden en te worden gerealiseerd. Gezien de ontwikkelingsmogelijkheden uit dit plan zijn er nog te veel onzekerheden om deze beheersmatig mee te nemen.

De plangrens voor de kern Urmond en de kern Berg sluit hierbij aan op bestemmingsplannen 'Grensmaas' (westzijde), 'Bramert-Noord' (noord en oostzijde) en 'Buitengebied 2009/Havens Stein' (zuidzijde). De vigerende plangrenzen van de huidige bestemmingsplannen voor de kern Urmond en de kern Berg zijn het uitgangspunt.



De grenzen van de vigerende bestemmingsplannen in combinatie met de perceelsgrenzen gelden veelal als grens van onderhavig bestemmingsplan. Het huidige gebruik heeft op een aantal locaties, voor zover nodig, aanleiding gegeven voor aanpassing van de grenzen van het bestemmingsplan.

#### **1.4 Leeswijzer**

Na dit inleidend hoofdstuk volgt een beschrijving van de huidige situatie binnen het plangebied. Vervolgens komen de relevante beleidskaders op rijks-, provinciaal, regionaal en gemeentelijk niveau aan bod. In een hoofdstuk over de actuele waarden binnen het plangebied wordt nader ingegaan op de aspecten flora en fauna, cultuurhistorie en archeologie. Hierna volgen een uitgebreide waterparagraaf en de milieuparagraaf. In een hoofdstuk over de juridische opzet wordt het juridische deel van het bestemmingsplan (de planregels in combinatie met de verbeelding) nader toegelicht, waarna de aspecten handhaving en haalbaarheid (financieel en maatschappelijk) aan bod komen. Ter afsluiting van de toelichting wordt de procedure die dit bestemmingsplan doorloopt beschreven.





## 2 Huidige en beoogde situatie

### 2.1 Inleiding

#### 2.1.1 Algemeen

In dit hoofdstuk wordt op basis van de uitgevoerde inventarisatie een beeld geschetst van het plangebied c.q. de kern Urmond en de kern Berg van de gemeente Stein. De huidige situatie is het gevolg van veranderende natuurlijke omstandigheden en menselijke ingrepen gedurende vele eeuwen.

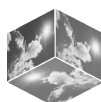
Om de huidige situatie binnen de kern goed in beeld te brengen is een aparte analyse voor de ruimtelijke en functionele structuur gemaakt.

#### 2.1.2 Ligging kern Urmond en kern Berg

De gemeente Stein ligt in de provincie Limburg en maakt onderdeel uit van de regio Westelijke Mijnstreek. De gemeente grenst aan de gemeenten Sittard-Geleen, Beek en Meerssen alsmede aan België.

De gemeente Stein bestaat sinds de gemeentelijke herindeling Zuid-Limburg van 1982. De huidige gemeente werd destijds gevormd door een drietal oude gemeenten, te weten: Stein, Elsloo en Urmond. Gelijktijdig is het gedeelte Nattenhoven (voormalige gemeente Obbicht en Papenhoven) toegevoegd aan de gemeente. De gemeente is ongeveer 22,77 km<sup>2</sup> groot (waarvan 1,42 km<sup>2</sup> water) en telt 25.573 inwoners (1 februari 2012, bron CBS).

De kern Urmond en de kern Berg liggen in het noord-westelijk deel van de gemeente, in het landelijk gebied tussen de Maas/Belgische grens en de rijksweg A2. De kern wordt door het Julianakanaal in twee delen opgesplitst namelijk Oud-Urmond/Berg (ten westen van het Julianakanaal en Urmond Oost (ten oosten van het Julianakanaal). Door de ligging nabij de op- en afritten van de rijksweg A2 ter hoogte van Urmond zijn de kernen goed aangesloten op het (inter)nationale wegennet.

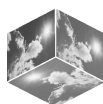


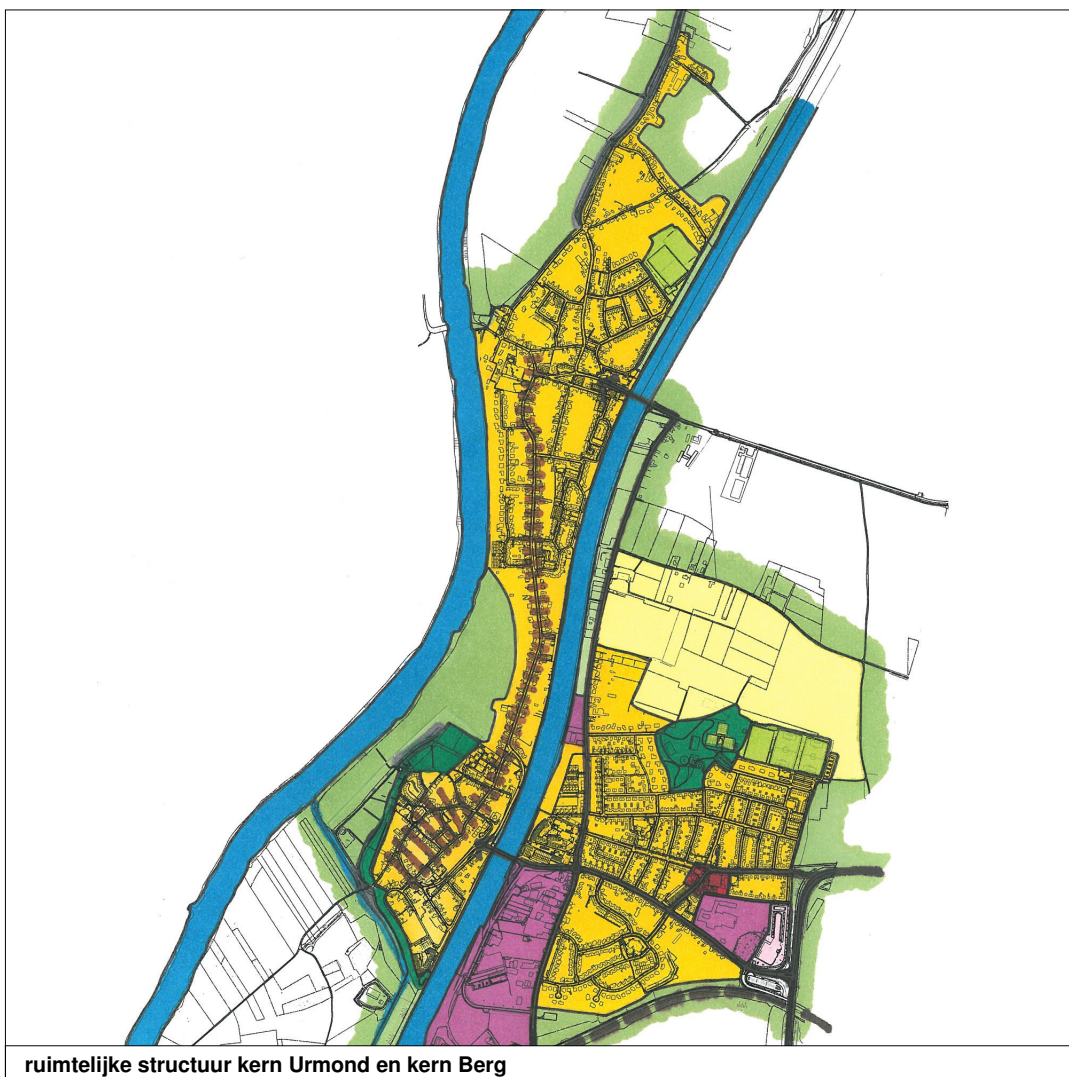


## 2.2 Inventarisatie

In het kader van de voorbereiding op onderhavig bestemmingsplan voor de kern Urmond en de kern Berg heeft een GIS-inventarisatie plaatsgevonden. In deze GIS-inventarisatie is een vergelijking gemaakt tussen de vigerende bestemming en de bij de gemeente beschikbare BAG gegevens. In deze vergelijking zijn de afwijkingen van het toegestane gebruik overeenkomstig de vigerende bestemming ten opzichte van het gebruik op basis van de BAG gegevens inzichtelijk gemaakt.

Indien de BAG gegevens overeenkomen met de vigerende bestemming wordt de thans geldende bestemming in dit bestemmingsplan gehandhaafd. Bij afwijking is de betreffende locatie nader onderzocht en is de afweging gemaakt om het feitelijk gebruik overeenkomstig de feitelijke situatie al dan niet positief te bestemmen.





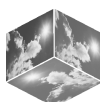
Dit heeft geresulteerd in een inventarisatiekaart voor de kern Urmond en de kern Berg waarop de vigerende bestemming en de discrepanties van de analyse van de vigerende bestemming versus BAG gegevens zijn weergegeven. Deze discrepanties zijn in een tabel weergegeven in combinatie met de afweging die vervolgens is gemaakt ten behoeve van de toe te kennen bestemming. Het gaat hierbij om ongeveer 55 afwijkende situaties die nader bezien zijn.

Deze inventarisatiekaarten met bijbehorende tabellen zijn als bijlage 1 bij deze toelichting bijgevoegd.

## **2.3 Ruimtelijke structuur**

### *2.3.1 Landschap*

De kern Urmond en de kern Berg liggen net als de kern Stein tussen twee belangrijke infrastructuurle corridors met aan de oostzijde de Rijksweg A2 en aan de westzijde de Maas in combinatie met de Belgische grens. De kern Urmond wordt daarnaast door het Juliana-kanaal in twee delen opgesplitst. Aan de oostzijde wordt het landschap vanaf de Rijksweg



A2 gezien overwegend gekenmerkt door het aanwezige bedrijventerrein Chemelot aan de zijde van Sittard-Geleen. Ten noorden van dit bedrijventerrein is sprake van een open agrarisch gebied met het natuurgebied Heksenberg. Het gebied ten zuiden van de kern Urmond bestaat uit de bufferzone met de kern Stein. Dit gebied wordt gekenmerkt door het agrarische karakter afgewisseld met enkele landschapselementen en het Heidekamppark.

Ten westen van het Julianakanaal ligt de bebouwing van Oud-Urmond en Berg. Deze bebouwing reikt gedeeltelijk tot aan de Maas. Voor het overige bestaat het landschap hier uit de uiterwaarden van de Maas. Dit betreft een open agrarische gebied met overwegend weilanden.

Het noorden van de kern Berg betreft eveneens een open agrarische gebied met overwegend weilanden, veldwegen en solitaire bebouwing. In het gebied direct grenzend aan de noordkant van Oost-Urmond is de toekomstige uitbreiding Bramert-Noord voorzien, met dien verstande dat deze toekomstige uitbreiding is aangehouden. De rand van de kern wordt hier momenteel gekenmerkt door het aanwezige Molenpark in combinatie met de ter plaatse gesitueerde sportvoorzieningen. Daardoor is ter plaatse momenteel geen sprake van een harde bebouwingsrand maar van een geleidelijke groene overgang naar het aangrenzende agrarische gebied.

### *2.3.2 Groen en water*

Het groen binnen de kern Urmond en de kern Berg bestaat overwegend uit groenplantsoenen tussen de (woon)bebouwing van Urmond en Berg. Daarnaast komt als begeleiding van de wegen bermgroen al dan niet in combinatie met laanbeplanting voor. Tussen deze groenplantsoenen is geen duidelijke structuur en samenhang waar te nemen, waardoor binnen de kern Urmond en de kern Berg geen sprake is van een duidelijk herkenbare groenstructuur.

De echte structurele groenelementen in de kern worden gevormd door het groen parkje in combinatie met de sportvoorzieningen aan de noordelijke rand van Urmond, het Julianakanaal met de aangrenzende dijken, enkele groene enclaves tussen de bebouwing in Urmond- Oost en Berg en de groene rand ten oosten en zuiden van Oud-Urmond/Kattekop.

Oppervlaktewater komt binnen de kern Urmond en de kern Berg niet voor. Het oppervlaktewater in de directe omgeving bestaat uit het Julianakanaal en de Maas.

### *2.3.3 Verkeersstructuur*

De verkeersstructuur wordt voor een belangrijk deel bepaald door de aanwezige rijksweg A2 (noord-zuid richting). Via de op-/afrit Urmond wordt de kern Urmond aan de oostzijde ontsloten via de verbindingen Nieuwe Postbaan/Graethedelaan/Sint Antoniusplein en Nieuwe Postbaan/Mauritslaan. De verbinding Nieuwe Postbaan/Graethedelaan is de verbindingsweg tussen het (inter)nationale wegennet (rijksweg A2) en het centrum van Urmond. De verbinding Nieuwe Postbaan/Mauritslaan is de belangrijkste verbinding met



Oud-Urmond over het Julianakanaal. Tevens loopt vanaf de Mauritslaan, parallel aan het Julianakanaal, de Molenweg Zuid en Noord. Dit is de verbinding naar de Bergerweg over het Julianakanaal en ontsluit daarmee Berg.

#### *2.3.4 Bebouwingsstructuur*

De kern Urmond en de kern Berg zijn samen op te splitsen in twee delen, te weten Urmond ten oosten van het Julianakanaal en Oud-Urmond/Berg ten westen van het Julianakanaal. De bebouwing van het gedeelte Urmond ten oosten van het Julianakanaal bestaat overwegend uit woonbebouwing. Het betreft uitsluitend de meer recente complexgewijze uitbreidingen. Een uitzondering hierop vormen het Van der Valk Hotel en het DSM kantoor. Dit zijn grootschalige complexen die het nodige ruimtebeslag innemen.

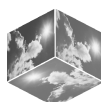
Deze complexgewijze bebouwing bestaat overwegend uit grondgebonden woningen (aaneengebouwd twee-aaneen of vrijstaand) afgewisseld met meergezinswoningen c.q. appartementencomplexen (gestapeld). De grondgebonden woningen zijn overwegend in twee bouwlagen met kap. De meergezinswoningen c.q. appartementencomplexen bestaan uit meerdere bouwlagen. Dit kan variëren van 3 à 4 bouwlagen.

Ook de bebouwing ten westen van het Julianakanaal (Oud-Urmond/Berg) bestaat overwegend uit woonbebouwing. Daarbij wordt onderscheid gemaakt in het beschermd dorpsgezicht, de oude lintbebouwing langs de historische verbinding Raadhuisstraat/Obbichterstraat/Bergerstraat en de aansluitende meer recente complexgewijze uitbreidingen. De bebouwing in het beschermd dorpsgezicht en aan het oude bebouwingslint bestaat overwegend uit grondgebonden woningen in twee bouwlagen met kap met een wisselend beeld van verspringende nokrichting en goothoogte. Ook de verschijningsvorm van deze bebouwing geeft een wisselend beeld qua architectuur, gevelindeling, materiaal- en kleurgebruik. Tussen de oudere bebouwing van het beschermd dorpsgezicht en het lint komt tevens recente bebouwing voor doordat de open plekken tussen deze historische bebouwing in een later stadium zijn ingevuld.

De aangrenzende meer recente complexgewijze bebouwing bestaat voor dit gedeelte (Oud-Urmond/Berg) eveneens overwegend uit grondgebonden woningen (aaneengebouwd twee-aaneen of vrijstaand). Deze woningen zijn overwegend in twee bouwlagen met kap. Meergezinswoningen c.q. appartementencomplexen komen in dit gedeelte ook verspreid voor.

Verder bestaan er ter plaatse van de woningbouwlocaties Kattekop en Kanaalboulevard nog de nodige bouw mogelijkheden.

Hierdoor is er sprake van een gevarieerde bebouwingsstructuur binnen de kern Urmond en de kern Berg.





impressie/sfeerbeeld beschermd dorpsgezicht Urmond

### 2.3.5 Beschermd dorpsgezicht Urmond

Een belangrijk onderdeel van de ruimtelijke structuur van het gedeelte Oud-Urmond wordt gevormd door het beschermd dorpsgezicht ten zuiden van dit gedeelte. Dit beschermd dorpsgezicht bestaat uit de wegen Grotestraat, Urmonder Maasstraat, Kloosterstraat en Hoolstraat.

De bebouwing aan deze wegen bestaat uit een groot aantal monumenten en karakteristieke panden met ieder hun eigen karakteristieken afgewisseld met 'reguliere' bebouwing. Door de uitstraling van deze bebouwing qua architectuur, front-/gevelbreedte, wisselende goot- en bouwhoogtes alsmede variërende nokrichtingen is sprake van een samenhangend stedenbouwkundig en ruimtelijk beeld. Belangrijke elementen hierin zijn de bebouwing van de kerk met de keermuur, het schippershuis en de carrévormige bebouwing met de poortgebouwen en achterliggende binnenterreinen aan de diverse straten binnen het beschermd dorpsgezicht. Dit stedenbouwkundige en ruimtelijke beeld van de overwegend cultuurhistorische bebouwing wordt versterkt door de open ruimtes tussen de bebouwing in combinatie met de inrichting van de openbare ruimte.

Gezien de aanwezige cultuurhistorische waarde van het beschermd dorpsgezicht is hiervoor een beschermende regeling opgenomen (zie paragraaf 4.3 en 7.4.16).





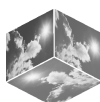
## 2.4 Functionele structuur

### 2.4.1 Wonen

De belangrijkste functie binnen de kern Urmond en de kern Berg is de functie wonen. Het merendeel van de bebouwing binnen de kern Urmond en de kern Berg bestaat uit woningen. De woningen zijn overwegend grondgebonden afgewisseld met gestapelde woningen. De grondgebonden woningen wisselen zich sterk af in de vorm van vrijstaande, half-vrijstaande (twee-aaneen) en geschakelde (aaneengebouwd) woningen.

### 2.4.2 Voorzieningen

Binnen de kern Urmond zijn enkele winkelvoorzieningen geconcentreerd aan het Sint Antoniusplein. Aan dit plein wordt een beperkt winkelaanbod geboden in zowel dagelijkse als niet dagelijkse artikelen. Tevens is er een supermarkt aan de Paalweg gevestigd. Daarnaast is Urmond en Berg aangewezen op het winkelcentrum in de kern Stein





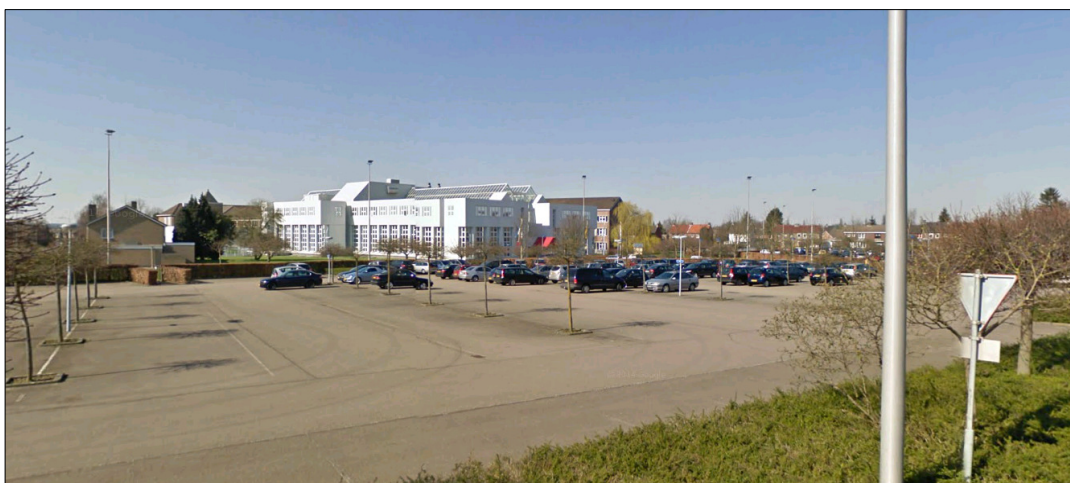
Maatschappelijke voorzieningen zijn overwegend verspreid door de kern van Urmond en de kern van Berg gelegen. Het betreft hier de gebruikelijke maatschappelijke voorzieningen (kerken, scholen, gemeenschapshuizen, begraafplaats) behorende bij de omvang van een kern zoals Urmond en Berg.

#### 2.4.3 Bedrijven

De bedrijvigheid in de directe omgeving van de kern Urmond heeft zich met name geconcentreerd op het aangrenzende bedrijventerrein Havens Stein (zuidzijde van Urmond). In de kern zelf is aan de Mauritslaan het kantoor van DSM gelegen. Dit terrein betreft een relatief groot ruimtebeslag tussen de bebouwing van Urmond. Dit kantoor verliest in 2016 haar functie als kantoor. Momenteel is nog niet helder wat de toekomstige functie van dit kantoor wordt dan wel op welke wijze dit gebied herontwikkeld zal worden. Vooral nog is daarom de vigerende bestemming 'Kantoor' overgenomen. Op het moment dat duidelijk is op welke wijze dit gebied ruimtelijk en functioneel ingevuld gaat worden wordt hiervoor een afzonderlijke bestemmingsplan opgesteld met de bijbehorende ruimtelijke procedure.







**kantoor DSM**



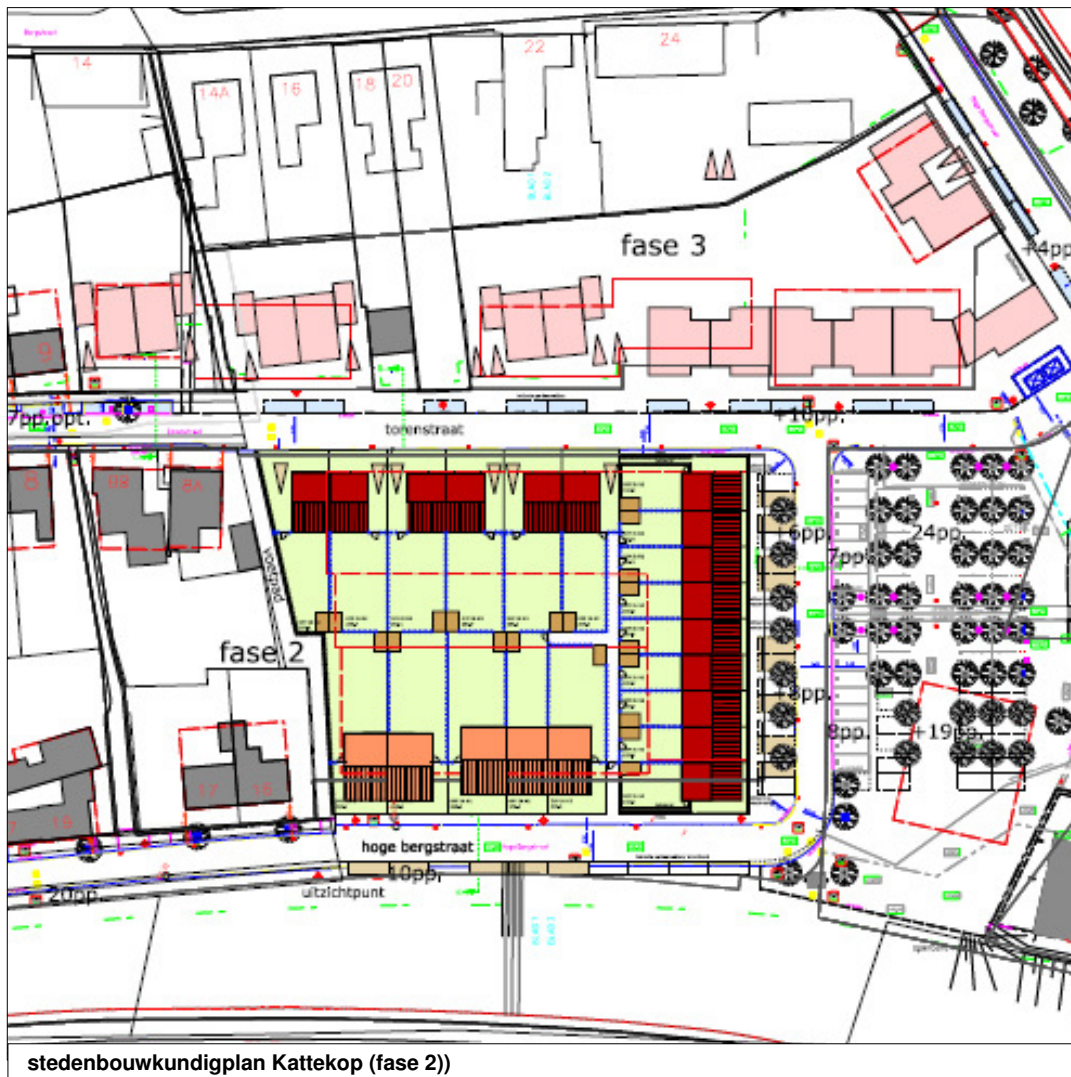
**hotel van der Valk)**

Ook het hotel aan de Nieuwe Postbaan is een vorm van bedrijvigheid gezien de aard en de schaal van de activiteiten ter plaatse. Verder zijn tussen de woonbebouwing nog enkele solitaire bedrijven gelegen. Dit zijn overwegend kleinschalige bedrijven die qua bedrijfsactiviteiten in relatie tot de milieucategorie passen tussen de woonbebouwing. Naast deze solitaire bedrijven zijn bij een aantal woningen aan huis gebonden beroepen en bedrijven aanwezig.

#### *2.4.4 Recreatie en Sport*

Binnen het bebouwde gedeelte van de kern Urmond en de kern Berg komen recreatieve en sportvoorzieningen in beperkte mate voor. Het betreft enkele kleinschalige voorzieningen zoals gym- c.q. sportzalen. De belangrijkste sportvoorzieningen zijn gelegen aan de noordrand van Urmond aan de Swentiboldlaan. Het betreft hier het bestaande sportcomplex. Verder is aan Nederheidestraat het sportcomplex van het gedeelte Berg gelegen.





## 2.5 Woningbouwgebied Kattekop

Ten zuiden van de bestaande bebouwing van Oud-Urmond en het beschermd dorpsgezicht ligt het woningbouwgebied Kattekop. De eerste fase van de herontwikkeling van dit gebied is met de oplevering van het appartementencomplex Muntherveste gerealiseerd en wordt als bestaand aangemerkt. Voor de tweede fase is inmiddels het stedenbouwkundige plan opgesteld. Met de herontwikkeling van dit gebied wordt nadrukkelijk aansluiting bij het dorps karakter van Urmond gezocht.

Op basis van het vigerende bestemmingsplan had het woningbouwgebied Kattekop een woning capaciteit van 130 nieuwe woningen volgens de volgende verdeling:

▪ appartementen (goedkope huur)	26
▪ appartementen (middeldure huur)	12
▪ eengezinswoningen (goedkope huur/koop)	16
▪ eengezinswoningen (middelduur koop)	13
▪ appartementen (goedkope koop)	44
▪ appartementen (middeldure koop)	12



▪ appartementen (duur koop)	7
▪ totaal	130

Afhankelijk van de definitieve grootte bepaling van de appartementen en de woonindeling is het mogelijk om het woningaantal van 130 woningen met maximaal 2 woningen te vergroten tot 132.

Inmiddels is de 1<sup>e</sup> fase afgerond met de oplevering van het appartementencomplex 'Muntherveste', waarin 71 appartementen zijn opgenomen. In de 2<sup>e</sup> fase worden, op basis van het stedenbouwkundige plan, naar verwachting 44 woningen en appartementen in zowel de koop- als huursector gerealiseerd. Het betreft:

- 2 tweekappers;
- 2 vrijstaande woningen;
- 2 vrijstaande geschakelde woningen en 1 tweekapper;
- 1 vrijstaande geschakelde woning en 2 tweekappers;
- 6 patiowoningen;
- 8 rijwoningen;
- 15 appartementen; ten aanzien van deze te realiseren appartementen dient met betrekking tot de uitwerking nog overeenstemming te worden bereikt. Er ligt momenteel nog geen plan voor, voor de invulling van deze locatie. Derhalve is gekozen om dit middels een bestemming 'Wonen – uit te werken' op te nemen in onderhavig bestemmingsplan. In de uitwerkingsregels is zowel de mogelijkheid voor gestapelde woningen als grondgebonden woningen opgenomen. Hiermee wordt naar de toekomst toe de nodige flexibiliteit geboden om in te kunnen springen op de woningbouwmarkt op het moment van uitwerking.

Het eerdere woningaantal van 130 woningen neemt daarmee af met 15 woningen, tot 115 woningen

Het realiseren van deze woningen leidt tot een afgerond geheel van de gewenste bebouwingsstructuur ter plaatse. Momenteel is de ruimtelijke structuur ter plaatse niet afgerond en leidt tot een verstoord ruimtelijk beeld. Het niet realiseren van deze woningen is dan ook geen optie. Derhalve zijn de woningbouwmogelijkheden voor dit woningbouwgebied opgenomen in onderhavig bestemmingsplan.

## 2.6 Woningbouwgebied Kanaalboulevard

Ten westen van het gedeelte Urmond, ten noorden van de Mauritslaan en tussen het Julianakanaal en de Molenweg Zuid is het woningbouwgebied Kanaalboulevard gelegen. Dit woongebied voorziet in de volgende vijf verschillende woonmilieus:

- De Kanaalboulevard vormt de zone langs het kanaal bestaande uit een stedelijke bebouwingswand georiënteerd op het kanaal met appartementen en grondgebonden woningen en een bomenlaan langs het water met een voet/fietsroute. De boulevard refereert aan de bekende stedelijke oeverzones langs rivieren en kanalen, zoals bijvoor-



beeld in andere Maasdorpen en Maastricht. De woningen profiteren van de bijzondere ligging.

- De Tuinen als het tussengebied tussen de Kanaalboulevard en de Molenweg bestaan uit een aantal besloten hofjes die uitkomen op het kanaal. Deze hofjes refereren aan de compact stedelijke bebouwing aan de waterfronten van de Maasdorpen. De woningen zijn hier georiënteerd op een gemeenschappelijk groenelement als ontmoetings- en speelruimte. Deze groene pleintjes staan in directe relatie met het kanaal.
- De Dorpstraat is de woonsfeer die langs de Molenweg wordt opgebouwd met een gevarieerde dorpsbebouwing verwijzend naar de historisch gegroeide lintbebouwing langs oude dorpsstraten. De bebouwing heeft een klassiek kleinstedelijk karakter met afwisselende bouw- en goothoogten, kaprichingen en eenvoudige detaillering.
- Het Stenen Plein, aan de zuidzijde van het plangebied, wordt gevormd door het WOZOCO (met woonuitbreiding naar het kanaal toe) aan de noordzijde en een nieuwe bebouwingswand aan de zuidzijde. Dit plein vormt een verbindende schakel tussen Oud-Urmond en Urmond oost. Het heeft, als nieuw dorpsplein, een belangrijke functie als ontmoetingsruimte voor de Urmondse gemeenschap en biedt voldoende ruimte voor evenementen en feestelijke bijeenkomsten. Zichtlijnen lopen vanaf de Mauritslaan en de rotonde over het plein naar de omgeving van het kanaal. Aan de noordzijde van het plein is, aansluitend aan het woonzorgcomplex, een appartementencomplex geprojecteerd, dat deels op het plein en deels op het kanaal is georiënteerd. Aan de zuidzijde van het plein, tegen het talud van de Mauritslaan, is aanvullende bebouwing gedacht in de vorm van grondgebonden, smalle stadswoningen. Aan de oost- en westzijde wordt deze bebouwing begrensd door appartementen deels georiënteerd op het plein en deels op het kanaal. De geluidgevoelige ruimten binnen deze bebouwing zijn voor het merendeel van de Mauritslaan afgedraaid naar het plein toe. Bij de grondgebonden woningen zijn als afscherming van de tuingebieden een wand bijgebouwen en autostallingsmogelijkheden opgenomen. Daarnaast worden plaatselijk in het talud/de groenzone van de oprit naar de brug schermconstructies onderzocht. Het plein is overwegend verhard en voorzien van een aantal groenelementen. Naar het kanaal toe loopt het plein uit op een uitzichtsituatie aan het water.
- Het Groene Plein aan de noordzijde van het WOZOCO vormt de tegenhanger van het stenige plein. Hierdoor komt het WOZOCO vrij in de ruimte te staan. Dit plein is een voortzetting van de groene ruimte rond het kerkhof en koppelt deze ruimte door tot aan het kanaal. Het maakt als grote groenruimte tevens deel uit van de opeenvolging van pleinruimtes in de woonbuurt. Aan de zuidzijde wordt het groenplein begrensd door het WOZOCO. De noordzijde wordt door vrijstaande woonbebouwing begrensd.

Op basis van deze verschillende woonmilieus heeft het plangebied een capaciteit van 232 woningen als volgt opgebouwd:

- de Kanaalboulevard, 23 grondgebonden woningen en 62 appartementen;
- de Tuinen, 29 patio's en geschakelde woningen;
- de Dorpstraat, 17 woningen;
- uitbreiding WOZOCO, 56 appartementen;
- het Stenen Plein, 10 grondgebonden woningen en 30 appartementen;



- het Groene Plein, 5 vrijstaande woningen.

Dit woningbouwgebied is momenteel nog in uitvoering en nog niet volledig gerealiseerd. Er resteren nog bouw mogelijkheden voor 43 (uitsluitend) grondgebonden woningen in de woonmilieus Kanaalboulevard, Tuinen en Dorpstraat. Tevens wordt ten noorden van het bestaande bedrijf aan de Molenweg Zuid 6 de realisatie van 4 vrijstaande woningen mogelijk gemaakt. Daarnaast is een wijzigingsmogelijkheid voor het hiervoor genoemde bestaande bedrijf opgenomen om de bedrijfsbestemming te wijzigen in een woonbestemming in aansluiting op de 4 te realiseren vrijstaande woningen.

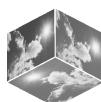
Het realiseren van deze woningen leidt tot een afgerond geheel van de gewenste bebouwingsstructuur voor dit gedeelte van Urmond. Momenteel is de ruimtelijke structuur ter plaatse niet afgerond en leidt tot een verstoord ruimtelijk beeld. Het niet realiseren van deze woningen is dan ook geen optie. Derhalve zijn de woningbouw mogelijkheden voor dit woningbouwgebied eveneens opgenomen in onderhavig bestemmingsplan.

## 2.7 Vigerende bouwtitels

Naast de hiervoor beschreven ruimtelijke en functionele structuur alsmede de beoogde structuur voor de kern Urmond en de kern Berg zijn er op basis van de thans vigerende bestemmingsplannen tussen de bestaande bebouwing van de kern Urmond en de kern Berg nog plekken aanwezig met een geldende bouwtitel waar nog één of meerdere woningen gebouwd kunnen worden. Deze bouwtitels zijn tot op heden bij iedere actualisatie overgenomen in het nieuwe bestemmingsplan.

In de afgelopen planperiode zijn twee woningen op basis van de vigerende bouwtitels gerealiseerd en kunnen derhalve worden aangemerkt als bestaande situatie. In andere gevallen is dit niet het geval en is de bouwtitel nog vigerend. In dit bestemmingsplan zijn de vigerende, maar nog niet geëffectueerde bouwtitels opnieuw bekeken in relatie tot de ruimtelijke situatie. Daar waar sprake is van een stedenbouwkundig aanvaardbare situatie is de bouwtitel gerespecteerd. Waar nodig zijn bouwtitels komen te vervallen of zijn de woningbouwaantallen teruggebracht. De bouwtitels op de volgende locaties zijn gerespecteerd:

Vigerende bouwtitels kern Urmond en kern Berg	Aantal woningen
Bergerstraat 2-6	1 woning
Nattenhovener Koestraat naast 2	2 woningen
Nattenhovener Koestraat 2-16	2 woningen
Nattenhovener Koestraat 19-23	1 woning
Grachtstraat 15-19	1 woning
Grachtstraat 14-16	3 woningen
Grachtstraat 16-18	1 woning
Grachtstraat 22-24	1 woning
Veerweg 8-10	1 woning
Koningsstraat 5-7	2 woningen
Koningsstraat 7-11	1 woning



Vigerende bouwtitels kern Urmond en kern Berg	Aantal woningen
Trichterweg naast 4	1 woning
Pastoor Eijkstraat 12	1 woning
Schoorweg 18-22	1 woning
Raadhuisstraat 19-21	1 woning
Raadhuisstraat 38a-38c	2 woningen
Raadhuisstraat 49-53	1 woning
Raadhuisstraat 85-89	1 woning
Bergstraat bij 4	1 woning
Burgemeester Strijkerstraat 12-14	1 woning
Heirstraat 9-15	1 woning
Pater Laurentstraat naast 9	1 woning
Conventuelenstraat t.o 7	3 woningen
Conventuelenstraat naast 7	1 woning
Conventuelenstraat naast 52	1 woning
<b>Totaal aantal vigerende bouwtitels kern Urmond en kern Berg</b>	<b>33 woningen</b>

In de 'Regionale structuurvisie wonen' (vastgesteld 5 juli 2011) is nadrukkelijk bepaald dat tot 1 juli 2013 bouwtitels overgenomen kunnen worden bij de actualisering bestemmingsplannen, zoals in onderhavige situatie. Deze datum was indertijd gerelateerd aan de toen in voorbereiding zijnde Verordening wonen van de provincie Limburg. (vastgesteld 5 juli 2013). Echter is in de uiteindelijk vastgestelde verordening aangegeven dat de realisatie van één woning niet onder de verordening valt. Bezien vanuit het belang van de woningmarkt op de schaal van Zuid-Limburg wordt het toevoegen van één woning niet relevant genoeg geacht om daarop provinciale sturing door middel van de verordening van toepassing te laten zijn.

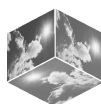
Het betreft hier het invullen van open plekken tussen de bestaande bebouwing van de kern Urmond en de kern Berg. In de meeste gevallen gaat het hierbij om 1 woning per situatie. In zes gevallen gaat het om 2 woningen. Het gaat hierbij om particuliere situaties waarbij telkens maar 1 of 2 woningen gerealiseerd worden, zodat sturing van de provincie niet noodzakelijk is. Tevens voorzien deze bouwmogelijkheden nog steeds in een behoefte om de eigen bevolking de mogelijkheid te geven om in de kern Urmond en de kern Berg te blijven wonen.

Daarnaast zijn door de gemeente Stein met de provincie Limburg afspraken gemaakt over het opnemen van onderhavige vigerende bouwtitels. De afspraak is dat deze bouwtitels nog een keer meegenomen mogen worden bij de actualisering van het bestemmingsplan voor een periode van 10 jaar. Na deze periode worden deze bouwtitels bij toekomstige actualisering van bestemmingsplannen weg bestemd. Dit houdt in dat deze bouwtitels na het onherroepelijk worden van dit bestemmingsplan nog ingevuld kunnen worden.



Bij de volgende planperiode (na 2024) bestaat dan ook de intentie om deze bouwtitels, indien deze niet geëffectueerd zijn, te laten vervallen op basis van het dan geldende regionale beleid in het kader van de voorliggende krimpogave. Daarnaast kan met zekerheid gesteld worden dat de noodzaak van deze bouwtitels dan niet meer gebleken is gezien de verstreken periode van meer dan 25 jaar. Dit gezien het feit dat deze bouwtitels in de meeste gevallen nog gebaseerd zijn op basis van de bestemmingsplannen uit de jaren '70 en '80 uit de vorige eeuw.

In dat kader worden de eigenaren van de bouwtitels actief aangeschreven. Door de eigenaren nu te informeren wordt er naar de toekomst toe uit oogpunt van voorzienbaarheid voldoende grondslag gecreëerd om de bouwtitels, indien deze niet geëffectueerd zijn na de planperiode van onderhavig bestemmingsplan, te laten vervallen.



## 3 Beleid

### 3.1 Planologisch kader

Gemeenten zijn niet geheel vrij in het voeren van hun eigen beleid. 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 de kern Urmond en de kern Berg, relevante (inter)nationale, provinciale en regionale beleid weergegeven, aangevuld met het van toepassing zijnde beleid van de gemeente Stein zelf. Sommige beleidsstukken zijn op meerdere terreinen van toepassing.

### 3.2 Rijksbeleid en Europeesbeleid

Op nationaal niveau is naast het beleid dat direct door de rijksoverheid wordt geformuleerd, ook het beleid dat vanuit de Europese Unie aan ons land wordt opgelegd, van toepassing. Het relevante Rijks- en Europees beleid is vervat in:

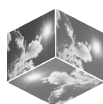
- Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte (2012);
- Besluit algemene regels ruimtelijke ordening (2011);
- Modernisering Monumentenzorg (2009);
- Verdrag van Malta (1992);
- Natura 2000 (2006);
- Nationaal Waterplan (2009);
- Beleidslijn grote rivieren.

#### 3.2.1 Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte

Op 13 maart 2012 is de Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte (SVIR) vastgesteld. Deze Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte (SVIR) speelt in op de volgende ontwikkelingen en uitdagingen:

- de veranderende behoefte aan wonen en werken;
- de mobiliteit van personen;
- economische positie tussen de tien meest concurrerende landen vasthouden voornamelijk in de sectoren logistiek, water, hightech, creatieve industrie, chemie en voedsel en tuinbouw;
- de bijzondere waarden (compacte steden omringd door open en natuurrijk landelijk gebied, cultuurhistorie en natuur) koesteren en versterken;
- waterveiligheid en beschikbaarheid van voldoende zoetwater in verband met de klimaatverandering en stedelijke ontwikkeling;
- aandeel duurzame energiebronnen als wind, zon, biomassa en bodemenergie moet worden vergroot;
- deregulering.

Om goed op deze ontwikkelingen en eisen in te spelen is een beleid nodig dat toekomstbestendig is en de gebruiker ruimte geeft. Dit vraagt een grondige actualisatie van de bestaande beleidsnota's voor ruimte en mobiliteit. De structuurvisie voorziet hierin door overheden, burgers en bedrijven de ruimte te geven om oplossingen te creëren.





Het Rijk gaat zich meer richten op het versterken van de internationale positie van Nederland en het behartigen van belangen voor Nederland als geheel. Het Rijk ziet verder toe op de deregulering waarmee jaarlijks vele miljoenen euro's kunnen worden bespaard.

De provincies en gemeenten zullen afspraken maken over verstedelijking, groene ruimte en landschap. Gemeenten krijgen ruimte voor kleinschalige natuurlijke groei en voor het bouwen van huizen die aansluiten bij de woonwensen van mensen.

Het Rijk verbindt ruimtelijke ontwikkeling en mobiliteit en zet de gebruikers centraal. Het zijn bewoners, ondernemers, reizigers en verladers die Nederland sterk maken. Provincies en gemeenten krijgen de ruimte zelf maatwerk te leveren. Zo werkt het Rijk aan een concurrerend, bereikbaar, leefbaar en veilig Nederland. Hiertoe zijn voor de middellange termijn (2028) drie doelen gesteld:

- het vergroten van de concurrentiekracht van Nederland door het versterken van de ruimtelijk-economische structuur van Nederland;
- het verbeteren en ruimtelijk zeker stellen van de bereikbaarheid waarbij de gebruiker voorop staat;
- het waarborgen van een leefbare en veilige omgeving waarin unieke natuurlijke en cultuurhistorische waarden behouden zijn.

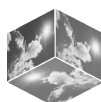
#### *Concurrentiekracht*

Nederland wil in 2040 tot de top 10 van de meest concurrerende economieën van de wereld behoren. Van belang daarvoor is een kwalitatief hoogwaardig vestigingsklimaat voor bedrijven en kenniswerkers. Dat betekent onder meer dat moet worden ingezet op sterke stedelijke regio's, optimale bereikbaarheid en goede (logistieke) verbindingen met het buitenland.

Belangrijke innovatieve economische sectoren voor Nederland zijn onder meer: Water, Agro & Food, High Tech Systemen en Materialen, Life Sciences & Health, Chemie, Energie, Logistiek en Creatieve Industrie.

#### *Bereikbaarheid*

Het mobiliteitssysteem moet robuust en samenhangend worden (waaronder knooppuntontwikkeling), meer keuzemogelijkheden bieden en voldoende capaciteit hebben om de groei van de mobiliteit op de middellange (2028) en lange termijn (2040) op te vangen. Daarbij moet worden gekozen voor een integrale benadering die de mobiliteitsgroei in samenhang met ruimtelijke ontwikkeling faciliteert. De ambitie is dat gebruikers in 2040 beschikken over optimale ketenmobiliteit door een goede verbinding van de verschillende mobiliteitsnetwerken via multimodale knooppunten (voor personen en goederen) en door een goede afstemming van infrastructuur en ruimtelijke ontwikkeling.



### *Leefbaarheid en veiligheid*

De ruimtelijke verschillen in Nederland nemen toe onder invloed van urbanisatie, individualisering, vergrijzing en ontgroening. Deze toenemende regionale verschillen hebben consequenties voor de verstedelijking in Nederland. Vraag en aanbod van woningen, bedrijventerreinen en kantoren zijn daardoor niet overal in evenwicht (kwantitatief en kwalitatief). De ambitie voor 2040 is dat woon- en werklocaties in steden en dorpen aansluiten op de (kwalitatieve) vraag en dat locaties voor transformatie en herstructurering zoveel mogelijk worden benut.

Voorts is het nodig onze bijzondere waarden en internationaal onderscheidende kwaliteiten te koesteren en te versterken, hetgeen vraagt om de borging van natuurwaarden, biodiversiteit, cultuurhistorische waarden en een goede milieukwaliteit. De ambitie voor 2040 is het bieden van een veilige en gezonde leefomgeving met een goede milieukwaliteit, zowel in stedelijk als landelijk gebied. Belangrijke onderdelen daarvan zijn ook een blijvende bescherming tegen extreme weersomstandigheden en overstromingen alsmede het voorzien in voldoende zoetwater in droge perioden.

Op basis van voorgaande doelstellingen zijn vervolgens 13 nationale belangen benoemd. Hiervoor is het Rijk verantwoordelijk en wil het resultaten boeken. Deze belangen zijn gelijkwaardig aan elkaar en beïnvloeden elkaar onderling. In de SVIR is een eerste integrale afweging gemaakt van deze belangen. Dit heeft als gevolg dat het Rijk in gebieden of projecten een gebieds- of projectspecifieke afweging zal maken. Indien nodig maakt het Rijk duidelijk welke nationale belangen voorgaan. Voor onderhavig bestemmingsplan zijn van belang:

- verbeteren van de milieukwaliteit (lucht, bodem, water) en bescherming tegen geluidsoverlast en externe veiligheidsrisico's (nationaal belang 8);
- zorgvuldige afweging en transparante besluitvorming bij alle ruimtelijke en infrastructuurle besluiten (nationaal belang 13).

Onderhavig bestemmingsplan betreft een in hoofdzaak conserverend plan waarin geen grootschalige ontwikkelingen mogelijk worden gemaakt. Bij deze ontwikkelingen is het belang van het Rijk niet het geding is. Bovendien voorziet de SVIR niet in onderwerpen die op het plangebied van toepassing zijn. Echter is in de Westelijk Mijnstreek, net als in heel Zuid Limburg, sprake van krimp dan wel negatieve natuurlijke groei. Wel worden de sectorale aspecten expliciet in het kader van dit bestemmingsplan beschouwd (hoofdstuk 4, 5 en 6). Verder heeft een transparante en zorgvuldige belangenafweging bij de toekenning van de bestemmingen plaats gevonden op basis van de vigerende regelingen en de uitgevoerde GIS analyse. Dit houdt in dat voor het vaststellen van bestemmingsplan 'Kern Urmond-Kern Berg' geen beperkingen vanuit de SVIR gelden.



### *3.2.2 Besluit algemene regels ruimtelijke ordening*

De hiervoor beschreven SVIR bepaalt welke kaderstellende uitspraken zodanig zijn geformuleerd dat deze bedoeld zijn om beperkingen te stellen aan de ruimtelijke besluitvormingsmogelijkheden op lokaal niveau. Het Besluit algemene regels ruimtelijke ordening (Barro) bevestigt in juridische zin die kaderstellende uitspraken.

Met het Besluit algemene regels ruimtelijke ordening geeft het Rijk algemene regels voor bestemmingsplannen. Doel van dit Besluit is bepaalde onderwerpen uit de SVIR te verwijderen.

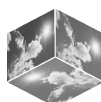
Sinds de inwerkingtreding per 1 juli 2008 van de Wet ruimtelijke ordening (Wro) zijn instrumenten zoals een planologische kernbeslissing (pkb) en concrete beleidsbeslissingen (cbb) niet meer beschikbaar.

Middels het Barro worden voor een aantal specifieke onderwerpen algemene regels gesteld ten behoeve van de verwerking in bestemmingsplannen. In het SVIR is aangegeven wat het nationale belang is van het stellen van regels voor deze onderwerpen. Het Barro stelt in eerste instantie regels voor het project Mainportontwikkeling Rotterdam, het kustfundament, grote rivieren, de Waddenzee en het waddengebied, defensie en erfgoederen van uitzonderlijke universele waarde. Op een later moment zal het besluit worden aangevuld met andere onderwerpen uit de SVIR.

De meeste onderwerpen waarvoor in het Barro regels zijn gesteld, zijn alleen van toepassing voor een bestemmingsplan dat na inwerkingtreding van het Barro van kracht wordt. Een dergelijk bestemmingsplan zal dan wel voor het eerst een nieuwe ontwikkeling of nieuwe bebouwing mogelijk moeten maken (zogenoemde nieuw-nieuwbepalingen).

De algemene regels in het Barro hebben vooral een conserverend/beschermend karakter waardoor geformuleerde nationale belangen niet belemmerd worden door ontwikkelingen die middels bestemmingsplannen mogelijk worden gemaakt. Voor een aantal onderwerpen geeft het Barro de opdracht dan wel de mogelijkheid aan provincies om bij provinciale verordening regels te stellen.

Onderhavig bestemmingsplan betreft een conserverend plan waarin geen grootschalige nieuwe ontwikkelingen worden mogelijk gemaakt. Wel voorziet het Barro in onderwerpen die op het plangebied van toepassing zijn, namelijk het beleid ten aanzien van de grote rivieren. Het plangebied ligt namelijk in de directe nabijheid van de Maas en het Julianakanaal. Dit houdt in dat voor het vaststellen van het bestemmingsplan 'Kern Urmond-Kern Berg' de beleidslijn grote rivieren en de vrijwaringszone voor rijksvaarwegen geldt. De geformuleerde nationale belangen ten aanzien van de Maas en het Julianakanaal zijn derhalve doorvertaald in onderhavig bestemmingsplan.



### 3.2.3 Modernisering Monumentenzorg

Belangrijke doelen van de Modernisering Monumentenzorg (MoMo) zijn het stimuleren en ondersteunen van gebiedsgericht werken, het belang van cultuurhistorie laten meewegen in de ruimtelijke ordening, het formuleren van een visie op erfgoed en het verminderen van de administratieve lastendruk. Inmiddels is er verder gewerkt aan een visie 'Erfgoed en ruimte'. Ook is er in de tussentijd een handreiking 'Erfgoed en ruimte' verschenen.

Het ministerie van OC&W heeft in 2009 de beleidsbrief MoMo opgesteld. De beleidsbrief geeft de nieuwe visie op de monumentenzorg weer. In november 2009 stemde de Tweede Kamer hiermee in.

De modernisering monumentenzorg is gebaseerd op 3 pijlers:

Pijler 1: Cultuurhistorische belangen meewegen in ruimtelijke ordening.

Hierbij vindt een verschuiving plaats van objectgerichte bescherming naar een gebiedsgerichte aanpak. De omgeving van het monument gaat een belangrijkere rol spelen.

Pijler 2: Krachtiger en eenvoudiger regelgeving.

Minder, kortere en eenvoudigere procedures, afstand tussen expert en leek kleiner, meer vrijheid en keuzemogelijkheden voor monumenteneigenaren.

Pijler 3: Bevorderen van herbestemmingen.

Historische gebouwen, complexen, terreinen en landschappen kunnen hun functie en daarmee hun gebruik verliezen. Dit kan leiden tot verval waardoor belangrijke cultuurhistorische waarden verloren gaan. Het toekennen van een andere bestemming kan bijdragen aan het behoud. Eigenaren kunnen hiervoor subsidie krijgen, zowel voor het onderzoeken van de mogelijkheden voor een nieuwe bestemming als voor het wind- en waterdicht houden van de monumenten tijdens de ontwikkeling.

Concreet heeft de modernisering geleid tot aanpassing van het Besluit ruimtelijke ordening (Bro) per 1 januari 2012, de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht (Wabo), de Visie erfgoed en ruimte, de afbouw van aanwijzing beschermde stads- en dorpsgezichten en, misschien wel het belangrijkste: een verandering in de manier van denken: cultureel erfgoed als belangrijke factor en kans in ruimtelijke ontwikkelingen.

Het is dus essentieel dat ruimtelijke ordening en erfgoed elkaar in een vroeg stadium van het plantraject vinden. De stedenbouwkundige zal zich bewust moeten zijn van de cultuurhistorische waarden en deze meenemen in de planvorming.

In dat kader worden de binnen de kern aanwezige monumenten en cultuurhistorische waarden in voldoende mate beschermd door de Monumentenwet 1988 en hoeft in onderhavig bestemmingsplan geen nadere regeling opgenomen te worden. Voor het beschermd dorpsgezicht Urmond wordt een beschermende regeling in de vorm van de dubbelbestemming 'Waarde – Beschermd dorpsgezicht' opgenomen gericht op de instandhouding



en versterking van de met de historische ontwikkeling samenhangende structuren en ruimtelijke kwaliteiten van de historische dorpskern van Urmond.

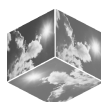
#### *3.2.4 Verdrag van Malta/artikel 3.1.6 Besluit ruimtelijke ordening*

Het Verdrag van Malta, ook wel de Conventie van Valletta genoemd, is een Europees verdrag dat in 1992 is ondertekend door de lidstaten van de Raad van Europa. Het verdrag is er op gericht het bodemarchief beter te beschermen. Het bodemarchief bestaat uit alle archeologische waarden die zich in de grond bevinden, zoals gebruiksvoorwerpen, grafvelden en nederzettingen. Deze archeologische waarden dienen op een integrale wijze beschermd te worden, waarbij de volgende drie principes gelden:

- Tijdig rekening houden met eventuele aanwezigheid van archeologische waarden.  
Het is belangrijk dat bij de ruimtelijke inrichting van een gebied tijdig rekening gehouden wordt met mogelijk aanwezige archeologische resten. Daarom dient voorafgaand aan een nieuwe ontwikkeling onderzoek plaats te vinden naar archeologische waarden in de bodem van het plangebied. Hierdoor kunnen tijdig archeologievriendelijke alternatieven gezocht worden en wordt tevens een stukje onzekerheid tijdens de bouw van de ontwikkelingen weggenomen, doordat vooraf duidelijk is of er al dan niet archeologische resten in de bodem te verwachten zijn.
- Behoud in situ.  
Er wordt naar gestreefd archeologische waarden op de plaats zelf te bewaren (behoud in situ). In de bodem blijven de resten immers goed geconserveerd. Indien mogelijk worden de resten ingepast in de ontwikkeling, zodat ze tastbaar en goed zichtbaar blijven.
- Verstoorder betaalt.  
Degene die verantwoordelijk is voor het verstoren van de grond dient te betalen voor het doen van opgravingen en het documenteren van archeologische waarden, wanneer behoud in situ niet mogelijk is.

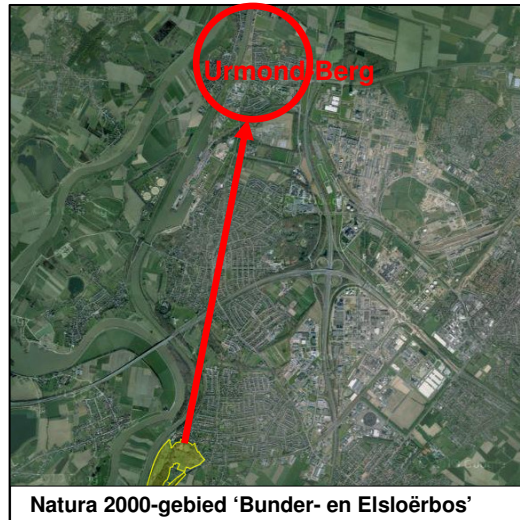
Dit verdrag is doorvertaald in de nationale wetgeving en onder artikel 3.1.6 opgenomen in het Besluit ruimtelijke ordening. Dit artikel bepaald dat in een bestemmingsplan een beschrijving moet worden gegeven van de wijze waarop met de in het plangebied aanwezige cultuurhistorische waarden en hoe met in de grond aanwezige of te verwachten monumenten rekening is gehouden. In paragraaf 4.3 cultuurhistorie en paragraaf 4.4 archeologie is hieraan invulling gegeven

Aangezien dit bestemmingsplan de actualisatie betreft van verouderde bestemmingsplannen en nieuwe ontwikkelingen niet direct (alleen via wijziging of met een omgevingsvergunning) worden mogelijk gemaakt, zijn de consequenties ten aanzien van verstoring van archeologische waarden nagenoeg nihil. Wel houdt de gemeente Stein er, gelet op de aanwezigheid van monumentale en cultuurhistorische waardevolle gebouwen alsmede archeologische monumenten en vindplaatsen rekening mee dat in bepaalde terreinen eventueel nog archeologische resten in de bodem kunnen worden aangetroffen. Op het moment dat een wijziging wordt toegepast of een omgevingsvergunning wordt aangevraagd





Natura 2000-gebied 'Grensmaas'



Natura 2000-gebied 'Bunder- en Elsloërbos'

kan verder worden ingezoomd op de eventueel aanwezige waarden (aanvullend onderzoek) overeenkomstig het gemeentelijke archeologische beleid. Hiervoor zijn voorwaarden opgenomen in de regels in de vorm van de dubbelbestemming 'Waarde – Archeologie'.

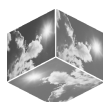
### 3.2.5 Natura 2000

Natura 2000 is een Europees netwerk van natuurgebieden met als doel het ontwikkelen en in stand houden van soorten en ecosystemen die belangrijk zijn voor Europa. Deze gebieden zijn aangewezen op basis van de Natuurbeschermingswet en de Vogel- en Habitatrichtlijn.

Het beleid houdt echter niet bij de landsgrenzen op, vogels en planten trekken zich immers niets aan van landsgrenzen. Er zijn drie thema's die centraal staan bij Natura 2000, zoals volgt uit diverse bronnen van het regiebureau Natura 2000, te weten beleven, gebruiken en beschermen:

- *Beleven* houdt in dat er ruimte wordt gecreëerd voor recreatie. Recreatie en natuurontwikkeling in dezelfde omgeving betekent echter wel dat er goede afspraken gemaakt moeten worden.
- Met *gebruiken* wordt bedoeld dat de natuur naast haar schoonheid ook economisch functioneel is. Wonen, werken en recreëren in een mooie omgeving is het streven, waarbij economie en ecologie met elkaar in balans dienen te zijn.
- *Beschermen* wil zeggen het duurzaam beschermen van flora en fauna.

Het ideaalbeeld wordt bereikt wanneer de drie thema's in combinatie met elkaar zonder problemen van toepassing kunnen zijn op natuurgebieden. Het ministerie van Economische Zaken, Landbouw & Innovatie (EL&I) neemt hierin het voortouw, door Natura 2000-gebieden aan te wijzen. Bij het aanwijzen van een gebied wordt op basis van enkel ecologische argumenten bepaald welke natuurwaarden op welke locatie geholpen moeten worden en welke doelstellingen daarbij behaald moeten worden. Voor ieder definitief aangewezen natuurgebied dient een beheersplan opgesteld te worden met een looptijd van zes jaar. Een dergelijk beheersplan wordt opgesteld in goed overleg met eigenaren, beheer-



ders en betrokken overheden (met name gemeenten, waterschappen en provincies). Het plan geeft weer wat er moet gebeuren om de gestelde doelen te bereiken en wie daarvoor verantwoordelijk is. Natura 2000-gebieden kennen een bepaalde bescherming. Deze bescherming is vastgelegd in de Natuurbeschermingswet.

Gemeenten zijn derhalve verplicht om beheersplannen ten aanzien van Natura 2000-gebieden door te laten werken in het betreffende bestemmingsplan, indien een dergelijk gebied (gedeeltelijk) binnen het plangebied valt.

Binnen de gemeente Stein zelf zijn gedeelten van de Natura 2000-gebieden 'Bunder- en Elsloërbos' en 'Grensmaas' gelegen. Beide gebieden zijn niet binnen het plangebied van de kern Urmond en de kern Berg gelegen. Het gebied 'Bunder- en Elsloërbos' ligt op een afstand van ongeveer 4,5 km. Het gebied 'Grensmaas' grenst aan de westzijde van de kern direct aan het plangebied. Onderhavig bestemmingsplan voor de kern Urmond en de kern Berg betreft een conserverend plan met overwegend woonbestemmingen. Binnen het plangebied zijn enkele agrarisch bedrijven gelegen. Gezien de ligging binnen de kern en de nabijgelegen woningen is voor deze bedrijven de bestaande situatie vastgelegd zonder uitbreidingsmogelijkheden. De woningbouwgebieden Kattetekop en Kanaalboulevard zijn (planologisch) bestaand, welke verder nog gerealiseerd moeten worden. Verder zijn er ook geen grootschalige ontwikkelingen binnen de kern van Urmond en de kern van Berg voorzien. Het geactualiseerde plan heeft derhalve geen nadelige invloed op deze Natura 2000-gebieden.

Derhalve heeft beleid ten aanzien van Natura 2000-gebieden geen consequenties voor dit bestemmingsplan en is hiervoor geen nadere beschermende regeling in de vorm van een dubbelbestemming opgenomen.

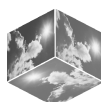
### *3.2.6 Nationaal Waterplan*

In hoofdstuk 5 Waterparagraaf is het beleid uit het Nationaal Waterplan nader uitgeschreven.

### *3.2.7 Beleidslijn grote rivieren*

In 2006 is de Beleidslijn grote rivieren vastgesteld, als opvolger van de Beleidslijn ruimte voor de rivier (1997). Deze beleidslijn is een afwegingskader waaraan activiteiten in het rivierbed moeten voldoen, zodat de beschikbare afvoer- en bergingscapaciteit van de rivier behouden blijft en ontwikkelingen worden tegengegaan die verruiming van de rivier door verlaging of verbreding nu of in de toekomst onmogelijk maken.

De beleidslijn is van toepassing op de waterstaatswerken die in beheer zijn bij het Rijk. In de beleidslijn wordt uitgegaan van twee regimes, te weten het 'stroomvoerend' regime en het 'bergend' regime. Binnen het stroomvoerend regime mogen enkel riviergebonden activiteiten plaatsvinden, mits deze voldoen aan onderstaande voorwaarden ('ja, mits'). Niet-riviergebonden activiteiten mogen in principe niet, tenzij er sprake is van groot openbaar belang of wanneer er per saldo meer ruimte vrij komt voor de rivier ('nee, tenzij'). Binnen



het bergend regime zijn zowel riviergebonden als niet-riviergebonden activiteiten toegestaan, mits deze voldoen aan onderstaande voorwaarden ('ja, mits').

De rivierkundige voorwaarden die gelden bij het ontplooiën van activiteiten binnen het rivierbed:

- het veilig functioneren van het waterstaatswerk moet gewaarborgd blijven;
- er mogen geen feitelijke belemmeringen zijn ten aanzien van de vergroting van de afvoercapaciteit;
- de uitvoer van de activiteit moet zodanig gesitueerd zijn dat de afname van de bergingscapaciteit of de waterstandsverhoging van de rivier beperkt blijft;
- de resterende waterstandseffecten of de afname van het bergend vermogen dienen duurzaam te worden gecompenseerd waarbij de financiering en de tijdige realisering van de maatregelen gezekerd zijn.

Naast het bergend en stroomvoerend regime is nog een soort gebied te onderscheiden binnen het rivierbed, namelijk de zogenaamde artikel 2a-gebieden (verwijzend naar het voormalige artikel 2a van de Wet Beheer Rijkswaterstaatswerken). Wanneer binnen dergelijke gebieden activiteiten plaats gaan vinden, is hiervoor geen vergunning vereist op basis van de Waterwet. Dit omdat deze gebieden feitelijk geen rol spelen bij het realiseren van de doelstellingen van de Beleidslijn. In deze gebieden kan wel sprake zijn van hoogwatersituaties. Bouwen in deze in het rivierbed gelegen gebieden geschiedt op eigen risico.

### **3.3 Provinciaal beleid**

Het provinciaal beleid is hoofdzakelijk vastgelegd in:

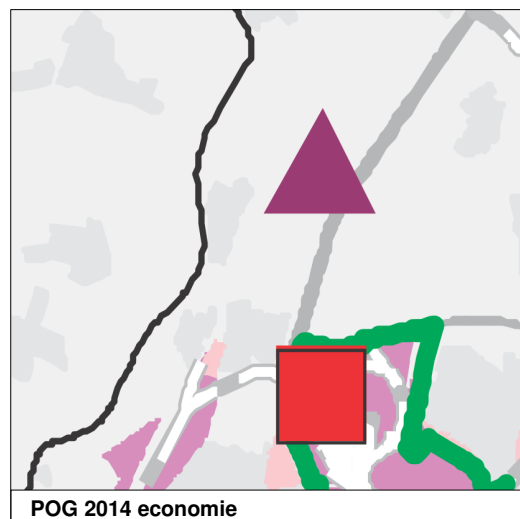
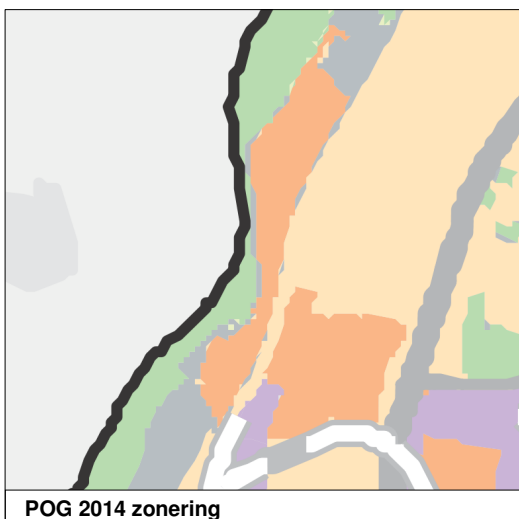
- Provinciaal Omgevingsplan Limburg 2014;
- Provinciale Omgevingsverordening Limburg 2014.

#### *3.3.1 Provinciaal Omgevingsplan Limburg 2014*

Op 12 december 2014 is door Provinciale Staten van de provincie Limburg het nieuwe Provinciaal Omgevingsplan Limburg (POL2014) vastgesteld. De opzet van dit POL betreft een slimme mix tussen een regionale insteek (Noord-, Midden-, Zuid-Limburg) en een benadering rond vier hoofdthema's (economie en infrastructuur, wonen en leefomgeving, landelijk gebied, ondergrond). Het POL2014 is een selectief plan, met een heldere visie op de ontwikkeling van Limburg in brede omgeving én op de ontwikkeling van de drie deelregio's. Het sluit zoveel mogelijk aan op bestaande visies (o.m. regionale visies en de nationale ruimtelijke hoofdstructuur). Het Limburgse leef- en vestigingsklimaat neemt in de ambitie een centrale plek in. Ruimtelijke kwaliteit krijgt bijzondere aandacht.







### Prioriteiten

De POL-agenda benoemt 12 prioritaire onderwerpen waar bij de planvoorbereiding de focus op ligt.

#### ECONOMIE EN INFRASTRUCTUUR:

- fysiekruimtelijke voorwaarden topsectoren;
- werklocaties (incl. kantoren);
- infrastructuur en bereikbaarheid.

#### WONEN EN LEEFOMGEVING:

- herstructurering wonen in brede context;
- sturing detailhandel.

#### LANDELIJK GEBIED:

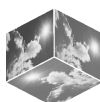
- natuur: herijking EHS;
- landbouw: zonering intensieve veehouderij en glastuinbouw;
- landschap;
- windenergie: zoekgebieden windturbines;
- Maasveiligheid / ruimte voor de Maas;
- lawaaisport: zoekgebieden regionale motorcrosscentra.

#### ONDERGROND:

- Ondergrond.

### Hoofdthema's

Bij het hoofdthema economie en infrastructuur staat de vraag centraal welke ruimtelijke maatregelen nodig zijn om de economische ontwikkeling te faciliteren, met focus op de topsectoren. Op de agenda staat ook een herijking van de bedrijventerreinenstrategie: effectiviteit sturing, noodzaak om nog nieuwe terreinen aan te wijzen of bestaande terreinen uit te breiden, regels voor de inrichting van werklocaties, mogelijke intrekking van een aan-



tal reserveringen. Daarbij zal ook een discussie worden gevoerd over de sturing op de voorraadontwikkeling van kantoren.

Bij wonen en leefomgeving is de opdracht om voorstellen uit te werken voor een strakkere sturing op de (boven-)regionale woningvoorraadontwikkeling. In elk geval voor Zuid-Limburg streeft de provincie daarbij naar inzet van het omgevingsplan. Belangrijk is om met de regio's te werken aan een brede regio specifieke aanpak van de herstructureringsopgave, met aandacht voor de leegstand van kantoren, winkels, monumenten en voorzieningen en milieuproblemen. De rond het thema wonen samenwerkende partners in Kompas Zuid-Limburg wordt gevraagd om een visie in te brengen op de transformatieopgave voor Zuid-Limburg. Met steden en gemeenten zal een aanpak worden uitgewerkt voor de sturing van (grootschalige) detailhandel.

Binnen het hoofdthema landelijk gebied is er een gedifferentieerde aanpak uitgewerkt voor behoud en ontwikkeling van de kwaliteit van het landelijk gebied, waarbij de Provincie focust op de kernkwaliteiten in het Nationaal Landschap Zuid-Limburg en in de zogenoemde groen-blauwe mantel (de samengevoegde perspectieven P2 en P3, inclusief de gebieden die bij de herijking van de EHS vervallen als onderdeel daarvan). In het POL zal in elk geval invulling gegeven worden aan de herijking van de EHS zoals afgesproken met het Rijk. Daarnaast zal een realistische aanvullende provinciale ambitie voor mensgerichte natuur worden uitgewerkt. Op de agenda staat ook het bepalen van (ruime) zoekgebieden voor een regionaal lawaaisportcentrum in Midden- en Zuid-Limburg. De agenda vraagt verder om een visie op de vestigingsmogelijkheden voor windenergie. De mogelijkheden voor een reductie van het aantal zones voor glastuinbouw resp. intensieve veehouderij worden onderzocht. Er komt een strategie gericht op stimuleren agrosectoren in combinatie met verduurzaming, innovatie en ruimtelijke kwaliteit. In het POL wordt ook een visie uitgewerkt op de aanpak van de Maasveiligheid.

Ondergrond is een nieuw thema. Er wordt gevraagd om een visie op de ontwikkelingen in de ondergrond, inclusief een herijking van bestaande belangen en reserveringen.

#### *Landelijke kern*

In het POL2014 is het gedeelte Oud-Urmond en Berg aangewezen als landelijke kern. Een landelijke kern wordt aangemerkt als een gemengd woon/werkgebied met een duidelijke binding met het omliggende landelijk gebied, met lokale of regionale voorzieningen. Grootschalige stedelijke voorzieningen worden zoveel mogelijk geconcentreerd in het stedelijk gebied. Deze horen niet thuis in een landelijke kern.

Het wonen richt zich hier op het landelijk wonen. Het dorpse wonen, de kwaliteit van het landschap, kleinschaligheid, ontspanning en rust, cultuurhistorie en identiteit, zijn belangrijke troeven. Geaccepteerd wordt dat men voor bepaalde voorzieningen in enkele grotere landelijke kernen of de omliggende steden moet zijn.



De verdunning zal vooral landen in suburbane gebieden, die ten opzichte van de stedelijke centra en het platteland minder onderscheidend vermogen hebben. Deze suburbane gebieden komen zowel voor in stedelijke gebieden als in landelijke kernen.

#### *Stedelijk gebied*

Het gedeelte Urmond-Oost is aangewezen als stedelijk gebied. Het stedelijk gebied betreft gemengde woon/werkgebieden met een stedelijk karakter. Grootschalige stedelijke voorzieningen worden zoveel mogelijk in deze gebieden geconcentreerd. Buiten het stedelijk gebied is geen plek voor nieuwe winkelgebieden of grote uitbreidingen van bestaande winkelgebieden.

De bedrijventerreinen in stedelijk gebied bieden met name kansen voor meer functiemenging. Solitaire kantoren zijn wel toegestaan op dienstenterreinen, die alleen in het stedelijk gebied mogelijk zijn.

#### *Instrumenten*

In de planvormingsfase wordt bepaald welke samenhangende, efficiënte mix aan instrumenten het beste kan worden ingezet om de provinciale ambities te realiseren. Het al dan niet gebruik maken van de bevoegdheid om een ruimteverordening te maken krijgt in de Agenda de nodige aandacht. Uitgangspunt daarbij is geen verordening, tenzij. Voor de EHS is een regeling in het onderdeel ruimte van de omgevingsverordening verplicht. Ook voor de sturing van de woningmarkt in Zuid-Limburg streeft de provincie naar een regeling in de verordening.

#### *3.3.2 Omgevingsverordening Limburg 2014*

De omgevingsverordening Limburg is gelijktijdig met het Provinciaal Omgevingsplan Limburg 2014 op 12 december vastgesteld. De juridische doorwerking van het omgevingsbeleid wordt in deze verordening geregeld. Naast bepalingen die voor iedereen gelden (gedragsregels), bevat de Omgevingsverordening ook een hoofdstuk 'Ruimte', waarin instructieregels naar gemeenten zijn opgenomen. De te maken regionale bestuursafspraken worden in de Omgevingsverordening Limburg geborgd.

De 'oude' Omgevingsverordening Limburg was een samenvoeging van de Provinciale milieuverordening, de Wegenverordening, de Waterverordening en de Ontgrondingenverordening. Deze Omgevingsverordening Limburg is op 1 januari 2011 in werking getreden. Nu, in 2014, is de Omgevingsverordening opnieuw gewijzigd, vanwege de vaststelling van POL 2014, waarin is bepaald dat er een nieuw hoofdstuk 'Ruimte' aan de Omgevingsverordening wordt toegevoegd. Dat hoofdstuk 'Ruimte' is gericht op de doorwerking van het ruimtelijke beleid van POL 2014 naar gemeentelijke ruimtelijke plannen.

Het POL 2014 zet sterk in op het zoveel mogelijk concentreren van nieuwe stedelijke ontwikkelingen binnen bestaand stedelijk gebied. In de omgevingsverordening komt dit tot uiting in de Ladder voor duurzame verstedelijking (artikel 2). Daarin wordt gesteld dat een ruimtelijk plan dat een nieuwe stedelijke ontwikkeling mogelijk maakt, rekening houdt met het bepaalde in artikel 3.1.6, tweede lid, van het Besluit ruimtelijke ordening. Daarbij wor-



den tevens de mogelijkheden van herbenutting van leegstaande monumentale en beeldbepalende gebouwen, zoals bedoeld in artikel 2.2.3 van de omgevingsverordening onderzocht. Echter in onderhavig bestemmingsplan zijn geen nieuwe ontwikkelingen voor zien. Het betreft een conserverend plan. Er is geen sprake van stedelijke ontwikkelingen waardoor de ladder voor duurzame verstedelijking niet aan de orde is.

Op basis van de omgevingsverordening maakt het plangebied deel uit van het gebied Wonen Zuid-Limburg. Voor dit gebied is bepaald dat:

- 1 Een ruimtelijk plan voor een gebied gelegen in de regio Zuid-Limburg niet mag voorzien in de toevoeging van nieuwe woningen aan de bestaande planvoorraad.
- 2 Het eerste lid is niet van toepassing op:
  - a. nieuwe woningen die voldoen aan de door Gedeputeerde Staten vastgestelde 'Kwaliteitscriteria nieuwe woningen Zuid-Limburg';
  - b. een ruimtelijk plan dat op grond van een rechterlijke uitspraak moet worden vastgesteld.
  - c. Een uitwerkingsplan als bedoeld in artikel 3.6, eerste lid, onder b, van de Wro;

Het betreft hier een conserverend plan waarin geen nieuwe (grootschalige) ontwikkelingen zijn voorzien. Alleen de vigerende bouwmogelijkheden zijn overgenomen uit de voorheen geldende bestemmingsplannen voor de komende planperiode. Deze vigerende bouwtitels zijn aan te merken als 'bestaande planvoorraad'. Geconcludeerd wordt dat de Omgevingsverordening Limburg 2014 daardoor geen beperkingen oplegt aan onderhavig bestemmingsplan.

### **3.4 Regionaal beleid**

De gemeente Stein maakt onderdeel uit van de stadsregio Westelijke Mijnstreek. Het relevante regionale beleid voor de Westelijke Mijnstreek is vervat in:

- Regiovisie Westelijke Mijnstreek;
- Woonmilieuvisie Westelijke Mijnstreek;
- Regionale structuurvisie wonen.

#### *3.4.1 Regiovisie Westelijke Mijnstreek*

In de regiovisie 'Ruimte voor nieuwe generaties' zijn de belangrijkste opgaven voor Zuid-Limburg opgenomen:

- innovative community: economische structuurversterking (incl. arbeidsmarkt); euregionale bereikbaarheid en mobiliteit; integrale gebiedsgerichte ontwikkeling;
- work-life balance: culturele kwaliteit; Nationaal landschap Zuid-Limburg; stedelijke kwaliteit.

Cruciaal daarbij is dat de twee centrale begrippen uit de ontwikkelingsagenda van het Stedelijk Netwerk Zuid-Limburg elkaar optimaal kunnen versterken. Het verbond tussen economische welvaart en maatschappelijk welzijn. Het leveren van een maximale bijdrage hieraan vraagt om scherpe en compromisloze keuze van de regio. De regio Westelijke Mijnstreek legt de focus op:



- innovatieve bedrijvigheid als economische motor;
- de transformatie van de woningvoorraad; de versterking van het Zuid-Limburg landschap en sport als motor voor het woon- en leefklimaat.

Echter door het ontbreken van extra kwaliteiten in het woon- en leefklimaat en de afname van de beroepsbevolking, is het gangbare economische groeimodel dat uitgaat van een zo hoog mogelijke economische groei en een zo hoog mogelijke consumptief gedrag geen realistische optie voor de regio. De regio heeft met deze visie een fundamenteel antwoord op de demografische krimp en kiest ondubbelzinnig voor 'Van meer naar beter'.

#### *Ambitie transformatie woningvoorraad*

In de Westelijke mijnstreek is er een structureel gezonde woningmarkt, waarbij sprake is van een zo optimaal mogelijk kwalitatief en kwantitatief evenwicht tussen vraag en aanbod op de woningmarkt. Een duurzaam woon- en leefklimaat staat centraal. Daarbij is de aanpak van wijken met urgente leefbaarheidsproblemen (fysiek en sociaal) prioriteit. Mensen vinden in deze regio niet alleen een woning, maar krijgen ook een wooncarrière aangeboden. De bedreigingen die de demografische krimp hierin heeft, moeten benut worden als een kans. Dat kan door in gelijke mate kwalitatief slechte woningen te slopen, te renoveren of duurzaam te herbouwen alsmede goede en duurzame woningen te bouwen die voor een deel beantwoorden aan de vraag binnen de regio en voor een deel van een dusdanige kwaliteit zijn dat deze woningen aantrekkelijk zijn voor jonge mensen buiten de provincie. Jongeren die weer noodzakelijk zijn voor de ambities in de innovatieve bedrijvigheid.

De kwaliteit van de woningvoorraad wordt mede bepaald door de kwaliteit van de woonomgeving. Om het woon- en leefklimaat de noodzakelijke kwaliteit te geven, moeten nieuwe woningen in samenhang ontwikkeld worden met stedelijke, culturele en (HBO)onderwijsvoorzieningen. Dit woonmilieu, alsmede het woonmilieu dat voorziet in zeer grote bouwkavels, die verweven zijn met het omliggende landschap, zal mensen van buiten de provincie aan de regio kunnen binden.

De herstructurering in de naoorlogse woonwijken moet worden uitgevoerd in samenhang met het toekomstbestendig maken van de wijkvoorzieningen en het verbeteren van de positie van de bewoners op de arbeidsmarkt. Dit sluit aan bij de ambitie om de arbeidsparticipatie te laten groeien van circa zestig procent in de richting van het landelijke gemiddelde van ongeveer tachtig procent.

Onderhavig bestemmingsplan is een conserverend bestemmingsplan waarin geen nieuwe ontwikkelingen in de vorm van nieuwe woningbouw mogelijk worden gemaakt. De bestaande woningbouwlocaties Kattekop en Kanaalboulevard worden gerespecteerd. Voor de locatie Kattekop wordt het woningaantal teruggebracht naar circa 115 woningen. Ten aanzien van de woningbouwlocatie Kanaalboulevard is sprake van een reductie van de oorspronkelijke/totale plancapaciteit met ongeveer 50 woningen. Hiermee wordt zoveel mogelijk rekening gehouden met de afnemende woningbehoefte, waarbij vooral wordt ingezet op herstructurering. Er wordt daarmee duidelijk gekozen voor 'Van meer naar beter'.



### 3.4.2 Woonmilieuvisie Westelijke Mijnstreek

De regionale woonmilieuvisie Westelijke Mijnstreek "Wonen met kwaliteit in een veranderende markt" betreft een uitwerking van de Provinciale Woonvisie Limburg uit 2005. Daarin verzoekt de provincie aan alle regio's om een regionale woonvisie op te stellen. Tevens is het een verdere uitwerking van het hiervoor besproken regionaal woningbouwprogramma en het Convenant Duurzaam Bouwen, waarin de afspraak is opgenomen dat gemeenten, provincie en woningcorporaties een gezamenlijke visie tot 2020 gaan ontwikkelen.

De woonmilieuvisie bevat een strategische visie. Deze formuleert het woonbeleid voor de periode tot aan de jaren 2020/2030, voor de Westelijke Mijnstreek als geheel en voor 5 te onderscheiden woonmilieus. De status van de visie is een richtinggevend kader per woonmilieu. Kwalitatieve en kwantitatieve doorvertaling van de visie naar de plannen en de mogelijkheden binnen de woonmilieus zal als vervolg nog nader gestalte moeten krijgen. Daarbij zal de focus op de periode 2010-2020 liggen. Om dat goed te kunnen doen is onder andere de uitvoering van een kwalitatief woningmarktonderzoek noodzakelijk (zie hieronder Woononderzoek Westelijke Mijnstreek 2009).

Met deze strategische woonvisie wordt gestreefd naar de volgende resultaten:

- inzetten op een kwalitatieve versterking van het wonen in Sittard-Geleen en de regio;
- een regionaal en lokaal toetsingskader voor woningbouwontwikkeling tot 2020;
- samenhang in de ontwikkeling van woningbouw en woonmilieus binnen de regio.

#### *Woononderzoek Westelijke Mijnstreek 2009*

Ter nadere detaillering en verdieping van het in 2008 door alle gemeenteraden in de Westelijke Mijnstreek vastgestelde woonmilieuvisie Westelijke Mijnstreek en de behoefte aan inzichten omtrent de gewenste woonkwaliteiten in de Westelijke Mijnstreek in de komende 20 jaar in het licht van de bevolkingsdaling, is in 2009 een woononderzoek op de schaal van de Westelijke Mijnstreek uitgevoerd. De uitkomsten van dit onderzoek kunnen in een 7-tal kernpunten worden samengevat:

#### **1. Er is een ongekende transformatieopgave, de aanpak is niet uit te stellen.**

De Westelijke mijnstreek staat voor een grote transformatieopgave. Als de uitkomsten van het woonwensenonderzoek worden gevolgd, hebben 1 op de 7 woningen een ontoereikend toekomstperspectief.

#### **2. Kansen voor centraal-stedelijke en groenere woonmilieus.**

Door gelijktijdig een aanmerkelijke woonmilieutransformatie tot stand te brengen kan de kwaliteit van het wonen in de regio van een toekomstbestendig en vitaal elan worden voorzien.

#### **3. Dubbele planontwikkeling.**

Dit perspectief betekent niet eenvoudig plannen schrappen, maar leidt tot een dubbele opgaven van het toevoegen van gewenste woningtypen in gewenste milieus en het uit de markt halen van ongewenste aanbod.



#### **4. Heftige corporatieopgave.**

Het transformatievraagstuk spitst zich voor een groot deel toe op de corporatievoorraad in het stedelijk gebied, terwijl het perspectief voor het genereren van middelen door de verkoop van huurwoningen de komende jaren met onzekerheden omkleed is.

#### **5. Strategie goedkope koopwoningen nodig.**

De kwetsbare marktpositie van goedkope koopwoningen kan de woonkwaliteit in de hele regio bedreigen. De aanpak dient in samenhang met de corporatieopgave gezien en opgepakt te worden.

#### **6. Heroverweging voorzieningenstructuur van de dorpen.**

De ontwikkeling van de woningbehoefte in de dorpen kan het draagvlak van veel huidige voorzieningen onvoldoende in stand houden. Het beleid zal daarop moeten anticiperen door expliciete keuzen te maken.

#### **7. Toegespitste programmering hard nodig.**

De opgave van de regio vraagt om een toegespitste programmering door een adequate beoordeling en waar nodig wijziging van de huidige plannen en het toevoegen van ontbrekende plannen.

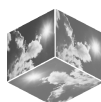
#### *Suburbaan wonen*

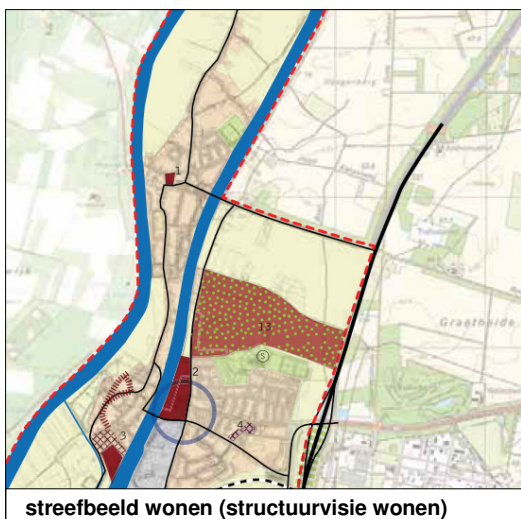
Het gedeelte Urmond is gelegen binnen het woonmilieu 'suburbaan wonen' waarbinnen dorpen vallen die zijn uitgebreid met nieuwe woonwijken. Naast Stein gaat het ook om Beek, Elsloo, Born, Limbricht en Munstergeleen. Het suburbaan wonen ligt dicht bij de industrie. Suburbane woonmilieus staan los van de stad en hebben eigen voorzieningen. Vaak is er een klein centrum, meestal de oude dorpskern. Het is ruim en groen wonen. Hoogbouw komt nauwelijks voor. Suburbaan wonen zit (letterlijk) tussen stad en platteland in. De woningdichtheid is aanmerkelijk lager dan bij het 'stedelijk wonen'. Beide woonmilieus onderscheiden zich van het 'dorps wonen' vanwege het feit dat deze woonmilieus in de afgelopen jaren sterk gegroeid zijn, de wijken zijn groter, hebben meer voorzieningen en kennen minder sterke sociale verbanden. Kenmerken die aan het woonmilieu 'suburbaan wonen' kunnen worden toegekend zijn:

- woonwijken aan de rand van stedelijk gebied, met beperkte oriëntatie op het stadscentrum;
- wonen in lage dichtheden met veel open en groene ruimte;
- planmatig ontworpen woonwijken en gebouwd rondom de oude (dorps)kern;
- voorzieningen gescheiden van woningen en gericht op wijkniveau;
- dominante woningtype is twee aaneen gesloten en vrijstaande woningen;
- vrij veel gezinnen en inkomens van modaal tot twee keer modaal;
- suburbaan wonen omvat 29% van alle huishoudens en 21% van de regio.

#### *Dorps woonmilieu*

Het woonmilieu in het gedeelte Oud-Urmond en Berg wordt aangemerkt als 'dorps wonen'. Voor dit woonmilieu geldt dat de oude dorpen nog goed herkenbaar zijn. Zij zijn in de loop der jaren slechts in beperkte mate gegroeid. Het zijn echte dorpsgemeenschappen, met vaak nog hechte sociale verbanden. In het woonmilieu 'dorps wonen' wonen vaak niet meer dan 2.500 mensen.





De voorzieningen zijn beperkt en er is betrekkelijk weinig bedrijvigheid. Het is ruim wonen, waarbij vrijstaande woningen en tweekappers de meest voorkomende woningtypen zijn. Het 'dorps wonen' kan omschreven worden als rustig wonen in een landelijke omgeving. Onderhavig bestemmingsplan is een conserverend bestemmingsplan waarin geen nieuwe ontwikkelingen in de vorm van nieuwe woningbouw mogelijk worden gemaakt. De bestaande woningbouwlocaties Kattekop en Kanaalboulevard worden gerespecteerd. Voor de locatie Kattekop wordt het woningaantal teruggebracht naar circa 115 woningen. Ten aanzien van de woningbouwlocatie Kanaalboulevard is sprake van een reductie van de oorspronkelijke/totale plancapaciteit met ongeveer 50 woningen. Hiermee wordt zoveel mogelijk rekening gehouden met de afnemende woningbehoefte. De beschikbare woningaantallen worden ingezet voor de eigen woningbehoefte en doorstroming, met name voor specifieke doelgroepen in de vorm van levensloopbestendige woningen. Dit draagt bij aan de verbreding van de huidige woningvoorraad.

### 3.4.3 Regionale structuurvisie wonen

De gemeenten in de Westelijke Mijnstreek werken met hun partners in de regio samen aan de noodzakelijke kwaliteitsopgave op de regionale woningmarkt. Regionale samenwerking via een krachtige krimpaanpak is nodig, omdat bevolkingskrimp niet ophoudt bij de gemeentegrenzen. Alleen zo krijgt het adagium "van méér naar beter" echt vorm in de Westelijke Mijnstreek.

De regionale krimpaanpak verloopt voorspoedig via de volgende stappen:

- Het vaststellen van de Woonmilieuvisie (2008).
- Het vaststellen van de Regiovisie (2009) waarin de uitgangspunten van de Woonmilieuvisie zijn verwerkt in Speerpunt Transformatie Woningvoorraad.
- Het uitvoeren van een regionaal en lokaal woononderzoek (2009).
- Het vaststellen van een Krimpinstrumentarium (2010).





Om beleid uit de verschillende initiatieven aan elkaar te verbinden en hier regionaal mee aan de slag te kunnen, heeft de regio samen met haar partners, nu haar sectorale Structuurvisie Wonen ontwikkeld. In deze visie zijn keuzes gemaakt, waarmee nadrukkelijker (privaat- en publiekrechtelijk) gestuurd kan worden op de gewenste (woon)ontwikkelingen in de regio voor de korte en lange termijn.

#### *Ontwikkelingsrichting wonen*

De gemeente heeft een woningvoorraad die in het algemeen goed aansluit op de huidige woonwensen, echter men verwacht een tekort in het aanbod van kwalitatief hoogwaardige woonvormen, zowel gestapeld als vrijstaand. Kwaliteit van wonen en de woonomgeving, door meer variatie in woonmilieus, staat voor de gemeente centraal.

De komende jaren zet de gemeente in op de versterking van het centrum van Stein, het aantrekkelijker maken van de zone rondom het kanaal, de afronding van de verschillende kernen (met name Urmond) en de herstructurering van enkele woongebieden in diverse kernen. Tevens zijn binnen de gemeente zones ontwikkeld waarin voorzieningen gecombineerd worden met zorgappartementen in woonservicezones. De aangewezen zones zijn: Urmond, Stein-Centrum en Elsloo.

De grootste opgave in de kern Stein is de centrumontwikkeling Stein (o.m. de nieuwbouw van het winkelcentrum). Na de verwoestende brand in het centrum van Stein wordt hard gewerkt aan de realisatie van een nieuw centrum waarin winkels, wonen, cultuur, verkeer, parkeren en een hoogwaardige openbare ruimte samenkomen. De leefbaarheid rondom het centrum krijgt ook een impuls door de herstructurering aan de Heerstraat-Halsstraat en de versterking aan de Assevedostraat met een nieuwe Brede Maatschappelijke Voorziening en zorgwoningen.

Daarnaast wordt de komende jaren sterk ingezet op het opwaarderen van de zone rondom het Julianakanaal. Het kanaal biedt daarbij kansen voor nieuwe dorpse woonvormen, geconcentreerd in twee nieuwbouwlocaties in Urmond: Kattekop en Kanaalboulevard. De nieuwe ontwikkelingen leggen daarmee een verbinding tussen Oud-Urmond en Nieuw-Urmond en betekent een impuls aan de leefbaarheid in Oud-Urmond. In de kern Elsloo worden kleinere herstructureringsoperaties gestart en vindt een versterking van het wonen plaats door de transformatie van sport naar wonen, met de bouw van zorgwoningen en een uitbreiding van het zorgcomplex.



### *Voorzieningen*

De 'basisinfrastructuur' van de gemeenschapsvoorzieningen in de kernen zal in stand gehouden en versterkt worden door in te zetten op multifunctionaliteit en flexibiliteit van de accommodaties en waar mogelijk clustering van voorzieningen in de kern. Daarnaast wordt conform het '5-pleinen-plan' in iedere kern een hoogwaardig plein ingericht, dat het concentratiepunt vormt voor de voorzieningen. Deze pleinen hebben tevens een 'huiskamerfunctie' waar de bewoners elkaar kunnen ontmoeten en met elkaar activiteiten kunnen ondernemen. Door de gemeenschapsvoorzieningen samen met de commerciële voorzieningen rondom het centrumplein te situeren, krijgen deze niet alleen meer betekenis voor het sociale leven, maar kan ook de exploitatie ervan versterkt worden door een grotere toeloop van bezoekers.

Winkelcentrum Stein geldt als subregionaal centrum. Het centrumplan Stein geeft de contouren voor ontwikkeling naar een multifunctioneel hart van Stein met sociaal-maatschappelijke, dienstverlenende, commerciële en woonfuncties die de hele gemeente als werkgebied heeft. Daar hoort een groot aantal verbetervoorstellen bij zoals het naar buiten keren van het winkelcentrum, het verhogen van de verblijfskwaliteit en het vergroten van parkeergelegenheid.

Het winkelaanbod in Elsloo zal zich in de toekomst moeten blijven positioneren als een dorpscentrum gericht op de eigen bevolking, met een complementaire functie ten opzichte van het winkelcentrum Stein en de Makado in Beek. Het creëren van een gezellig dorps-hart op en rondom het Dorine Verschureplein is een van de maatregelen om dit doel te verwezenlijken.

De commerciële voorzieningen in Oud-Urmond, Berg aan de Maas en Meers staan bedrijfseconomisch gezien onder druk. Voor een groot deel wordt nu al geleund op de aanwezige voorzieningen in Urmond Oost en Stein. Inmiddels is gestart met het opstellen van dorpsontwikkelingsplannen voor de diverse kernen waarin het vraagstuk van het voorzieningenaanbod nadrukkelijk aan de orde komt.

Onderhavig bestemmingsplan is een conserverend bestemmingsplan waarin geen nieuwe ontwikkelingen in de vorm van nieuwe woningbouw mogelijk worden gemaakt. De bestaande woningbouwlocaties Kattekop en Kanaalboulevard worden gerespecteerd. Voor de locatie Kattekop wordt het woningaantal teruggebracht naar circa 115 woningen. Ten aanzien van de woningbouwlocatie Kanaalboulevard is sprake van een reductie van de oorspronkelijke/totale plancapaciteit met ongeveer 50 woningen. Hiermee wordt zoveel mogelijk rekening gehouden met de afnemende woningbehoefte, waarbij vooral wordt ingezet op herstructurering. De bestaande voorzieningen worden zoveel mogelijk gerespecteerd om de leefbaarheid van de kern Urmond en de kern Berg te kunnen blijven waarborgen.



### 3.5 Gemeentelijk beleid

Het gemeentelijk beleid is hoofdzakelijk vastgelegd in:

- Strategische Toekomstvisie Gemeente Stein, 2011-2021;
- Ruimtelijke Structuurvisie 2014-2024;
- Eigenkrachtvisie.

#### 3.5.1 *Strategische Toekomstvisie Gemeente Stein, 2011-2021*

Deze interactieve toekomstvisie is op 15 september 2011 vastgesteld en tot stand gekomen in samenwerking met inwoners en vertegenwoordigers van verenigingen, maatschappelijke organisaties en het bedrijfsleven van Stein. Uit de gesprekken zijn vijf pijlers naar voren gekomen waar de toekomstvisie van Stein op rust (sociaal, fysiek, economie, organisatie en marketing).

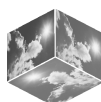
In de toekomstvisie kijkt de gemeente op een positieve manier naar de toekomst van Stein. Daarnaast is de gemeente ook realistisch en is gekeken naar welke ontwikkelingen op het gebied van demografie, internet, maatschappelijke ontwikkelingen enz. Stein gaan veranderen en welke keuzes daartoe gemaakt dienen te worden. De komende 10 jaar wil de gemeente Stein in dat opzicht investeren in:

- een solidaire, ondernemende en gevarieerde samenleving;
- kwaliteit van wonen en voorzieningen;
- het versterken en verbreden van het economisch profiel door een beter gebruik van de toeristisch recreatieve potenties rondom natuur, landschap, cultuur en cultuurhistorie, sport en evenementen;
- een baanbrekende samenwerking in en tussen de kernen én met de regio;
- de bewustwording van haar eigen kwaliteiten en die met trots uit te dragen.

Voor de kern Urmond en de kern Berg betekend dit concreet

Sociale vitale kernen:

1. De gemeente onderzoekt de mogelijkheid om in de toekomst vrij komende accommodaties in te zetten voor nieuw gebruik, bijvoorbeeld als centrale multifunctionele ontmoetingsplaats in de kernen of als mogelijke locatie voor de huisvesting van jongeren:
  - de gemeente faciliteert en maakt de (financiële) kaders duidelijk;
  - burgerinitiatief, lokaal ondernemerschap en vrijwilligerswerk zijn noodzakelijk voor succes.
2. De gemeente faciliteert MKB/ondernemers bij de vestiging van passende kleinschalige bedrijvigheid in kernen om bij te dragen aan de vitaliteit van de kernen. In onderhavig bestemmingsplan worden daarvoor, waar nodig, de mogelijkheden geboden.
3. De gemeente faciliteert nieuwe kleinschalige woon concepten, waarbij jongeren voor ouderen kunnen zorgen. In onderhavig bestemmingsplan worden hiervoor de noodzakelijke mogelijkheden geboden.



Aantrekkelijke woon- en leefomgeving:

4. De gemeente stelt een nieuwe ruimtelijke structuurvisie op, waarin de ambities voor sociale vitale kernen, een aantrekkelijke woon- en leef omgeving én een bereikbare en bedrijvige gemeente uit strategische visie uitgewerkt worden.
5. De gemeente laat burgers meer en vaker participeren bij gemeentelijke taken door:
  - Een pilot dorps en/of wijkplatform in te richten. Dit platform benadert de gemeente pro-actief en is gericht op de vitaliteit van het betreffende dorp of wijk.
6. De gemeente voert de structuurvisie Wonen Westelijke Mijnstreek uit: bij transformatie van verouderde woonwijken/vrijkomende en/of leeg staande gebouwen hanteert de gemeente het principe één woning erbij betekent ook één ergens anders slopen. Bij herstructurering zoekt de gemeente naar mogelijkheden om voldoende en betaalbare wooneenheden voor jongeren (18 t/m 24 jaar), jonge gezinnen en (terugkerende) ouderen te bouwen.
7. De gemeente voert de groenstructuurvisie. Door afnemende budgetten voor groen is het nodig om te zoeken naar andere financieringsmogelijkheden.
8. De gemeente stelt een werkwijze op hoe te sturen op (ruimtelijke, omgevings-, voorzieningen) kwaliteit.

Vanuit bovengenoemde kernwaarden maakt gemeente Stein voor de komende tien jaar de volgende hoofdkeuzes en stelt doelen vast om in te investeren.

Stein investeert in een solidaire, ondernemende en gevarieerde samenleving door:

- ontmoetingsplekken in de kernen te behouden en te creëren, zowel fysiek als digitaal;
- mogelijkheden te bieden om jong en oud goed samen te laten leven in de kernen;
- samenwerking tussen burgers, ondernemers, verenigingen en maatschappelijke partijen in en tussen kernen stimuleren;
- actief eigenaarschap van burgers en ondernemers te stimuleren;
- een actief faciliterende overheid te zijn, die lokale initiatieven ondersteunt.

Stein investeert in kwaliteit van wonen en voorzieningen in de gemeente door:

- de woonmilieus in de gemeente af te stemmen op toekomstige samenstelling van de bevolking;
- de omgevingskwaliteit, bestaande uit groen, water, cultuurhistorie en de openbare ruimte, te versterken;
- aan te haken bij de verdere ontwikkeling van de Chemelotcampus als onderdeel van Brainport 2020 en economische kansen die dit oplevert te verzilveren.
- het voorzieningenniveau te sturen op kwaliteit en op kwantiteit vanuit toekomstige behoefte, economisch en maatschappelijk draagvlak en regionaal aanbod;
- te verkennen hoe Stein ruimtelijk en qua energiegebruik duurzame keuzes kan maken.

Ook het in de strategische toekomstvisie geformuleerde beleid wordt voor zover van toepassing op basis van bovengenoemde doelstellingen vertaald naar de planologische regeling van het onderhavige bestemmingsplan. Hierdoor kan ook in de toekomst worden geanticipeerd op nieuwe ontwikkelingen binnen het plangebied.



### 3.5.2 Ruimtelijke structuurvisie 2014-2024

De gemeente Stein heeft een nieuwe Ruimtelijke Structuurvisie op 25 februari 2015 vastgesteld. Hiervoor heeft de strategische toekomstvisie van de gemeente als basis gediend. In deze nieuwe ruimtelijke structuurvisie worden door de gemeente Stein de eerste drie thema's uit de Strategische Toekomstvisie Gemeente Stein: 'samenleving met sociale vitale kernen', 'gemeente met aantrekkelijke woon- en leefomgeving' en 'bereikbare en bedrijvige gemeente', verder uitgewerkt.

De eerste resultaten zijn vastgelegd in een hoofdlijnennotitie. De notitie bevat een bundeling van de resultaten uit de stuurgroep, projectgroep, informele raadsbijeenkomsten en werkateliers. In deze hoofdlijnennotitie zijn de ambities, doelen, uitgangspunten en speerpunten voor elk thema nader benoemd. In de ruimtelijke structuurvisie worden deze nader uitgewerkt. Daarbij staat de borging van ruimtelijke kwaliteit voorop. Het gaat dan met name om de kwaliteitsborging voor herstructurerings- en inbreidingslocaties (woonkernen en bestaande bedrijventerreinen), alsmede de afbouw van de randen van dorpskernen.

Voor het formuleren van het nieuwe ruimtelijke beleid worden drie zones onderscheiden, te weten:

- A2 bedrijventerreinen zone;
- Woonkernenzone;
- Rivierpark Maasvallei en buitengebied.

Voor de kern Urmond en de kern Berg zijn de eerste twee zones van belang.

De zone A2 bedrijventerreinen heeft voor Urmond met name betrekking op de afrit Urmond, een van de toegangspoorten tot de gemeente Stein. Hier geldt dat in de nabijheid van de afrit ruimtelijke ontwikkelingen plaatsvinden die in de ruimtelijke structuurvisie een plek moeten krijgen. Voor de afrit Urmond heeft dit betrekking op hotel van der Valk, het kantoor van DSM, de carpoolplek aan de Mauritslaan, de Heidekamp en de campus. De eerste drie zijn nadrukkelijk van toepassing op onderhavig plangebied. Voor zover mogelijk is hiermee in dit bestemmingsplan rekening gehouden en zijn de consequenties planologisch-juridisch doorvertaald.

De woonkernenzone heeft betrekking op de gehele kern Urmond en de kern Berg. Om goed in te kunnen spelen op de demografische ontwikkeling, met name vergrijzing, is afgelopen jaren gewerkt aan de realisatie van 3 woonservicezones, waaronder in Urmond. Daarnaast moet nadrukkelijker rekening worden gehouden met de ontwikkelingen 'scheiden wonen en zorg' en het feit dat ouderen langer thuis blijven wonen.

Voor de woningvoorraad liggen er concreet twee opgaven:

- kwalitatief passend maken van plannen en
- reductie van het aantal woningen in deze plannen. Aan dit punt wordt al invulling gegeven door bij de actualisatie van de bestemmingsplannen nu aan te geven dat vigerende bouwtitels die na afloop van de nieuwe bestemmingsplanperiode niet benut worden, komen te vervallen (zie paragraaf 2.7).



Tenslotte ligt voor de kern Urmond een belangrijke opgave in de afronding van de projecten Kanaalboulevard en Kattekop (zie paragraaf 2.5 en 2.6).

### 3.5.3 *Eigenkrachtvisie*

In haar strategische toekomstvisie heeft de gemeente Stein vijf kernwaarden geformuleerd:

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

De vervolgstap voor de gemeente Stein is om de hoofdlijnen uit de strategische toekomstvisie concreter te maken en te verbinden met de behoefte en inzet van de burgers van Stein. Daarom heeft de gemeente Stein een visie op eigen kracht van de kernen opgesteld: de Eigenkrachtvisie.

#### *Economie en arbeidsmarkt*

De gemeente Stein heeft in haar strategische toekomstvisie aangegeven aan te willen haken bij de economische ontwikkelingen in Zuid-Limburg. Daarbij is onder meer de (door)ontwikkeling van de Chemelot campus van groot belang. Naast de kansen die de doorontwikkeling van de Chemelot campus biedt, zet de gemeente Stein ook in op toerisme en recreatie als economische motor. Hiervoor wil de gemeente de groengebieden rond de kernen van Stein handhaven en aanvullen zodat een aaneengesloten groene ring ontstaat. Daarnaast wordt met het project Rivierenpark Maasvallei gewerkt aan verbetering van het fietsroutenetwerk langs de Maas tussen Limburg en België. Het beperkt aantal verblijfsmogelijkheden langs de Maas in Stein kan mogelijk een beperkende factor zijn in de versterking van de sector toerisme. Voor de kern Urmond en de kern Berg heeft dit verder geen consequenties, welke relevant zijn voor dit bestemmingsplan

#### *Leefbaarheid en voorzieningen*

De gemeente Stein heeft nog relatief veel voorzieningen en verenigingen ten opzichte van de schaalgrootte en het inwoneraantal. Wel wordt een afname van het voorzieningenniveau gezien, vooral de commerciële voorzieningen zijn afgelopen jaren weggetrokken vanwege een gebrek aan draagvlak. In publieke voorzieningen is de afgelopen jaren juist geïnvesteerd, het is voor de gemeente Stein de vraag in hoeverre dit in de toekomst nog houdbaar is met het oog op de veranderende bevolkingssamenstelling.

In 2013 is door het Huis voor de Sport Limburg een onderzoek uitgevoerd naar buitensportaccommodaties. Hieruit blijkt dat Stein een overcapaciteit heeft van 1-2 wedstrijdvelden en 1,5 trainingsveld voor voetbalverenigingen en 8 banen voor tennisverenigingen. Daar komt bij dat het aantal leden van de verenigingen de komende jaren af blijft nemen.

De bestaande voorzieningen in de kern van Urmond en de kern Berg worden positief bestemd. Om het voorzieningenniveau op peil te kunnen houden wordt voor de voorzienin-



gen aan het Sint Antoniusplein de bestemming 'Gemengd' toegekend zodat onderlinge uitwisseling van voorzieningen mogelijk is en daarmee ingespeeld kan worden op eventuele ontwikkelingen in de toekomst.

### *Onderwijs*

Eind 2012 heeft het College van Bestuur van Stichting Kindante haar visie gepresenteerd over de toekomst van het basisonderwijs in de gemeente Stein. In de raadsvergadering van 21 februari 2013 is besloten uit de toenmalige raadsfracties een werkgroep samen te stellen, met als taak het formuleren van een reactie op deze visie. Het eindrapport van de werkgroep is vastgesteld in de raadsvergadering van 10 oktober 2013.

Dit rapport bevat een concrete omschrijving van de collegeopdracht. Nadrukkelijk is bepaald dat gestreefd dient te worden naar het in stand houden van minimaal 7 schoollocaties, waarbij het college zich expliciet sterk dient te maken voor het behoud van de onderwijsvoorzieningen in de kleine kernen waaronder de kern Berg. Dit streefbeeld is ook doorvertaald in het coalitieakkoord 2014-2018.

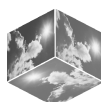
Vooruitlopend op de haalbaarheidsstudie is besloten een quickscan uit te voeren ten aanzien van de unilocatie. Een bewuste tussenstap om antwoord te krijgen op de vraag of dit nog een reële optie is. In het recent verleden werd de unilocatie immers in een adem genoemd met Bramert Noord. In het coalitieakkoord 2014-2018 is evenwel bepaald dat men geen voorstander is van een unilocatie in dit plan, omdat het de komende 4 jaar niet verder wordt ontwikkeld.

In het verlengde van het genoemde betekent dit dat voor de kernen Berg en Urmond wordt ingezet op 1 school per kern. In het rapport van de werkgroep wordt melding gemaakt van lopende onderzoeken, waaronder de haalbaarheidsstudie voor de kernen Berg en Urmond. Deze studie moet uitsluitsel geven over de toekomst van het basisonderwijs in beide kernen. De resultaten van dit onderzoek kunnen aanleiding geven tot bijstelling van het streefbeeld.

In overeenstemming met het streefbeeld van de Raad zijn de scholen in het onderhavige bestemmingsplan positief bestemd.

### *Zorg, welzijn en participatie*

De gemeente Stein krijgt te maken met een sterke vergrijzing. Dit gecombineerd met de verwachte bezuinigingen in de zorg leidt tot een sterke en toenemende druk op de zorg- en welzijnsvoorzieningen. Deze in elkaar grijpende factoren hebben ook grote gevolgen voor de vraag naar levensloopgeschikte woningen (zodanig aangepaste woningen dat je er met beperkingen zelfstandig kunt wonen) en zorgwoningen (alles gelijkvloers en geschikt voor het ontvangen van thuiszorg). Naar verwachting zal de vraag naar zorgwoningen met 76% stijgen in de periode 2013-2023. Dit terwijl er in 2013 al een tekort is aan dit soort woningen. Omdat vanwege de krimp de mogelijkheden tot nieuwbouw van woningen zijn ingeperkt, dienen oplossingen vooral in de bestaande particuliere en sociale huurvoor-



raad gezocht te worden. Binnen de bestemming 'Wonen' ter plaatse van de aanduidingen 'bouwvlak' en 'bijgebouwen worden hiervoor de noodzakelijke (bouw)mogelijkheden geboden.

#### *Wonen*

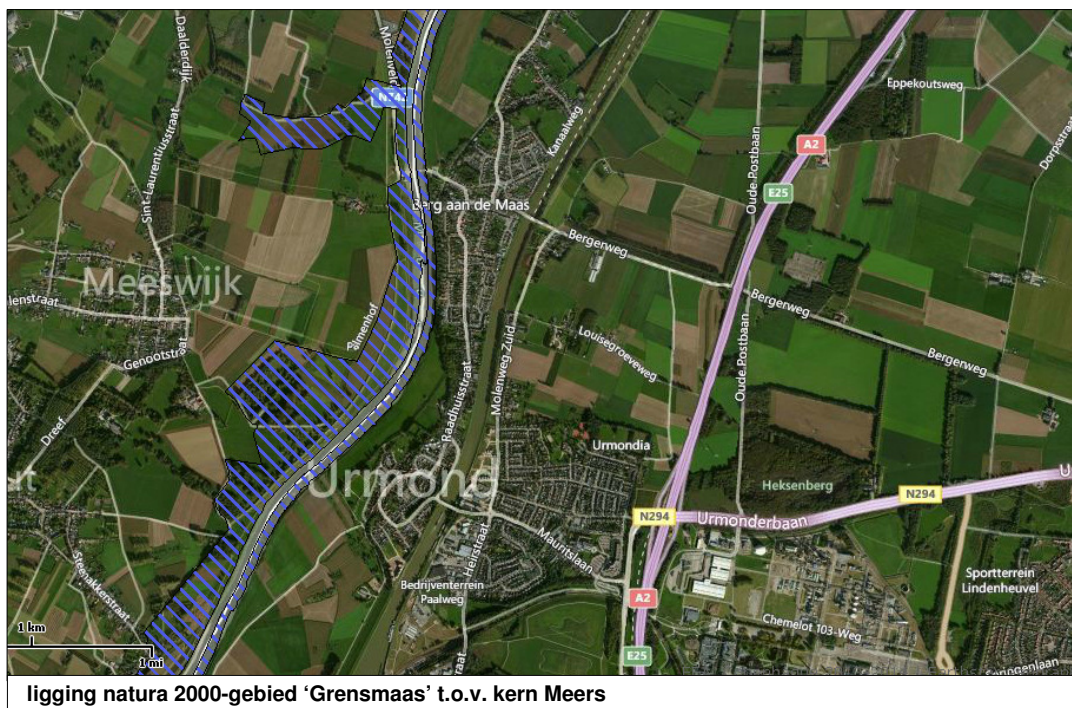
In haar woonbeleid speelt de gemeente Stein in op de demografische transitie, de belangrijkste doelstelling is het afstemmen van de woonmilieus op de toekomstige bevolkingssamenstelling. Bestaande plannen (Kattekop, Kanaalboulevard) worden voor zover mogelijk aangepast op de (op termijn) dalende vraag. Bij deze ontwikkeling ligt de focus niet op solitaire projecten, maar op gebiedsontwikkeling waarbij gemeente, woningcorporatie, ontwikkelaar en woonconsument partij zijn. In regionaal verband wordt de relatie gelegd met andere thema 's zoals zorg, welzijn, groen in de kernen en opschalen van voorzieningen. Voor de kern Urmond betekent dit dat de woningbouwmogelijkheden in de gebieden Kattekop en Kanaalboulevard zijn teruggebracht qua aantal.

#### *Ruimte*

De gemeente Stein wil zich ontwikkelen tot een kwalitatief hoogwaardige groene woongemeente met leefbare kernen. De gemeente wenst de eigenheid van de diverse woonkernen te versterken en streeft naar een evenwichtige opbouw, zowel in bevolkingssamenstelling als in woonkwaliteit. De gemeente Stein investeert vanaf 2012 in landschapsprojecten, 'parels in de Maasvallei'. Deze zijn het Heidekampspark, de Groenzone A2, het Integraal Plan Catsop en het verbinden van het Urdal en de Scharberg met de omgeving. De groenprojecten vormen als het ware een groene gordel om de kernen van Stein heen. In de vastgestelde ruimtelijke structuurvisie wordt vooral ingezet op de A2- zone, de Rivierpark Maasvallei- zone en de woonkernen. Met name bij de woonkernen komt de demografische ontwikkeling sterk naar voren als aandachtspunt voor de ruimtelijke ontwikkeling.







## 4 Actuele waarden

### 4.1 Inleiding

In dit hoofdstuk wordt ingegaan op de actuele waarden die aanwezig zijn in de kern Urmond en de kern Berg. Specifiek wordt ingegaan op de flora en fauna, ecologische structuur, habitat, cultuurhistorie en archeologie.

### 4.2 Flora en fauna

#### 4.2.1 Gebiedsbescherming

De gebiedsbescherming is vastgelegd in de Natuurbeschermingswet 1998 (Stb. 1998, 403 en Stb. 2005,195). Deze wet is de implementatie van de Europese Vogel- en Habitatrichtlijn voor wat betreft de gebiedsbescherming en is vanaf 1 oktober 2005 in werking getreden. Op grond van deze gebiedsbescherming vallen beschermde natuurmonumenten en de gebieden die op grond van de beide Europese richtlijnen zijn aangewezen als speciale beschermingszones (de zogenoemde Vogel- en Habitatrichtlijngebieden) onder het regime van de Natuurbeschermingswet 1998.

In de gemeente Stein zijn de gebieden 'Grensmaas' en 'Bunder- en Elsloërbos' aangewezen als Natura 2000-gebied. Het Natura 2000-gebied 'Grensmaas' grenst aan de westzijde direct aan het plangebied. De doelstelling van het grensmaasproject is:

- het voorkomen van overstromingen;
- het veilig stellen van drinkwater;
- vijf keer meer veiligheid voor de inwoners van de Maasdorpen in Zuid-Limburg (waaronder Meers);
- ecologisch herstel en de komst van duizend hectare nieuwe natuur;



- de winning van 53 miljoen ton grind;
- nieuwe bestemmingen voor de Maasplassen.

Het ruimtebeslag van het Natura 2000-gebied beperkt zich ter hoogte van het gedeelte Berg tot alleen de Maas zelf. Het gebied is niet gelegen binnen het plangebied en heeft ook geen consequenties voor onderhavig bestemmingsplan.

Ook het natura 2000-gebied 'Bunder- en Elsoërbos' is niet van invloed op het plangebied gezien de afstand van ongeveer 4,5 kilometer.

#### 4.2.2 Soortenbescherming

Behalve de mogelijke effecten op natuurgebieden moet ook duidelijk zijn of het betreffende plan effecten heeft, en zo ja welke, op beschermde soorten. De soortenbescherming is vastgelegd in de Flora- en faunawet (Staatsblad 1999, 264, laatstelijk gewijzigd Staatsblad 2009, 617). Deze wet is de implementatie van de Europese Vogel- en Habitatrichtlijn voor wat betreft de soortenbescherming. Gezien de conserverende werking van voorliggend bestemmingsplan voor het bebouwde gebied van de kern Urmond en de kern Berg is geen sprake van nieuwe ruimtelijke ontwikkelingen die een verstoring zouden kunnen vormen. Waar wel indirect nieuwe ontwikkelingen mogelijk worden gemaakt, door middel van een wijzigingsbevoegdheid, wordt bij het als dan te nemen besluit getoetst aan de wettelijke regels ten aanzien van beschermde dier- en plantensoorten.

Bij de ontwikkelingen van nieuwe plannen dient onderzocht te worden of de handelingen niet leiden tot de schending van verbodsbepalingen van de artikelen 8 tot en met 14 van de Flora- en faunawet.

Standaard geldt voor de kern Urmond en de kern Berg de algemene zorgplicht zoals die in de Flora- en faunawet centraal staat (artikel 2). Bovendien moeten de handelingen in logisch verband staan met het plan en geen doel op zich vormen.

### 4.3 Cultuurhistorie

#### 4.3.1 Rijksmonumenten

Binnen de kern Urmond en de kern Berg zijn een aantal cultuurhistorische waardevolle gebouwen aangewezen als rijksmonument.

De aanwezige Rijksmonumenten in het plangebied betreffen:

Plaats	Adres	Monumentnr.	Soort object
Urmond-Berg	Grote Straat 8	34841	woonhuis
Urmond-Berg	Grote Straat 18	34842	woonhuis
Urmond-Berg	Grote Straat 20	34843	schippershuis
Urmond-Ber	Grote Straat 22	34844	woonhuis
Urmond-Berg	Grote Straat 24	84845	woonhuis
Urmond-Berg	Grote Straat 26	84846	kerk
Urmond-Berg	Grote Straat 33	34838	woonhuis



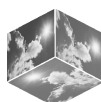
Plaats	Adres	Monumentnr.	Soort object
Urmond-Berg	Grote Straat 35	34839	woonhuis
Urmond-Berg	Grote Straat 65	34840A	pastorie
Urmond-Berg	Grote Straat 67	34840B	kerk
Urmond-Berg	Urmonder Maasstraat 3	34852	woonhuis
Urmond-Berg	Urmonder Maastraat 4	34853	woonhuis
Urmond-Berg	Kloosterstraat 2	34848	woonhuis
Urmond-Berg	Kloosterstraat bij 2	34849	trap
Urmond-Berg	Kloosterstraat 4	34850	woonhuis
Urmond-Berg	Kloosterstraat 18		verwoest door brand en herbouwd in 1993
Urmond-Berg	Hoolstraat 1	34847	hoeve
Urmond-Berg	Raadhuisstraat 52	512958	voormalig raadhuis
Urmond-Berg	Kerkstraat 16/16a	47500	kantoor
Urmond-Berg	Brugstraat 4	34837	woonhuis
Urmond-Berg	Molenweg Zuid	34854	kapel
Urmond-Berg	Sjirperspad 1	34855	molen

Op de Rijksmonumenten is het bepaalde uit de Monumentenwet 1988 van toepassing. Deze Rijksmonumenten zijn in dit bestemmingsplan niet nader aangeduid en beschermd. Deze monumenten worden namelijk door de Monumentenwet 1988 in voldoende mate beschermd. Verder voorziet de planvorming in dit bestemmingsplan niet in ruimtelijke ingrepen die de aanwezige waardevolle cultuurhistorische elementen negatief beïnvloeden.

Wel zijn het merendeel van deze rijksmonumenten gelegen binnen de begrenzing van het beschermd dorpsgezicht Urmond. Deze concentratie van monumenten en de onderlinge samenhang van de aanwezige structuren en ruimtelijke kwaliteiten van de historische dorpskern van Urmond maakt dit deel van de kern tot een aantrekkelijk gebied.

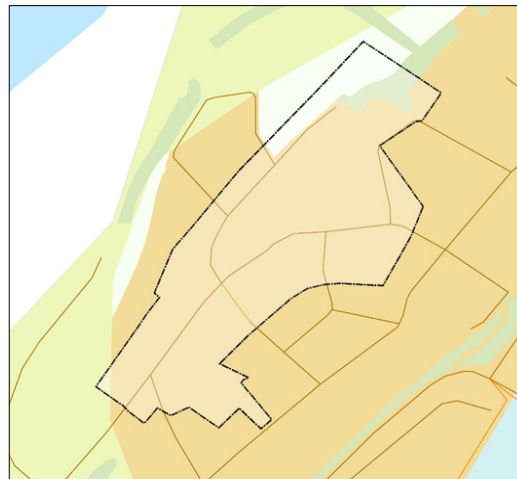
#### *4.3.2 De aanwijzing als beschermd dorpsgezicht Urmond*

Op 20 juli 1970 hebben de toenmalige Minister van CRM en VRO Urmond aangewezen als beschermd dorpsgezicht in de zin van artikel 20 van de Monumentenwet 1988 (brief kenmerk O/MA 155.039). Het beschermde dorpsgezicht omvat het dorpscentrum van Oud-Urmond, eigenlijk een oud middeleeuws stadje, dat omstreeks 1300 stadsrechten verkreeg. Van de aarden wallen met rondelen en de mergelstenen stadspoorten is niets meer over; de poorten werden in de 19e eeuw gesloopt en een deel van de wal verdween bij de aanleg van het Julianakanaal. De opkomst van Urmond hield verband met de scheepvaart op de Maas. Een oude rivierarm groeide uit tot haven met een laad- en loskade, waaraan de tegenwoordige straat De Bath zijn naam ontleent.





**begrenzingkaart beschermd dorpsgezicht**



**grens beschermd dorpsgezicht**

De oudste bebouwing bestaat uit de lintbebouwing langs de Grotestraat, die later op bescheiden schaal naar de zijde van de haven werd uitgebreid, zodat naast de hoger gelegen kern een 'benedenstadje' ontstond. Hier werd het Tolhuis gebouwd en bouwde de reder Bauduin aan het eind van de 18e eeuw een groot huis. De bloeitijd liep toen al ten einde, mede als gevolg van de slechter wordende bevaarbaarheid van de rivier. Een eeuw later had de haven haar betekenis verloren en werd het redershuis tot klooster ingericht.

De ondergang van de benedenstad voltrok zich nadat de haven door afdamming verdween en de voornaamste bebouwing omstreeks 1955 in verband met mijnschade werd gesloopt.

Ondanks deze verliezen en de nieuwbouw nabij de voormalige poorten in de bovenstad heeft Oud-Urmond het historische karakter in het dorpscentrum weten te bewaren. Hoewel de oorspronkelijke gotische kerk is verdwenen, past de in 1791 gebouwde neoclassicistische Terpkerk en de iets later gebouwde toren met ingesnoerde spits goed bij de omgeving. De ligging van de kerk op een terras aan de rivierzijde van de lintbebouwing, is het indrukwekkendst vanaf de voormalige havenbuurt, waar het kerkhofterras van een zware keermuur is voorzien. Aan de noordkant wordt het verschil tussen hoog en laag geaccentueerd door een gebogen trappensteegje tussen de laatste panden van de benedenstad.

Rondom de kerk liggen verscheidene rijksmonumenten. Het belangrijkste hiervan is het vroeg-17e-eeuwse Schippershuis (Grotestraat 20) met een in- en uitzwenkende topgevel. Met de panden Grotestraat 22-24 en Kloosterstraat 4 vormt het Schippershuis een schilderachtig geheel aan de noordzijde van het pleintje bij de kerk. Ook verderop in de Grotestraat liggen beschermde monumenten (nrs 8, 12, 18 en 35-55, en bij de kruising met de Maasstraat en de Kloosterstraat), waarbij het totaalbeeld wordt bepaald door de schaal, het ritme en het materiaalgebruik van de bebouwing, die ondanks enkele verminderingen in wezen nog gaaf is. Op grond hiervan komt de omgeving van de Terpkerk tezamen met die van de uit 1685 stammende Hervormde kerk en een restant van de vroegere vestingwerken nabij het Kloosterpad in aanmerking voor aanwijzing tot beschermd dorpsgezicht krachtens artikel 20 van de Monumentenwet.



Wat de niet-monumentale bebouwing in het beschermde gebied betreft dient te worden opgemerkt, dat zij door haar eenvoud van massa, traditionele dakvorm, gevelindeling en materiaalgebruik, het historische karakter nog ten volle ondersteunt. Rehabilitatie met zo nodig, waar de kwaliteit van de bebouwing dit toelaat, vervanging door aan het historische beeld geen afbreuk doende nieuwbouw, zou overwogen dienen te worden. Ten overvloede dient opgemerkt te worden, dat de bescherming geen bevestiging van het hier aangewezen gebied inhoudt, doch dat er bij de voor dit gebied in de toekomst te treffen (steden)bouwkundige maatregelen naar gestreefd dient te worden het historische karakter van het omgrensde gebied, ook voor de toekomst, te waarborgen.

#### 4.3.3 Gemeentelijke monumenten en karakteristieke panden

De gemeente heeft geen panden aangewezen als gemeentelijk monument. Wel zijn in het vigerende bestemmingsplan binnen het beschermd dorpsgezicht en in de oude bebouwing linten een aantal panden aangeduid als karakteristiek pand. Voor deze panden geldt dat slechts mag worden gebouwd indien en voor zover dit noodzakelijk is voor de inrichting ten behoeve van het toegestane gebruik met inbegrip van het behoud en herstel van de bestaande bebouwing, met dien verstande dat:

- geen wezenlijke verandering wordt aangebracht aan de karakteristieke bebouwing;
- de gevels van de gebouwen in de voorgevelrooilijn gehandhaafd blijven.

Het betreft de volgende panden:

Plaats	Adres	
Urmond-Berg	Beekstraat 1	onderdeel beschermd dorpsgezicht
Urmond-Berg	Beekstraat 2	onderdeel beschermd dorpsgezicht
Urmond-Berg	Beekstraat 3	
Urmond-Berg	Beekstraat 6	onderdeel beschermd dorpsgezicht
Urmond-Berg	Bergstraat 2	onderdeel beschermd dorpsgezicht (achterste deel/bouwwak (bouwtitel) geen onderdeel beschermd dorpsgezicht
Urmond-Berg	Bergstraat 4	
Urmond-Berg	Bergstraat 8	
Urmond-Berg	Kattekop 2	
Urmond-Berg	Kattekop 4	
Urmond-Berg	Grote Straat achter 6	
Urmond-Berg	Grote Straat 10	onderdeel beschermd dorpsgezicht
Urmond-Berg	Grote Straat 12	onderdeel beschermd dorpsgezicht
Urmond-Berg	Grote Straat 15	onderdeel beschermd dorpsgezicht
Urmond-Berg	Grote Straat 20	onderdeel beschermd dorpsgezicht
Urmond-Berg	Grote Straat 22	onderdeel beschermd dorpsgezicht
Urmond-Berg	Grote Straat 28	onderdeel beschermd dorpsgezicht
Urmond-Berg	Grote Straat 29	onderdeel beschermd dorpsgezicht
Urmond-Berg	Grote Straat 30	onderdeel beschermd dorpsgezicht



Plaats	Adres	
Urmond-Berg	Grote Straat 31	onderdeel beschermd dorpsgezicht
Urmond-Berg	Grote Straat 32	onderdeel beschermd dorpsgezicht
Urmond-Berg	Grote Straat 36 (achter gebouw)	onderdeel beschermd dorpsgezicht
Urmond-Berg	Grote Straat 38	onderdeel beschermd dorpsgezicht
Urmond-Berg	Grote Straat 39	onderdeel beschermd dorpsgezicht
Urmond-Berg	Grote Straat 40	onderdeel beschermd dorpsgezicht
Urmond-Berg	Grote Straat 44	onderdeel beschermd dorpsgezicht
Urmond-Berg	Grote Straat 46	onderdeel beschermd dorpsgezicht
Urmond-Berg	Grote Straat 48	onderdeel beschermd dorpsgezicht
Urmond-Berg	Grote Straat 51/53a	onderdeel beschermd dorpsgezicht
Urmond-Berg	Grote Straat 55	onderdeel beschermd dorpsgezicht
Urmond-Berg	Grote Straat 59	onderdeel beschermd dorpsgezicht
Urmond-Berg	Grote Straat 61	onderdeel beschermd dorpsgezicht
Urmond-Berg	Grote Straat 63	onderdeel beschermd dorpsgezicht
Urmond-Berg	Kloosterstraat 6	onderdeel beschermd dorpsgezicht
Urmond-Berg	Kloosterstaat 12	onderdeel beschermd dorpsgezicht
Urmond-Berg	Hoolstraat 3	onderdeel beschermd dorpsgezicht
Urmond-Berg	Brugstraat 3	
Urmond-Berg	Oude Poort 2	
Urmond-Berg	Raadhuisstraat 20	
Urmond-Berg	Raadhuisstraat 37	
Urmond-Berg	Raadhuisstraat 45	
Urmond-Berg	Schoorweg 21	
Urmond-Berg	Kerkstraat 26	
Urmond-Berg	Beatrixplein 22	
Urmond-Berg	Berger Maasstraat 8	
Urmond-Berg	Obbichterstraat 10	
Urmond-Berg	Obbichterstraat 13	
Urmond-Berg	Obbichterstraat 17	
Urmond-Berg	Obbichterstraat 18	
Urmond-Berg	Obbichterstraat 19	
Urmond-Berg	Obbichterstraat 21	
Urmond-Berg	Obbichterstraat 23	
Urmond-Berg	Obbichterstraat 27	
Urmond-Berg	Natterhovener Koestraat 16	

Een groot gedeelte van deze karakteristieke panden is gelegen binnen de begrenzing van het beschermd dorpsgezicht Urmond. De dubbelbestemming voor dit beschermde dorpsgezicht voorziet in voldoende mate in een beschermende regeling dat een aparte regeling voor deze panden niet noodzakelijk is. De karakteristieke panden gelegen buiten het beschermd dorpsgezicht zijn op de verbeelding nader aangeduid als 'karakteristiek' en voorzien van een vergelijkbare beschermende regeling.



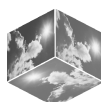
#### 4.3.4 Provinciale cultuurhistorische waardenkaart

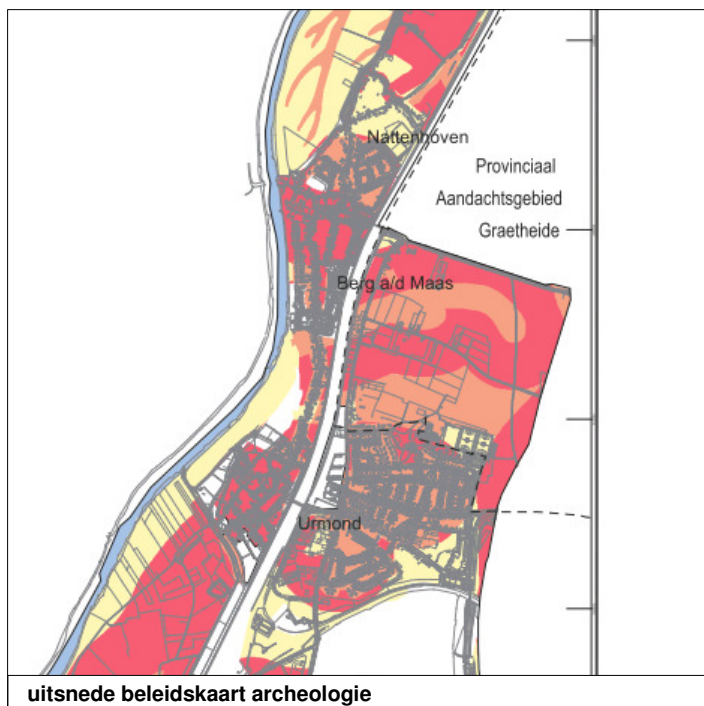
Aanvullend op de karakteristieke panden, op basis van het vigerende bestemmingsplan, zijn op de provinciale cultuurhistorische waardenkaart Monumenten Inventarisatie Project (MIP) aangegeven. Ook deze panden c.q. objecten zijn van cultuurhistorische waarden.

Het betreft de volgende panden

Plaats	Adres	
Urmond-Berg	Bergstraat 8	
Urmond-Berg	Bergstraat 14	
Urmond-Berg	Bergstraat 22	
Urmond-Berg	Hoge Bergstraat tegenover nummer 5	kapel
Urmond-Berg	Grotestraat 65	
Urmond-Berg	Raadhuisstraat 20	
Urmond-Berg	Raadhuisstraat 37	
Urmond-Berg	Raadhuisstraat 45	
Urmond-Berg	Raadhuisstraat 52	
Urmond-Berg	Raadhuisstraat 60	
Urmond-Berg	Raadhuisstraat 65	
Urmond-Berg	Raadhuisstraat 67	
Urmond-Berg	Schoorweg 24	
Urmond-Berg	Kerkstraat 19	
Urmond-Berg	Kerkstraat tegenover nummer 26	heilig hartbeeld
Urmond-Berg	Beatrixplein 22,23	
Urmond-Berg	Bergermaasstraat 6	
Urmond-Berg	Obbichterstraat 10	
Urmond-Berg	Obbichterstraat 13, 15	
Urmond-Berg	Obbichterstraat 17	
Urmond-Berg	Obbichterstraat 18	
Urmond-Berg	Obbichterstraat 19	
Urmond-Berg	Obbichterstraat 21	
Urmond-Berg	Obbichterstraat 23	
Urmond-Berg	Obbichterstraat 27	
Urmond-Berg	Natterhover Koestraat 16	

Het betreffen kerken (2), woonhuizen, enkele boerderijen, een molen, kapellen (3) en een heilighard beeld. Hiervoor gelden dezelfde uitgangspunten als voor de karakteristieke panden zoals beschreven in paragraaf 4.3.





Verder is sprake van een historisch wegenpatroon. Dit wegenpatroon is nog grotendeels in tact en betreft de huidige ontsluitingsstructuur. Deze ontsluitingsstructuur is regulier bestemd als 'Verkeer'. Urmond Oost en de lintbebouwing van Berg worden tevens aangemerkt als historische dorpskern dan wel sedert 830 weinig/matig veranderde dorpskern. De historische dorpskern van Urmond Oost maakt onder deel uit van het beschermd dorpsgezicht Urmond en is als zodanig beschermd door middel van de dubbelbestemming 'Waarde- Beschermd dorpsgezicht. De cultuurhistorische waarde in de lintbebouwing van Berg betreft veelal verspreid liggende rijksmonumenten, karakteristieke panden en MIP's. Gezien de verspreide ligging zijn deze aangeduid als karakteristiek.

#### 4.4 Archeologie

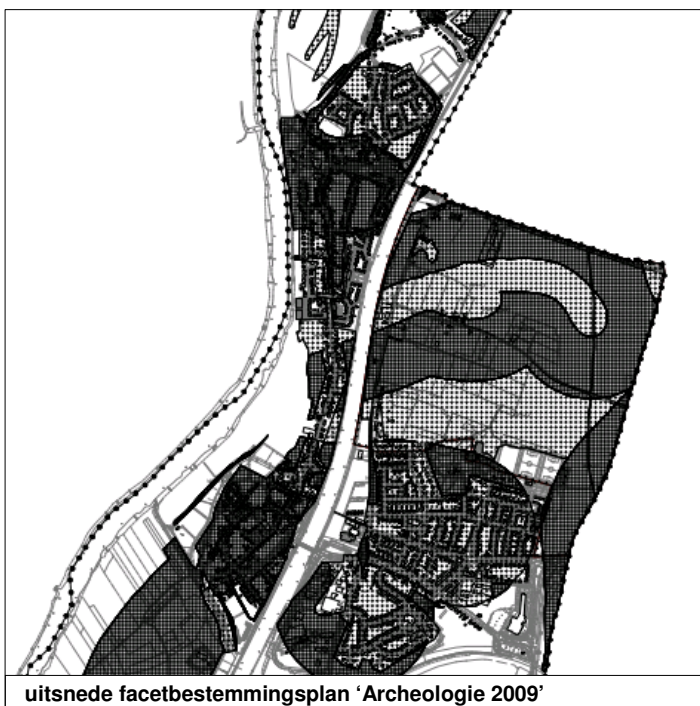
In 1992 is het Verdrag van Malta door de landen van de Europese Unie, waaronder Nederland, ondertekend. Dit verdrag verplicht de Europese overheden tot het beschermen van archeologisch erfgoed. Hierbij wordt als uitgangspunt gehanteerd dat archeologische waarden in situ (ter plekke) bewaard moeten blijven. Er dient te worden nagestreefd de waarden op de locatie te behouden. Als dit niet mogelijk blijkt, bijvoorbeeld bij bouwplannen, dan moeten de waarden worden opgegraven en ex situ (elders) worden bewaard. Het Verdrag van Malta is via de Wet op de archeologische monumentenzorg door vertaald in met name de Monumentenwet 1988, welke aangeeft dat de gemeente bevoegd gezag is op het gebied van cultuurhistorie en archeologie.

De gemeente Stein beschikt over een archeologische beleidskaart (2009). Op deze kaart zijn de gronden binnen de kern Urmond en de kern Berg aangeduid als:

- categorie 1: wettelijk beschermd archeologisch monument (zwart), niet van toepassing;
- categorie 2: hoge verwachting (rood);
- categorie 3: middelhoge verwachting (oranje);







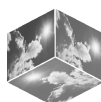
- categorie 4: lage verwachting (geel);
- categorie 5: zonder archeologische verwachting (wit).

Op basis van deze archeologische beleidskaart en de onderscheiden categorieën c.q. gebieden is het beleid ten aanzien van archeologie door vertaald in het facetbestemmingsplan 'Archeologie 2009'. In dit facetbestemmingsplan is onderscheid gemaakt in de dubbelbestemmingen 'Waarde – Archeologie 1' (hoge verwachting) en 'Waarde - Archeologie 2' (middelhoge verwachting). Het archeologische monument is nader aangeduid met de aanduiding 'specifieke vorm van waarde – archeologisch monument'.

Op basis van de dubbelbestemmingen 'Waarde – Archeologie 1' en 'Waarde – Archeologie 2' zijn geen nieuwe bouwwerken ten behoeve van de onderliggende aan de gronden toegekende bestemmingen toegestaan. Dit kan uitsluitend door middel van ontheffing c.q. afwijking van dit facetbestemmingsplan. Een ontheffing c.q. afwijking is niet vereist, indien:

- het bouwplan betrekking heeft op vervanging van bestaande bouwwerken waarbij de oppervlakte niet wordt uitgebreid en/of alleen de bestaande fundering wordt benut;
- het bouwplan geen bodemversturende activiteiten met zich meebrengt;
- de oppervlakte van de bodemingreep kleiner is dan 250 m<sup>2</sup> en de verstoringdiepte niet meer is dan 40 cm bij de dubbelbestemming 'Waarde – Archeologie 1';
- de oppervlakte van de bodemingreep kleiner is dan 2.500 m<sup>2</sup> en de verstoringdiepte niet meer is dan 40 cm bij de dubbelbestemming 'Waarde – Archeologie 2';
- het betreft het realiseren van nieuwe bouwwerken binnen een op de plankaart aangeduid agrarisch bouwperceel.

In geval van verlening van een omgevingsvergunning voor de activiteit bouwen is het aan de gemeente of een daarvoor aangewezen partij altijd toegestaan om archeologische



waarnemingen te doen ten tijde van de graafwerkzaamheden ten behoeve van de bouw-  
werkzaamheden.

Deze regeling van het archeologische beleid is in onderhavige bestemmingsplan wederom  
meegenomen in de vorm van de betreffende dubbelbestemmingen.

Daarnaast maakt het noordelijk deel van Urmond West onderdeel uit van het archeolo-  
gisch aandachtsgebied Greatheide. Binnen dit aandachtsgebied zijn geen ontwikkelingen  
voorzien, maar wordt de bestaande situatie gerespecteerd en uitsluitend planologisch-  
juridisch geactualiseerd in verband met het aflopen van de plantermijn van 10 jaar. Op het  
moment dat archeologisch onderzoek, op basis van een ontwikkeling aan de orde is, zal  
afstemming met de provincie plaatsvinden over de kwaliteit van het dan uit te voeren ar-  
cheologisch onderzoek.



## 5 Waterparagraaf

### 5.1 Inleiding

Het is verplicht om in de toelichting bij een bestemmingsplan te verantwoorden op welke wijze rekening is gehouden met de gevolgen van het plan voor de waterhuishouding. Dit is bepaald in artikel 3.1.6, eerste lid, sub b van het Besluit ruimtelijke ordening (Bro). Deze verantwoording wordt ook wel de waterparagraaf genoemd. Dit hoofdstuk kan als zodanig worden beschouwd.

### 5.2 Beleid ten aanzien van de waterhuishouding

#### 5.2.1 Waterwet

Op 22 december 2009 is de Waterwet in werking getreden. Een achttal wetten is samengevoegd tot één wet, de Waterwet. De Waterwet regelt het beheer van oppervlaktewater en grondwater, en verbetert ook de samenhang tussen waterbeleid en ruimtelijke ordening. Daarnaast levert de Waterwet een flinke bijdrage aan kabinetsdoelstellingen zoals vermindering van regels, vergunningstelsels en administratieve lasten. Een belangrijk gevolg van de Waterwet is dat de huidige vergunningstelsels uit de afzonderlijke waterbeheerwetten worden gebundeld. Dit resulteert in één vergunning, de Watervergunning.

#### 5.2.2 Nationaal Waterplan

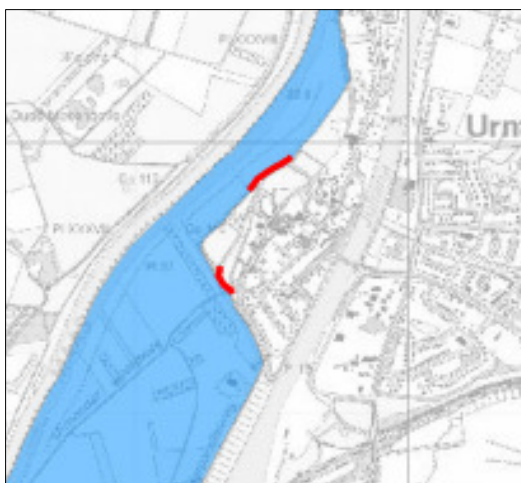
Het Nationaal Waterplan (V&W, 2009) heeft de status van een structuurvisie en is de opvolger van de Vierde Nota Waterhuishouding uit 1998. Het plan vervangt alle voorgaande Nota's Waterhuishouding. Omdat ook voor de volgende generaties Nederland als veilig en welvend waterland veiliggesteld moet worden, moet nu een oplossing worden gevonden ten aanzien van ontwikkelingen op het gebied van klimaat, demografie, economie en een duurzaam waterbeheer.

Een goede bescherming tegen overstromingen, het zoveel mogelijk voorkómen van wateroverlast en droogte en het bereiken van een goede waterkwaliteit zijn basisvoorwaarden voor welvaart en welzijn. Water levert een positieve bijdrage aan de kwaliteit van de leefomgeving en behoud van biodiversiteit. Het doel is helder: Nederland, een veilige en leefbare delta, nu en in de toekomst.

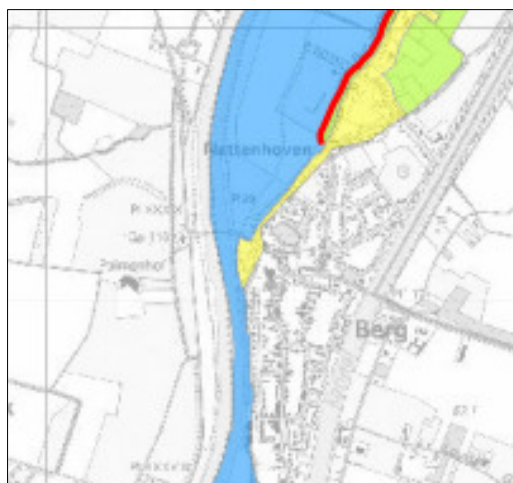
Voor een duurzaam en klimaatbestendig watersysteem is het dan ook van belang bij ruimtelijke ontwikkelingen rekening te houden met waterhuishoudkundige eisen op korte en lange termijn. Meer dan voorheen moet water bepalend zijn bij de besluitvorming. De mate waarin water bepalend is, hangt af van de wateropgave in relatie tot andere opgaven, aanwezige functies en bodemgesteldheid, en andere kenmerken in dat gebied.

Gemeenten en provincies wordt gevraagd het generieke beleid lokaal en regionaal te vertalen en vast te leggen in structuurvisies, bestemmingsplannen en waterplannen. Bij de planuitwerking van dit bestemmingsplan dient dan ook rekening te worden gehouden met waterhuishoudkundige eisen op korte en lange termijn, gericht op duurzaam waterbeheer.





uitsnede kaart bij beleidsregels grote rivieren



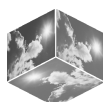
uitsnede kaart bij beleidsregels grote rivieren

### 5.2.3 Stroomvoerend en bergend regime

Het plangebied voor de kernen Urmond en Berg is voor het gedeelte Oud-Urmond en Berg gelegen in het gebied tussen het Julianakanaal en de Maas. Dit gebied maakt voor een beperkt onderdeel uit van beleidsregels grote rivieren. Het gebied tussen de Maas en de bebouwing van Oud-Urmond en Berg is aangemerkt als stroomvoerend regime. Dit houdt in dat in dit gebied ruimte gegeven moet worden aan de Maas. In dit gebied is het beleid gericht op de vergroting, de bescherming en het behoud van de beschikbare afvoer- en bergingscapaciteit om zodoende bij hoogwater over voldoende buffercapaciteit te kunnen beschikken.

Het gebied ten noorden van de bebouwing van Berg binnen de waterkeringen van het waterschap is aangemerkt als bergend regime. In dit gebied mag geen sprake zijn van een feitelijke belemmering voor vergroting van de afvoercapaciteit. Bij een activiteit moet sprake zijn van een zodanige situering of uitvoering dat de waterstandsverhoging of de afname van het bergend vermogen zo gering mogelijk is. Waar nodig is een regeling in het bestemmingsplan opgenomen voor die perceelsgedeelten die zijn aangemerkt als bergend regime.

De meest noordelijke bebouwing van Berg is zelf voor een klein deel gelegen in het gedeelte van het rivierbed waar §6 van Hoofdstuk 6 van het Waterbesluit niet van toepassing is (artikel 6.16 van het Waterbesluit). Dit houdt in dat dit gedeelte is vrijgesteld van vergunningplicht gebruik waterstaatswerken. Hiervoor hoeft dan ook geen nadere regeling in onderhavig bestemmingsplan opgenomen te worden. Wel geldt voor deze gronden dat deze niet gevrijwaard zijn van wateroverlast en dat eventuele schade niet kan worden verhaald op het rijk.





#### 5.2.4 Waterkeringen

Met de invoering van de Waterwet is de leggerplicht uitgebreid naar alle overige Rijkswaterstaatwerken. De kanaaldijk van het Julianakanaal is aangemerkt als een andere dan primaire waterkering, welke in het beheer is bij Rijkswaterstaat. Hierbij behoren een kernzone, zijnde de kering zelf, en een beschermingszone.

Voor het meest noordelijk deel van het gedeelte Berg zijn de aangrenzende gronden van het Julianakanaal, op de legger, aangeduid als kernzone en beschermingszone. Zowel de kernzone als bijbehorende beschermingszone is hier over aangrenzende delen van het plangebied gelegen.

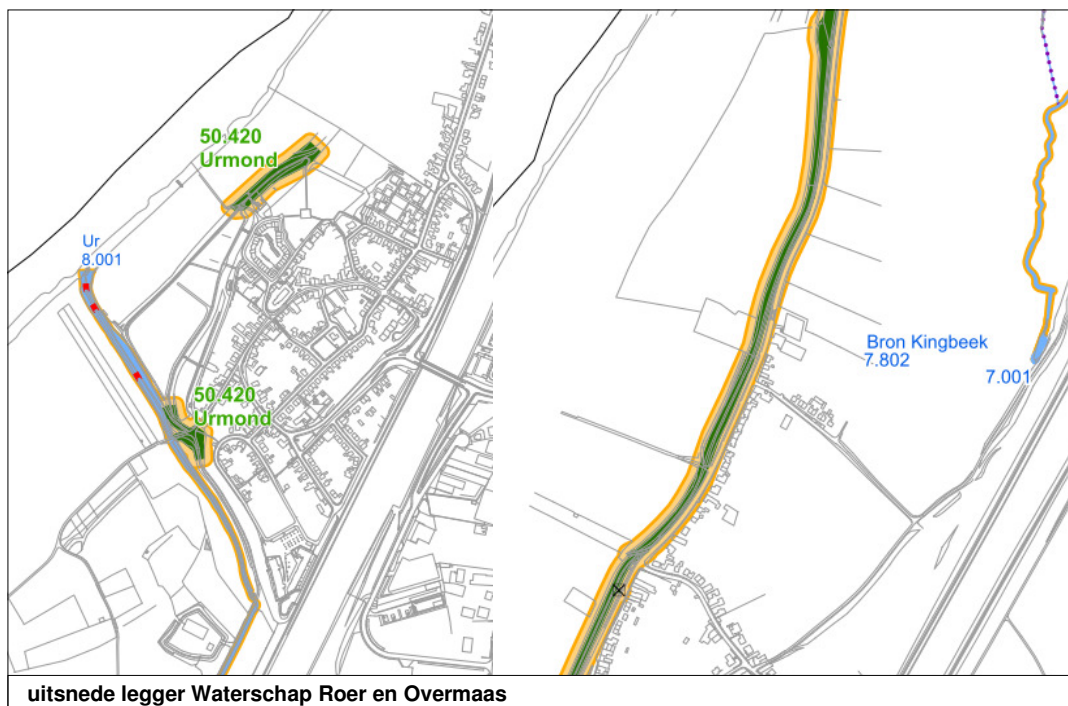
Ook hiervoor geldt dat in de regels en verbeelding van het bestemmingsplan de kernzone met bijbehorende beschermingszone als de dubbelbestemming Waterstaat – Waterkering wordt opgenomen

#### 5.2.5 Provinciaal waterplan 2010-2015

Het provinciaal waterplan 2010-2015 is een structuurvisie van de provincie Limburg waarin het nationale waterbeleid verder door vertaald wordt. Het plan bevat enkele specifieke doelen om het watersysteem met het oog op de toekomst te verbeteren, te weten het herstel van de sponswerking, het herstel van natte natuur, schoon water, duurzame watervoorziening en een veilige Maas.

Met deze doelen wordt ingezet op nieuw waterbeheer waarbij functies gebonden aan waterkwaliteit in balans moeten zijn met variaties in de beschikbaarheid en kwaliteit van water. Hierbij wordt ingezet op een grensoverschrijdende stroomgebiedbenadering door middel van een integrale brongerichte aanpak. Daarnaast moet er meer ruimte gecreëerd worden voor natuurlijke processen in het watersysteem, moet het solidariteitsprincipe in acht genomen worden en dient water vooraf betrokken te worden bij ruimtelijke ontwikkelingen en afwegingen.





### 5.2.6 Waterbeheersplan Waterschap Roer en Overmaas 2010-2015

Door het Waterschap Roer en Overmaas is bovengenoemd plan vastgesteld op 29 september 2009, conform de nieuwe Waterwet. De nieuwe Waterwet verplicht de waterschappen om waterbeheersplannen op te stellen met een looptijd van zes jaar. Door de invoering van de Kaderrichtlijn Water is Nederland verdeeld in vijf deelstroomgebieden.

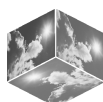
Het deelstroomgebied Maas wordt beheerd door een zestal waterschappen, waaronder waterschap Roer en Overmaas. Om te voldoen aan de eisen van de Kaderrichtlijn Water hebben de waterschappen intensief samengewerkt. Dit heeft onder andere geresulteerd in het nieuwe waterbeheerplan. In het waterbeheerplan is het integrale beleid opgenomen inzake veiligheid, watersysteembeheer en afvalwaterketen.

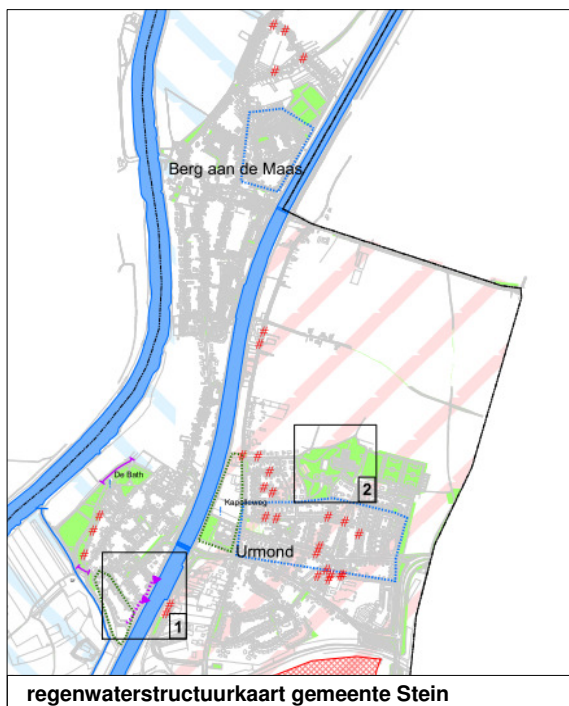
Er zal worden geïnvesteerd in het creëren van extra waterberging, aanpassing van de waterhuishouding, de bestrijding van verdroging, het aanpassen van een aantal rioolwaterzuiveringsinstallaties en het renatureren van beken.

### 5.2.7 De Keur Waterschap Roer en Overmaas

De Keur van het Waterschap Roer en Overmaas (verordening van het waterschap) is vastgesteld op 24 november 2009, conform de nieuwe Waterwet. De Keur bevat gebods- en verbodsbepalingen met betrekking tot waterstaatswerken en watersystemen en biedt een mogelijkheid om uitvoering van het beleid uit het Waterbeheerplan af te dwingen. In de Keur zijn onder andere de volgende onderwerpen opgenomen:

- regeling van onderhoud van waterstaatswerken (oppervlaktewaterlichamen, waterkeringen en ondersteunende kunstwerken);
- watervergunning voor het gebruik van waterstaatswerken
- verboden in geval van calamiteiten;





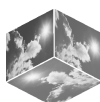
- watervergunning voor het af- en aanvoeren, het onttrekken en lozen van oppervlaktewater, het onttrekken van grondwater en het infiltreren van water in de bodem;
- vrijstellingen;
- zorgplicht voor het watersysteem.

Op basis van de legger van het Waterschap bestaan de belangen van het waterschap uit de primaire watergang Ur ten zuiden van de kern Oud-Urmond en de waterkeringen met bijbehorende beschermingszone ten zuiden en noordwesten van Oud-Urmond en ten westen van de Bergerstraat. De watergang heeft een functie als primair water. De watergang en de bijbehorende beschermingszone zijn ten zuiden van de Urweg gelegen. Gezien de afstand tot het plangebied zijn deze niet van toepassing.

De waterkeringen met bijbehorende beschermingszone moeten er voor zorgdragen dat de bebouwing van Urmond en Berg in voldoende mate beschermd is tegen hoogwater van de Maas. De waterkeringen zelf zijn buiten het plangebied van de kern Urmond en de kern Berg gelegen. Wel zijn de bijbehorende beschermingszones van deze waterkeringen van toepassing op het plangebied. Het betreft met name die gedeelten, welke direct grenzen aan deze waterkeringen. In de regels en verbeelding van het bestemmingsplan wordt de beschermingszone als de dubbelbestemming Waterstaat – Waterkering opgenomen.

### 5.2.8 Waterplan, gemeente Stein

De aanleiding voor het waterplan is ontstaan tijdens het opstellen van het Verbreed Gemeentelijk Rioleringsplan (VGRP). Het waterplan levert een verdere verbreding van het gemeentelijk waterbeleid waarbij duurzaamheid hoog in het vaandel staat. Concrete maatregelen voor de korte termijn, de planperiode van het VGRP, worden aangevuld met een lange termijnvisie. Daarnaast geeft het Waterplan invulling aan bestuurlijke afspraken die



voortvloeiën uit het Nationaal Bestuursakkoord Water (NBW) en de Europese Kaderrichtlijn Water (KRW). Dit waterplan beslaat de periode 2010-2015. Na deze periode en een evaluatie kan het waterplan worden geactualiseerd.

Het eerste doel van het waterplan is het ontwikkelen van een gemeenschappelijke visie van de gemeente en de waterbeheerders op duurzaam waterbeheer en het bieden van maatregelen waarmee deze visie kan worden gerealiseerd. Het waterplan richt zich op het stedelijk gebied en betreft hierin de landelijke omgeving voor zover er een relatie ligt met de ambities binnen het stedelijk gebied. Het tweede doel van het waterplan is om door samenwerking de efficiëntie en effectiviteit van maatregelen te verhogen. Anders gezegd: door samenwerking kan met minder inspanning minstens hetzelfde doel worden bereikt.

De gemeente Stein is de afgelopen eeuw veranderd van een landelijk gebied tot een verstedelijkte omgeving, met veel infrastructuur zoals autosnelwegen, een spoorlijn en kanaal. Vanuit de oorspronkelijke situatie is de gemeente onder te verdelen in drie gebieden: het Maasdal, de steilrand en het plateau. Voor de regenwaterstructuur heeft ieder gebied eigen kenmerken die knelpunten vormen of kansen bieden. We noemen voor het Maasdal, waar de kern Urmond en de kern Berg gelegen is, een goede doorlatendheid van de grond en het risico van hoogwater, op de steilrand is er een natuurlijke helling waarlangs het water kan afstromen om de beekdalen te voeden en tenslotte het plateau met een diepe grondwaterstand en een matige geschiktheid voor infiltratie.

De visie van het waterplan sluit aan bij de missie van de gemeente Stein: *Stein wil zich profileren als een kwalitatief hoogwaardige, groene woongemeente met leefbare kernen*. De visie wordt ondersteund door een aantal ambities. De ambities richten zich onder andere op het herstel van de regenwaterstructuur en het menselijke aspect daarbij:

- Scheiden van vuilwater en regenwater.  
Afvoer van afvalwater wordt verder gescheiden. Vuilwater wordt afgevoerd naar de zuivering en hemelwater wordt binnen (deel)gebiedsgrenzen verwerkt. Afhankelijk van het gebied worden infiltratievoorzieningen of buffers met afvoer naar oppervlaktewater ingezet. De trits vasthouden-bergen-afvoeren is uitgangspunt.
- Verkleinen van afwaterende oppervlakken naar de riolering.  
De toename van het verhard oppervlak heeft geleid tot een situatie waarin neerslag heel snel tot afvoer komt. Enerzijds leidt het tot een verhoogde kans op wateroverlast in stedelijk gebied en beken die de afvoer niet aankunnen. Anderzijds wordt de grondwatervoorraad minder aangevuld. Een derde aspect is het klimaat. Verharde oppervlakken warmen veel meer en sneller op dan de landelijke omgeving. In grote stedelijke gebieden ontstaat hierdoor een ongunstig (micro)klimaat.  
Het verminderen van afvoerende oppervlakken en verhardingen draagt bij aan een meer evenwichtige leefomgeving. Kansen doen zich voor bij herinrichtingen door toepassing van waterdoorlatende verharding of groene daken. De gemeente Stein grijpt kansen om verhardingen af te koppelen van de riolering. Particulieren worden gestimuleerd om te “onttegenen”. De terrassen en verhardingen in de tuin worden waterdoorlatend.
- Water maakt groen: in verdroogde beekdalen en versterkt de stedelijke groenstructuur.

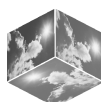




Een aantal brongebieden in de gemeente Stein lijdt onder de afgenomen toestroom van grondwater. Dat is het gevolg van minder neerslag die in de bodem wegzakt, omdat het oppervlak is verhard. Het verwezenlijken van de voorgaande ambities wordt zodanig gedaan, dat de neerslag ten goede komt aan de grondwatervoorraad en met name de verdroogde brongebieden. De beken en locaties als de Zonput worden daardoor op termijn weergevoed met water, waarmee de oorspronkelijke situatie is hersteld.

Binnen deze ambitie behoort ook de versterking van het groen in het stedelijk gebied en de directe omgeving hiervan. De uitbreiding van stedelijk groen gaat hand in hand met het versterken van de groene belevingswaarde van de kernen. De groene gebieden worden zo ingericht dat ze ook een blauwe (water)functie hebben, duurzaam zijn en op een efficiënte manier worden beheerd. Ook de aangrenzende ecologische verbindingzones (EVZ) bij Graetheide en Catsop worden versterkt door elementen met een blauw-groene functie. In het hellende landelijk gebied zijn lijnvormige groenstroken aangebracht. Dit versterkt de natuurlijke waarden, belemmert een snelle oppervlakkige afstroming van water en gaat bodemerosie tegen.

- Water stroomt zichtbaar weg om te infiltreren of naar oppervlaktewater. De laatste generaties zijn gewend dat afvalwater, schoon of vuil, zonder problemen “in de grond verdwijnt” en wordt afgevoerd. Kennis van het rioolstelsel is zeer beperkt waardoor het begrip bij calamiteiten er vaak niet is. Parallel aan het scheiden van de afvoer van schoon en vuil water moet de bewustwording groeien. De ideale manier is het zichtbaar maken van afstromend (schoon) water. Het natuurlijk stelsel van samen-vloeiing, afstromen en infiltreren wordt in een stedelijk jasje gegoten. Beleving van water wordt aantrekkelijk gemaakt door het aanleggen van waterspeelplaatsen en andere speelse elementen die tegelijkertijd een educatieve functie hebben.
- Overheid, inwoners en bedrijven zijn samen verantwoordelijk voor de verwerking van regenwater. De vervuiler betaalt, is een algemeen geaccepteerd systeem. Voor neerslag en grondwater geldt dit principe ook. Iedereen is verantwoordelijk voor het water op haar/zijn eigen perceel. Vaak kan met eenvoudige ingrepen de situatie sterk worden verbeterd. Het gemeentelijk rioolstelsel, maar ook de rioolwaterzuivering en de waterlopen zijn hier bij gebaat. Dat komt de maatschappij en dus ook iedere individuele partij ten goede. De gemeente gaat op zoek naar andere partijen om haar taken nog beter te kunnen uitvoeren. Kennisbundeling met andere gemeenten is daarbij een speerpunt. Het Waterpanel is op initiatief van de provincie Limburg opgezet. Het vormt een ideale omgeving om ervaringen van Limburgse gemeente uit te wisselen.
- Maatregelen worden overwogen genomen met zorg voor de (leef)omgeving. De volksgezondheid is een groot goed. De aanleg van riolering heeft sterk bijgedragen aan de volkshygiëne, meer nog dan de medische wetenschap. Het scheiden van de afvalwaterstromen mag niet leiden tot problemen. Het behoud van een goede grondwaterkwaliteit is nodig voor de generaties na ons. Het verwerken van afvalwater in de (deel)gebieden gebeurt daarom op een verantwoorde en veilige manier. Daar hoort ook bij dat overheid én burger bewust zijn van de werking van het systeem.



- Mensen worden bewust (gemaakt) over de aanwezigheid van water en de omgang met water.

Water is het centrale thema in dit plan. Ambities zijn gericht op een betere ecologie, een duurzaam systeem, veiligheid en verantwoording nemen. Deze laatste ambitie betreft de relatie tussen mens en water. De bewustwording van mensen voor de omgang met water wordt gestimuleerd, mensen worden geprikkeld. Water gaat in toenemende mate een centrale rol spelen in ons dagelijks leven. Zo ontstaat een situatie waarin we onspettig voelen, bewust omgaan met onze (natte) leefomgeving en kunnen genieten van de (blauwe) kwaliteiten.

Daar waar mogelijk wordt in onderhavig bestemmingsplan rekening gehouden met bovengenoemde ambities. Dit uit zich door in de diverse bestemmingen de mogelijkheden voor de aanleg van waterhuishoudkundige voorzieningen en erosiebeschermende maatregelen rechtstreeks toe te staan.

### 5.2.9 Gemeentelijk Rioleringsplan

#### *Algemeen*

Volgens de Wet milieubeheer dient elke gemeente een Gemeentelijk Rioleringsplan (GRP) op te stellen. De nieuwe wetgeving bepaalt, dat gemeente in hun GRP naast de zorgplicht voor inzameling van afvalwater ook expliciet aandacht moet besteden aan nieuwe zorgplichten voor de doelmatige inzameling van overtollig hemelwater en een doelmatige verwerking van het overtollige grondwater in stedelijk gebied.

Het GRP+ dient de visie en beleidskeuzes van de gemeente te bevatten over de invulling van bovenstaande zorgplichten. De gemeente heeft hierin een zekere beleidsvrijheid, maar wel moet duidelijk zijn wat van de gemeente kan worden verwacht over de concrete zorgplichten. Daarnaast dient er rekening te worden gehouden met de provinciale verordeningen de beleidslijnen van het waterschap.

Ten aanzien van de nieuwe zorgplichten dient het GRP+ inzicht te geven in:

- wat redelijkerwijs zelf van de particulier verwacht mag worden ten aanzien van de verwerking van hemelwater en wanneer van particulieren kan worden gevraagd zelf het hemelwater te verwerken;
- wanneer en waar er sprake is van structurele grondwaterproblemen;
- de voorgenomen maatregelen voor de aanpak van aanwezige grondwaterproblemen door de gemeente en wanneer particulieren perceeleigenaren in beginsel zelf maatregelen moeten nemen.

Ook moet het GRP+ een overzicht bevatten van de aanwezige voorzieningen voor de inzameling van transport van stedelijk afvalwater, hemelwater en overtollig grondwater en welke functie de verschillende gemeentelijke systemen hebben. Zoals voorzieningen uitsluitend voor stedelijk afvalwater (openbaar vuilwaterstelsel of bijvoorbeeld een IBA (= een voorziening voor de individuele behandeling van afvalwater), voorzieningen voor hemelwater (openbaar hemelwaterstelsel), voorzieningen voor overtollig grondwater (openbaar



ontwateringsstelsel) en voorzieningen voor zowel stedelijk afvalwater, hemelwater en overtollig grondwater (gemengd stelsel).

Verder dient er in het GRP+ een overzicht te worden opgenomen van de financiële gevolgen van de in het plan aangekondigde activiteiten. Daarbij worden alle directe en indirecte kosten inzichtelijk gemaakt. In het plan moet verder tot uitdrukking worden gebracht welke afwegingskader wordt gebruikt bij de uitvoering van de bovenstaande zorgplichten.

#### *Beleid stedelijk afvalwater*

De zorgplicht voor stedelijk afvalwater biedt twee mogelijkheden voor de inzameling en het transporteren van stedelijk afvalwater, namelijk de afvoer via een vuilwaterriool naar een Riolwaterzuiveringsinstallatie (RWZI) of de afvoer via een alternatieve voorziening. Voor de situatie binnen de gemeente Stein wordt in principe de afvoer via een vuilwater- of gemengd riool naar een RWZI als de meest doelmatige invulling gezien. De inzameling van stedelijk afvalwater vindt voornamelijk gemengd plaats via een openbaar gemengd riool. Uitzonderingen zijn deels de kernen Elsloo, Stein en Urmond, waarbij de inzameling en transport plaatsvindt via een vuilwaterriool. Het buitengebied is geheel aangesloten op het gemeentelijk drukriool, of voorzien van een alternatief systeem.

Voor de overige gebieden met een gemengd systeem geldt, dat splitsing van de (afval)waterstromen wel gewenst is, maar momenteel geen hoge prioriteit heeft. In het kader van de gebiedsgerichte aanpak worden de gebieden binnen de gemeente Stein integraal aangepakt. De haalbaarheid voor het scheiden van waterstromen wordt onderzocht en, indien mogelijk, uitgevoerd.

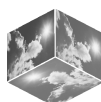
Geconcludeerd kan worden dat de gemeente Stein het stedelijk afvalwater via een vuilwater- of gemengd riool afvoert naar een RWZI of een alternatieve voorziening.

#### *Beleid hemelwater*

Bij de concrete invulling van de hemelwaterzorgplicht heeft de gemeente de vrijheid om zelf de integrale afweging te maken hoe om te gaan met afvloeiend hemelwater. De inzameling van hemelwater vindt binnen de gemeente Stein nagenoeg overal gemengd plaats via het openbare gemengde riool met uitzondering van de hiervoor genoemde gescheiden gebieden Elsloo, Stein en Urmond. Om burgers te motiveren om verhard oppervlak af te koppelen, wordt een afkoppelsubsidie voor burgers beschikbaar gesteld.

Bij bestaande, oudere bebouwing wordt vaak het afvalwater en hemelwater via dezelfde leiding afgevoerd op het omringende gemengde riool, Bij ombouw van deze gebieden naar een gescheiden stelsel dienen deze waterstromen worden gesplitst. Deze ombouw al binnen de planperiode van het GRP+ echter niet plaatsvinden.

Voor nieuwbouw (bouwtitels) zal worden nagestreefd, dat particulieren in eerste instantie zelf het hemelwater (al dan niet na zuivering) dienen te infiltreren of naar oppervlaktewater afvoeren, indien dit redelijkerwijs mogelijk is. Bij grootschalige projecten (woningbouwlocat-



ties Kattekop en Kanaalboulevard) zal het infiltreren van hemelwater (al dan niet na zuivering) of afvoeren naar oppervlaktewater opgelegd worden. Per plan dienen de mogelijkheden onder andere in de watertoets te worden afgewogen.

Voor de gemeente Stein betekent dit dat binnen nieuwbouw de afkoppeling van oppervlak zonder risico door kan gaan, omdat binnen nieuwbouw toetsing plaatsvindt via de watertoets. Voor het bestaande gebied betekent dat het afkoppelen van verhard oppervlak op de langere termijn zal plaatsvinden, deels via gebiedsgerichte aanpak.

#### *Beleid grondwater*

De nadruk zal in de planperiode van het GRP+ komen te liggen op onderzoek en het verbreden van kennis. Op basis hiervan kan een invulling worden gegeven aan de beleidsuitgangspunten. Het onderzoek bestaat uit het opzetten en analyseren van een klachtenregistratiesysteem en het opzetten van een grondwatermeetnet. Aan de hand van deze informatie wordt inzicht verkregen in de grondwaterproblematiek en kan uiteindelijk bepaald worden of er sprake is van grondwateroverlast en structurele grondwaterproblemen.

In het GRP+ worden de beleidsuitgangspunten verder uitgewerkt en zal uiteindelijk het definitieve beleid ten aanzien van grondwater worden vastgesteld. Daarmee wordt het voor de particulier duidelijk wanneer men maatregelen kan verwachten van de gemeente. Dit vindt in overleg met het waterschap plaats. Mogelijke maatregelen kunnen overigens beperkt blijven tot de openbare ruimte.

Het is voor de gemeente Stein dan ook van belang om de grondwaterstand op strategische plekken te monitoren, grondwaterklachten te registreren net zolang totdat voldoende inzicht bestaat wat betreft het grondwatersysteem. Hierna kan dan beleid ten aanzien van grondwater worden geformuleerd.

Daar waar mogelijk wordt in onderhavig bestemmingsplan rekening gehouden met bovengenoemd beleid. Dit uit zich door in de diverse bestemmingen de mogelijkheden voor de aanleg van waterhuishoudkundige voorzieningen en erosiebeschermende maatregelen rechtstreeks toe te staan.

### **5.3 Bestaande waterhuishouding**

#### *5.3.1 Algemeen*

Als het gaat om de huidige waterkundige situatie wordt in eerste instantie gekeken naar de belangrijkste watersystemen in het gebied. In onderhavige paragraaf wordt een beschrijving gegeven van de waterhuishoudkundige situatie (oppervlaktewater) in de kern Urmond en de kern Berg. Daarnaast is de kern Urmond en de kern Berg deels gelegen in het stroomvoerend en bergend regime van de Maas. De consequenties hiervan zijn al beschreven in paragraaf 5.2.3.



### 5.3.2 Kern Urmond en kern Berg

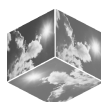
Tussen de bebouwing van Urmond en Berg komt geen oppervlaktewater voor. De kern Urmond wordt wel in twee delen gesplitst door het Julianakanaal. De kern Berg ligt volledig ten westen van dit kanaal. Verder grenst de kern in het westen aan de Maas. De gronden welke deel uitmaken van het waterbergend rivierbed van de Maas, maar die uitgesloten zijn van paragraaf 6 van hoofdstuk 6 van het Waterbesluit, niet gevrijwaard zijn van wateroverlast. Eventuele schade kan niet worden verhaald op het rijk. Ten zuiden van de kern loopt de watergang Ur, welke uitmond in de Maas. De bij deze watergang behorende beschermingszone is niet van toepassing op het plangebied. De beschermingszones van de aangrenzende waterkeringen zijn daarentegen wel op delen van het plangebied van toepassing en als zodanig geregeld in onderhavig bestemmingsplan.

### 5.3.3 Invloed op de waterhuishoudkundige situatie

Voorliggend bestemmingsplan is conserverend van aard. De consequenties ten aanzien van de waterhuishoudkundige situatie van eventuele nieuwe ontwikkelingen dienen in de afzonderlijke procedures inzichtelijk gemaakt te worden. Aangegeven wordt hoe in de nieuwe situatie met water en riolering zal worden omgegaan. Uitgangspunt daarbij is dat de voorgenomen ontwikkeling geen verslechtering van de waterhuishouding mag veroorzaken en indien nodig een verbetering tot stand moet brengen, indien zich in de huidige situatie problemen voordoen met betrekking tot de waterhuishouding. Bij toekomstige ruimtelijke ontwikkelingen wordt het waterschap betrokken. Dit is ook als voorwaarde opgenomen bij de afwijkings- en wijzigingsbevoegdheden in de regels.

Voor de ontwikkeling van de woningbouwlocatie Kattekop is een waterhuishoudingplan opgesteld. Hierin is gesteld dat het regenwater dat valt op wegen of daken (verhard oppervlak) zoveel als mogelijk oppervlakkig afgevoerd wordt naar de Ur. Verder vloeien uit dit waterhuishoudingplan de volgende aanbevelingen voort:

- bouwkundige rwa-gerelateerde maatregelen vroegtijdig koppelen met architect, projectontwikkelaar en aannemer;
- bouwverordening aanpassen ten aanzien van afvoeren hemelwater;
- gebruik van uitlopende materialen/strooizout en chemische bestrijdingsmiddelen is in verband met lozing op de Ur (WVO) niet toegestaan dit geldt ook voor het wassen van auto's;
- afvoervoorziening bij Kattekop ter beperking water op straat laagste punt;
- voor de lozing van hemelwater op de door het waterschap beheerde Ur, dat afkomstig is van wegen en parkeerplaatsen is toestemming op grond van de Waterwet en aanverwante regelgeving nodig. In het kader hiervan worden een olieafscheider en een voorziening voor het opvangen van bezinkbare stoffen gevraagd. Mogelijk kan dit worden bereikt door het aanleggen van een bodempassage. Ook moet erin voorzien worden dat lozingspunten toegankelijk zijn met het oog op het verrichten van metingen en bemonsteren;
- bestuderen van de mogelijkheden tot het maken van een aansluiting op het stelsel (riool) ingeval van calamiteiten.



Deze aanbevelingen zijn nog steeds van toepassing voor de realisatie van de nog openstaande bouwmogelijkheden. De belangrijkste infrastructuur is hiervoor inmiddels aangelegd.

In het waterhuishoudingsplan voor de woningbouwlocatie Kanaalboulevard wordt geconcludeerd dat de mogelijkheden voor infiltratie binnen deze locatie zeer beperkt gezien de bodemsamenstelling. De mogelijkheden voor diepinfiltratie en oppervlakkige infiltratie zijn bij de voorbereiding nauwkeurig bekeken. Diepinfiltratie wordt afgeraden vanwege de grondwaterverontreiniging en de kunstmatig laag gehouden waterstand. Gezien de beperkte mogelijkheden voor infiltratie is er in de planuitwerking voor deze locatie dan ook voor gekozen om het water af te voeren naar het Julianakanaal. De afvoer van water van daken zal verbuisd plaatsvinden richting de drain onder de wadi. Het regenwater van wegen wordt oppervlakkig afgevoerd naar de groenzones/wadi waar het water door een bodemfilter via een drain wordt afgevangen. De waterbeheerders voorzien hierin geen problemen. De maximale lozing uitgaande van een lozingspunt is circa 300 l/s gedurende circa 10 minuten, volgens de berekeningen in het waterhuishoudingsplan. Hiermee is rekening gehouden bij de uitwerking van de maatregelen in het civiel plan. Met name de details zoals ontstoppingsputjes e.d. zijn nauwkeurig uitgewerkt in het civieltechnisch plan. De infrastructuur hiervoor is inmiddels aangelegd.

Bij de invulling van de vigerende bouwtitels dient te worden voorzien in een (verbeterd) gescheiden stelsel. Urmond beschikt (deels) al over een gescheiden stelsel. De nieuwe woningen worden waar mogelijk aangesloten op dit gescheiden stelsel. Indien dit ter plaatse niet aanwezig is worden de nieuwe woningen aangesloten op het bestaande gemengde stelsel. Mocht in de toekomst de riolering vervangen worden door een (verbeterd) gescheiden stelsel dan zijn de te realiseren woningen hierop voorbereid.

#### **5.4 Riolering**

In alle kernen is voor het overgrote deel sprake van een gemengd stelsel. Dat wil zeggen dat het huishoudelijk afvalwater en het hemelwater verzameld worden in één buis en gezamenlijk afgevoerd worden richting het gemaal aan de Battenweg, welke het stedelijk afvalwater richting de afvalwaterzuiveringsinstallatie pompt. Bij hevige regenval kan het voorkomen dat het riool niet al het water kan verwerken. Daarom kent het gemengde stelsel op enkele punten een overstort, waarbij overtollig stedelijk afvalwater wordt geloosd op het oppervlaktewater.

Bij de woningbouwlocaties Kattetekop en Kanaalboulevard is de infrastructuur voor een (verbeterd) gescheiden stelsel inmiddels aangelegd. Ook voor de opgenomen bouwtitels wordt voorzien in een (verbeterd) gescheiden stelsel. In die situaties is het gescheiden stelsel nog aangesloten op het gemengd stelsel omdat het hier kleinschalige ontwikkelingen betroffen die voorbereid zijn op de toekomstige situatie.



## 6 Milieuparagraaf

### 6.1 Inleiding

In het kader van de milieuwetgeving zijn diverse wetten van toepassing op het gebruik van de gronden en de bouwmogelijkheden. Het betreft hier veelal zones die van belang zijn of milieuvorschriften waaraan voldaan moet worden. De ruimtelijk relevante regelingen zijn door vertaald naar de planverbeelding en -regels.

### 6.2 Geluidhinder

#### 6.2.1 *Wet geluidhinder*

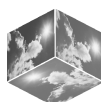
Ten aanzien van geluid zijn de regels uit de Wet geluidhinder (verder: Wgh) van toepassing.

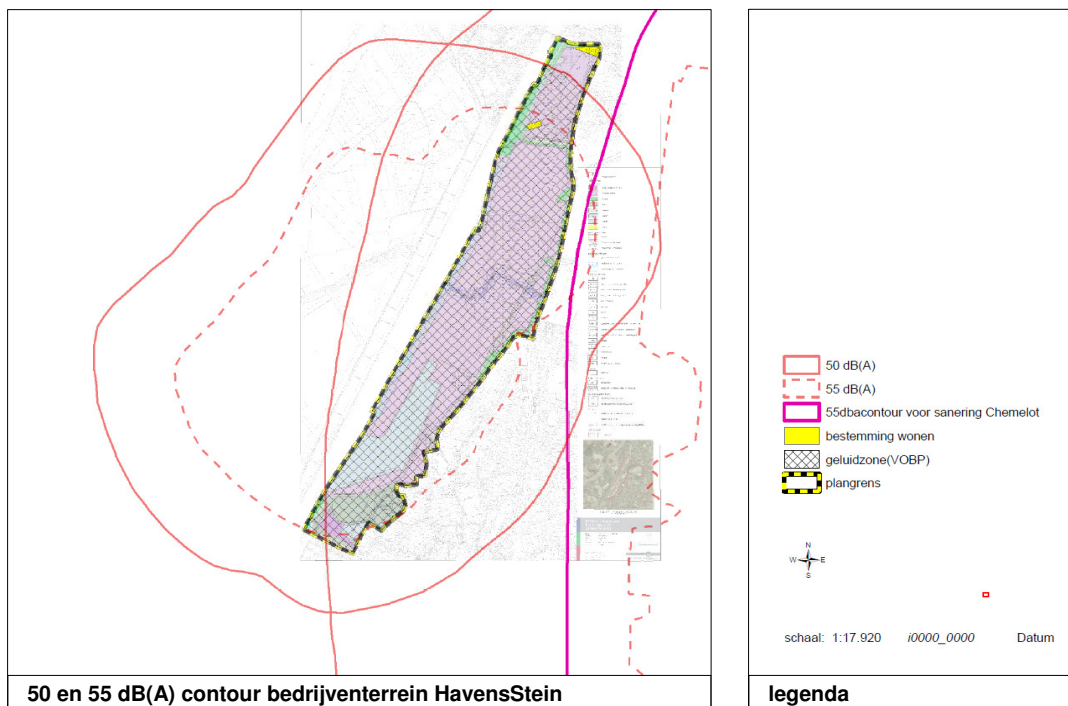
De Wet geluidhinder voorziet rond (gezoneerde) industrieterreinen, langs wegen en langs spoorwegen in (onderzoeks)zones. Een zone rond een industrieterrein moet tezamen met het bestemmingsplan dat de vestiging van geluidszoneringsplichtige bedrijven mogelijk maakt worden vastgesteld op basis van een akoestisch onderzoek. Het industrieterrein zelf maakt geen deel uit van de zone. De zones langs wegen en spoorwegen volgen uit de Wet geluidhinder in samenhang met het Besluit geluidhinder en de Regeling Zonekaart spoorwegen. Indien men voornemens is nieuwe woningen of andere geluidsgevoelige gebouwen te realiseren binnen deze zones, dan dient een akoestisch onderzoek te worden uitgevoerd waaruit blijkt dat aan de hoogst toelaatbare geluidsbelasting op de gevel, als opgenomen in de Wet geluidhinder c.q. het Besluit geluidhinder, kan worden voldaan. Bij de planologische realisatie van nieuwe geluidsbronnen in de vorm van een industrieterrein, weg of spoorweg dient te worden onderzocht of de hiervoor bedoelde hoogst toelaatbare geluidsbelasting op de gevels van bestaande woningen binnen de nieuwe (onderzoeks)zone kunnen worden gehaald.

Onderhavig bestemmingsplan 'Kern Urmond-Kern Berg' heeft een conserverend karakter. Er worden geen nieuwe woningen of andere geluidsgevoelige gebouwen direct mogelijk gemaakt of gerealiseerd. Een uitzondering hierop vormen de bestaande woningbouwlocaties Kattekop en Kanaalboulevard alsmede de vigerende bouwtitels, welke opnieuw positief worden bestemd. Deze woningbouwlocaties en vigerende bouwtitels worden aangemerkt als nieuwe situaties omdat sprake is van het oprichten van nieuwe geluidsgevoelige objecten. Hiervoor geldt wel een nadere onderzoeksplicht.

#### 6.2.2 *Wegverkeerslawaaï*

Diverse wegen om en in de kern Urmond en de kern Berg zijn zone-plichtige wegen in het kader van de Wet geluidhinder. De zone voor deze wegen bedraagt 200 meter binnen stedelijk gebied. Dit betekent dat bij het oprichten van een gevoelige bestemming binnen deze zone altijd een akoestisch onderzoek is vereist, waarbij voldaan wordt aan de voorkeursgrenswaarde van 48 dB dan wel hogere grenswaarde wordt aangevraagd voor vaststelling van het bestemmingsplan. De overige wegen zijn gelegen binnen een 30 km- of voetgangersgebied en derhalve niet zoneplichtig.





De woningbouwlocaties Kattekop en Kanaalboulevard alsmede het merendeel van de percelen waarop een bouwtitel ligt, zijn gelegen aan een 30 km weg. Echter voor een aantal bouw mogelijkheden en percelen is de Wet geluidhinder van toepassing vanwege de ligging in een onderzoekszone wegverkeerslawaai en is akoestisch onderzoek noodzakelijk.

Voor het vigerende bestemmingsplan uit 2008 zijn deze bouw mogelijkheden en bouw titels reeds akoestisch onderzocht en is waar nodig de procedure hogere grenswaarden doorlopen. Dit akoestisch onderzoek is in het kader van onderhavig bestemmingsplan geactualiseerd en waar nodig wordt opnieuw de procedure hogere grenswaarden doorlopen. De procedure voor hogere grenswaarden wordt gelijktijdig met de bestemmingsplan procedure doorlopen zodat de noodzakelijke hogere grenswaarden verleent zijn voordat onderhavig bestemmingsplan is vastgesteld

Bij wijziging van een bestemming op basis van een in het plan opgenomen wijzigingsbevoegdheid is de voorwaarde toegevoegd, dat wijziging alleen is toegestaan, als uit de noodzakelijke milieuonderzoeken blijkt dat de gronden geschikt zijn voor het beoogde gebruik.

### 6.2.3 Industrielawaai

De bedrijventerreinen Havens Stein en Chemelotsite betreffen gezoneerde industrieterreinen, waardoor beperkingen gelden ten aanzien van woningbouw. De aanwezige geluidzones zijn afgebeeld op bovenstaande afbeelding. In beginsel geldt een voorkeursgrenswaarde van 50 dB(A). Voor woningen die op het tijdstip van de vaststelling van de zone (op 23 oktober 1990) binnen de zone aanwezig, in aanbouw of geprojecteerd waren en die een geluidbelasting tussen de 50 en 55 dB(A) vanwege het industrieterrein ondervonden, geldt een hoogst toelaatbare geluidbelasting van 55 dB(A). Buiten de zone mag de geluid-





belasting niet hoger zijn dan 50 dB(A). De geluidszone wordt in dit bestemmingsplan vastgelegd door middel van een gebiedsaanduiding, waaraan een regeling is gekoppeld.

Echter voor een aantal percelen is de Wet geluidhinder van toepassing vanwege de ligging binnen de geluidzone van een bedrijventerrein en is akoestisch onderzoek noodzakelijk.

Voor het vigerende bestemmingsplan uit 2008 zijn deze bouwmogelijkheden en bouwtitels reeds akoestisch onderzocht en is waar nodig de procedure hogere grenswaarden doorlopen. Dit akoestisch onderzoek is in het kader van onderhavig bestemmingsplan geactualiseerd en waar nodig wordt opnieuw de procedure hogere grenswaarden doorlopen. De procedure voor hogere grenswaarden wordt gelijktijdig met de bestemmingsplan procedure doorlopen zodat de noodzakelijke hogere grenswaarden verleent zijn voordat onderhavig bestemmingsplan is vastgesteld.

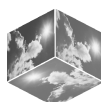
Bij wijziging van een bestemming op basis van een in het plan opgenomen wijzigingsbevoegdheid wordt de voorwaarde toegevoegd, dat wijziging alleen is toegestaan, als uit de noodzakelijke milieuonderzoeken blijkt dat de gronden geschikt zijn voor het beoogde gebruik.

### **6.3 Bodem**

Bij het opstellen van een nieuw bestemmingsplan moet op basis van artikel 3.1.6. van het Besluit ruimtelijke ordening worden onderzocht of de aanwezige bodemkwaliteit past bij het toekomstige gebruik van de bodem. Het uitgangspunt is dat een eventuele aanwezige bodemverontreiniging geen onaanvaardbaar risico mag opleveren voor de gebruikers van de bodem en dat de bodemkwaliteit niet verslechtert door grondverzet. Bij het opnemen van wijzigingsbevoegdheden kan die onderzoeksverplichting vooruit worden geschoven tot het moment van toepassing daarvan. Ook bij het afwijken van de regels kan de voorwaarde worden verbonden dat een bodemonderzoek wordt uitgevoerd.

Het planvoornemen voorziet niet in nieuwe bestemmingen. De geldende bestemmingen worden opnieuw vastgelegd en van een actuele regeling voorzien. Door het ontbreken van nieuwe ontwikkelingen is onderzoek naar de geschiktheid van de bodemkwaliteit en de eventuele aanwezigheid van bodemverontreinigingen niet noodzakelijk. Een uitzondering hierop vormen de woningbouwlocaties Kattekop en Kanaalboulevard alsmede de vigerende bouwtitels. Door het overnemen van de bouwmogelijkheden en de bouwtitels moet aangetoond worden dat de bodemkwaliteit geen belemmering vormt voor deze toekomstige woningen. Vooralsnog kan volstaan worden met een historisch bodemonderzoek waaruit blijkt dat de betreffende locatie als 'onverdacht' aangemerkt kan worden.

Voor het vigerende bestemmingsplan uit 2008 zijn deze bouwtitels reeds uitgebreid historisch onderzocht. Dit historische bodemonderzoek heeft in het kader van onderhavig bestemmingsplan als basis gediend. Door de Intergemeentelijke Milieudienst Beek, Nuth en Stein is verklaard dat voor de percelen waarop een bouwmogelijkheid of een bouwtitel ligt



in de tussenliggende periode geen zichtbare afwijkende zaken zijn geconstateerd en de locaties derhalve onverdacht zijn.

Bij wijziging van een bestemming op basis van een in het plan opgenomen wijzigingsbevoegdheid wordt de voorwaarde toegevoegd, dat wijziging alleen is toegestaan, als uit de noodzakelijke milieuonderzoeken blijkt dat de gronden geschikt zijn voor het beoogde gebruik.

#### **6.4 Luchtkwaliteit**

Sinds 15 november 2007 is de Wet luchtkwaliteit in werking getreden en staan de hoofdlijnen voor regelgeving rondom luchtkwaliteitseisen beschreven in de Wet milieubeheer (hoofdstuk 5 Wm). Hiermee is het Besluit luchtkwaliteit 2005 vervallen. Er zijn nu meer mogelijkheden om kleine bouwprojecten door te laten gaan.

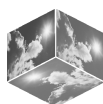
Artikel 5.16 Wm (lid 1) geeft weer, onder welke voorwaarden bestuursorganen bepaalde bevoegdheden (uit lid 2) mogen uitoefenen. Als aan minimaal één van de volgende voorwaarden wordt voldaan, vormen luchtkwaliteitseisen in beginsel geen belemmering voor het uitoefenen van de bevoegdheid:

- er is geen sprake van een feitelijke of dreigende overschrijding van een 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 luchtverontreiniging;
- een project past binnen het NSL (Nationaal Samenwerkingsprogramma Luchtkwaliteit), of binnen een regionaal programma van maatregelen.

Het besluit houdende regels omtrent het niet in betekenende mate bijdragen, bedoeld in artikel 5.16, eerste lid, onder c, van de Wet milieubeheer (Besluit niet in betekenende mate bijdragen) is een AMvB die vastlegt, wanneer een project niet in betekenende mate bijdraagt aan de concentratie van een bepaalde stof. Een project is NIBM, als aannemelijk is dat het project een toename van de concentratie veroorzaakt van maximaal 3%. De 3% grens wordt gedefinieerd als 3% van de grenswaarde voor de jaargemiddelde concentratie van fijn stof (PM<sub>10</sub>) of stikstofdioxide (NO<sub>2</sub>). Dit komt overeen met 1,2 microgram/m<sup>3</sup> voor zowel fijn stof en NO<sub>2</sub>.

Er zijn twee mogelijkheden om aannemelijk te maken dat een project binnen de NIBM-grens blijft:

- aantonen dat een project binnen de grenzen van een categorie uit de Regeling niet in betekenende mate bijdragen valt. Er is dan geen verdere toetsing nodig, het project is in ieder geval NIBM (artikel 4, lid 1, van het Besluit niet in betekenende mate bijdragen(luchtkwaliteitseisen));
- op een andere manier aannemelijk maken dat een project voldoet aan het 3% criterium. Hiervoor kunnen berekeningen nodig zijn. Ook als een project niet kan voldoen aan de grenzen van de Regeling niet in betekenende mate bijdragen, is het mogelijk om alsnog via berekeningen aan te tonen, dat de 3% grens niet wordt overschreden.



Als de 3% grens voor PM<sub>10</sub> of NO<sub>2</sub> niet wordt overschreden, dan hoeft geen verdere toetsing aan grenswaarden plaats te vinden. Indien een project boven de getalsmatige grenzen uitkomt, is een project in betekenende mate (IBM), tenzij alsnog aannemelijk te maken is dat de bron minder dan 3% bijdraagt aan de concentratie. Behoort een project tot een niet in de Regeling niet in betekenende mate bijdragen genoemde categorie dan zal steeds met behulp van onderzoek dienen te worden aangetoond of het project NIBM is.

De NIBM-grens voor woningbouwlocaties, zoals opgenomen in het Besluit, is als volgt bepaald: 3% criterium:  $\geq 1500$  woningen (netto) bij minimaal 1 ontsluitingsweg, en  $\geq 3000$  woningen bij minimaal 2 ontsluitingswegen met een gelijkmatige verkeersverdeling.

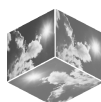
Daarnaast is op 16 januari 2009 het Besluit houdende bepalingen ter voorkoming van de toename van het aantal personen met een verhoogde gevoeligheid voor bepaalde verontreinigende stoffen in de buitenlucht die verblijven op bij die bepalingen aangewezen plaatsen (Besluit gevoelige bestemmingen) in werking getreden.

Als een bestuursorgaan voornemens is een besluit te nemen over een gevoelige bestemming op een locatie binnen 300 meter vanaf de rand van rijkswegen (snelwegen en auto-wegen in beheer bij het rijk) of binnen 50 meter vanaf de rand van provinciale wegen (autowegen en overige wegen in beheer bij de provincie), dan moet het bestuursorgaan onderzoeken of op die locatie sprake is van een daadwerkelijke of een dreigende overschrijding van de grenswaarden voor zwevende deeltjes (fijn stof; PM<sub>10</sub>) en/of voor stikstofdioxide (NO<sub>2</sub>).

Blijkt uit het onderzoek dat sprake is van zo'n (dreigende) overschrijding, dan mag ter plekke geen gevoelige bestemming worden gevestigd, ongeacht of het gaat om nieuwbouw ten behoeve van die gevoelige bestemming of om functiewijziging van een bestaand gebouw. Wel wordt eenmalig een beperkte uitbreiding van een bestaande gevoelige bestemming toegestaan die leidt tot een toename van maximaal 10% van het aantal personen dat ter plekke verblijft; hierbij is niet het feitelijk aantal verblijvende personen doorslaggevend, maar het aantal personen dat rechtens ter plaatse mag verblijven. Tot de gevoelige bestemmingen behoren: scholen (voor onderwijs aan minderjarigen), kinderopvang, bejaarden-, verzorgings- en verpleegtehuizen.

Onderzoek naar de luchtkwaliteit is volgens de Wet luchtkwaliteit niet nodig indien geen nieuwe ontwikkelingen plaatsvinden. Overigens is de beïnvloeding door de aanwezige provinciale wegen en (agrarische) bedrijven niet zodanig, dat een overschrijding van de normen voor luchtkwaliteit woningbouw bij voorbaat onmogelijk zou maken.

Bij wijziging van een bestemming op basis van een in dit bestemmingsplan opgenomen wijzigingsbevoegdheid wordt de voorwaarde toegevoegd, dat wijziging alleen is toegestaan, als uit de noodzakelijke milieuonderzoeken (waaronder onderzoek luchtkwaliteit) blijkt dat de gronden geschikt zijn voor het beoogde gebruik.



Op basis van de woningbouwlocaties Kattekop (29 woningen, exclusief 'Wonen – Uit te werken: 7 tot 15 woningen) en Kanaalboulevard (43 woningen) alsmede vigerende bouwtitels (33 woningen) kunnen in de kern Urmond en de kern Berg in totaal 105 woningen gebouwd worden. Dit totale aantal van 105 woningen blijft ruimschoots onder de NIBM-grens van 1500 woningen bij 1 ontsluitingsweg. Derhalve is onderzoek naar luchtkwaliteit niet noodzakelijk.

## 6.5 Geurhinder

Geur kan hinder veroorzaken in de leefomgeving. Wanneer deze hinder wordt ondervonden, kan dit zelfs invloed hebben op de gezondheid. Het is derhalve zaak geurhinder zoveel mogelijk te beperken door regels te stellen aan de uitstoot van geuremissies en afstanden ten opzichte van geurgevoelige objecten. Gezien het vigerende beleid is het belangrijk onderscheid te maken tussen geurhinder uit de agrarische sector en industriële geurhinder (geurhinder van bedrijven die niet behoren tot de agrarische sector).

Het beleid voor industriële geurhinder is door het ministerie van VROM beschreven in de Herzienende Nota Stankbeleid (1994) en aanvullend daarop de Brief rijksbeleid geur (30 juni 1995). Uitgangspunt voor het geurbeleid is het voorkomen van (nieuwe) hinder. Wettelijk zijn er geen normen bepaald ten aanzien van de uitstoot van geur door bedrijven of de aanwezigheid van geur in de leefomgeving. Voor bepaalde categorieën bedrijven is het algemene beleid opgenomen in de Nederlandse emissierichtlijn lucht (NeR). Voor bedrijfscategorieën waarvoor een dosis-effectrelatie vastgesteld is, zijn richtnormen vastgesteld waarbij hinder verwacht kan worden (zie ook VNG brochure: 'Bedrijven en milieuzonerings'). Om de verwachte hinder voor de overige categorieën bedrijven te kunnen bepalen dient een specifiek geuronderzoek plaats te vinden. Daarnaast geldt voor enkele bedrijfscategorieën naast een grenswaarde voor nieuwe situaties ook een maximale geurimmissieconcentratie voor bestaande situaties.

Het geurbeleid voor bedrijven in de agrarische sector is bepaald in de Wet geurhinder en veehouderij (Wgv - 5 oktober 2006) en de bijbehorende Regeling geurhinder en veehouderij. In deze wet worden normen gesteld voor de geurbelasting die een veehouderij (het dierenverblijf, niet de opslag van bijproducten e.d.) mag veroorzaken op een geurgevoelig object. Deze belasting wordt berekend en getoetst aan de hand van een verspreidingsmodel (V-stacks model). Dit geldt echter alleen voor dieren waarvoor geuremissiefactoren zijn opgenomen in de Regeling geurhinder en veehouderij. Voor dieren zonder emissiefactor gelden minimaal aan te houden afstanden.

In de kern Urmond en de kern Berg bevinden zich in totaal vier agrarisch bedrijven. Het betreft geen inrichtingen die stank- of geuroverlast tot gevolg hebben. In de huidige situatie wordt aan de bepalingen aangaande de geurnormering conform de Wet geurhinder en veehouderij voldaan. Aangezien geen sprake is van stank- of geuroverlast en er geen nieuwe ontwikkelingen worden opgenomen is verder onderzoek naar geurhinder achterwege gebleven.



Uitbreidingen van bedrijven welke in de buurt van de bebouwde kom gelegen zijn, worden getoetst aan het V-stacksmodel om zodoende het woon- en leefklimaat in de kern van Urmond en de kern Berg te waarborgen.

Bij wijziging van een bestemming op basis van een in het plan opgenomen wijzigingsbevoegdheid wordt de voorwaarde toegevoegd, dat wijziging alleen is toegestaan, als uit de noodzakelijke milieuonderzoeken blijkt dat de gronden geschikt zijn voor het beoogde gebruik.

## **6.6 Externe veiligheid**

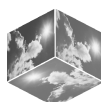
### *6.6.1 Inleiding*

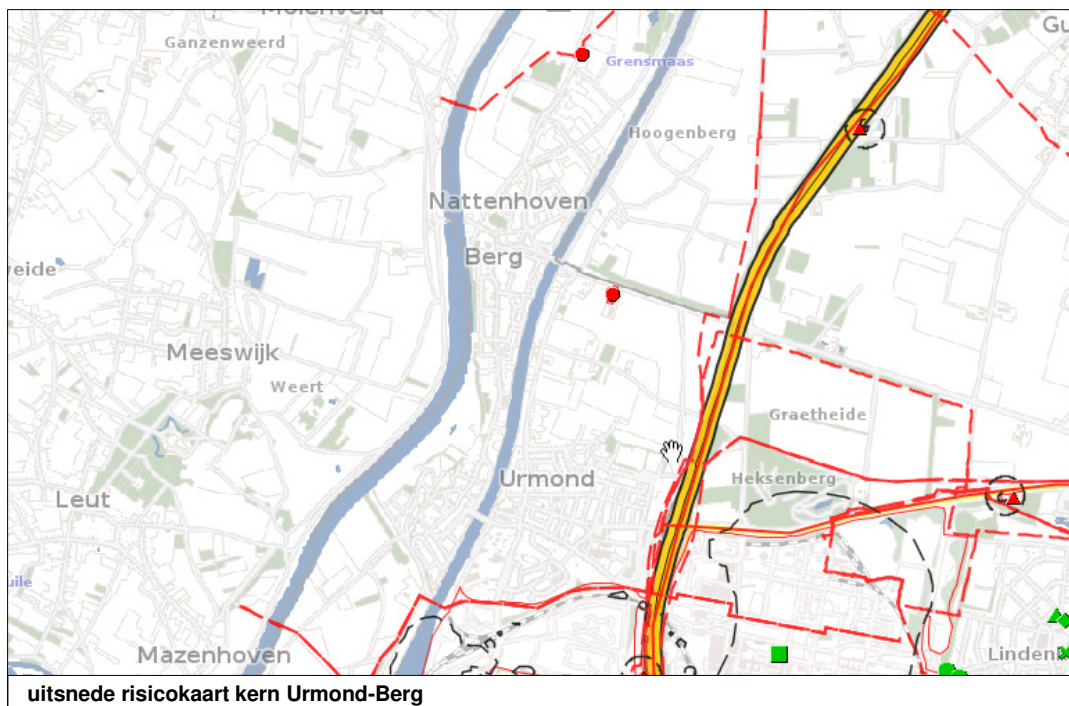
Bij de ruimtelijke planvorming moet rekening gehouden worden met het aspect externe veiligheid. De risico's voor de bevolking, die verbonden zijn aan gevaar veroorzakende activiteiten moeten in beeld worden gebracht. De volgende bronnen kunnen aan de orde zijn:

- inrichtingen;
- transportactiviteiten met gevaarlijke stoffen;
- vuurwerkopslagplaatsen;
- opslagplaatsen ontplofbare stoffen voor civiel gebruik.

De risiconormen voor inrichtingen zijn vastgelegd in het Besluit externe veiligheid inrichtingen (Bevi). Het besluit verplicht gemeenten en provincies bij het verlenen van milieuvergunningen en het maken van bestemmingsplannen rekening te houden met bepaalde eisen ten aanzien van het plaatsgebonden risico en het groepsrisico. In de Regeling externe veiligheid inrichtingen (Revi) zijn voorts regels opgenomen betreffende de veiligheidsafstanden en berekening van het plaatsgebonden risico en het groepsrisico.

De normen voor het risico welke burgers mogen lopen als gevolg van een ongeval met transport van gevaarlijke stoffen zijn vastgelegd in de Circulaire Risiconormering vervoer gevaarlijke stoffen (CRVGS). Op basis van deze nota geldt het Basisnet Vervoer voor zowel wegen, spoorlijnen als vaarwegen. Hiermee moet voorkomen worden dat zich externe veiligheidsknelpunten zullen gaan voordoen langs spoor- en waterwegen en het hoofdwegennet.





Het transport van gevaarlijke stoffen door middel van buisleidingen is gebaseerd op het Besluit externe veiligheid buisleidingen (Bevb). Dit besluit verplicht gemeenten en provincies om buisleidingen op te nemen in het bestemmingsplan, inclusief een belemmerende zone. Het Bevb gaat niet uit van bebouwings-, veiligheids- of toetsingsafstanden, maar van grenswaarden voor plaatsgebonden risico en een verantwoordingsplicht voor groepsrisico. Hiermee is het vergelijkbaar met het Bevi.

De opslag van ontplofbare stoffen voor civiel gebruik is gereguleerd in de circulaire opslag ontplofbare stoffen voor civiel gebruik. Hierin worden veiligheidsafstanden gegeven ten opzichte van inrichtingen waar dergelijke stoffen opgeslagen worden. De gemeente is verplicht deze afstanden binnen het bestemmingsplan aan te houden. Dit geldt ook voor veiligheidsafstanden ten behoeve van de opslag van vuurwerk, welke in het Vuurwerkbesluit zijn vastgelegd.

Zoals hiervoor al aangegeven wordt, is er sprake van een plaatsgebonden- en een groepsrisiconorm die bepalen wat de maximale kans op dodelijke slachtoffers mag zijn in geval van een incident. Deze normen hebben het karakter van grenswaarden (zijnde het maximaal toelaatbaar risico) en richtwaarden in het milieubeleid. De normen gelden bij het verlenen van milieuvergunningen en het vaststellen van ruimtelijke plannen. Voor ontwikkelingen die plaatsvinden binnen het invloedsgebied van de risicovolle activiteit geldt een verantwoordingsplicht ten aanzien van het groepsrisico. Deze verantwoordingsplicht geldt ongeacht of normen worden overschreden.



Uitgangspunt voor het beleid is dat burgers voor de veiligheid in hun woonomgeving mogen rekenen op een minimum beschermingsniveau (plaatsgebonden risico): er mogen zich dus geen kwetsbare bestemmingen bevinden binnen de zone van het maximaal toelaatbaar risico. De kans op een groot ongeluk met veel slachtoffers (groepsrisico) moet expliciet worden afgewogen en verantwoord. Op de risicokaart zijn de kwetsbare objecten aangegeven. Dit zijn gebouwen waarin zich veel mensen bevinden of gebouwen waar niet-zelfredzame mensen (zieken, bejaarden, kinderen) aanwezig zijn. Deze objecten verdienen extra aandacht met betrekking tot het aspect externe veiligheid.

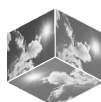
### 6.6.2 Inrichtingen

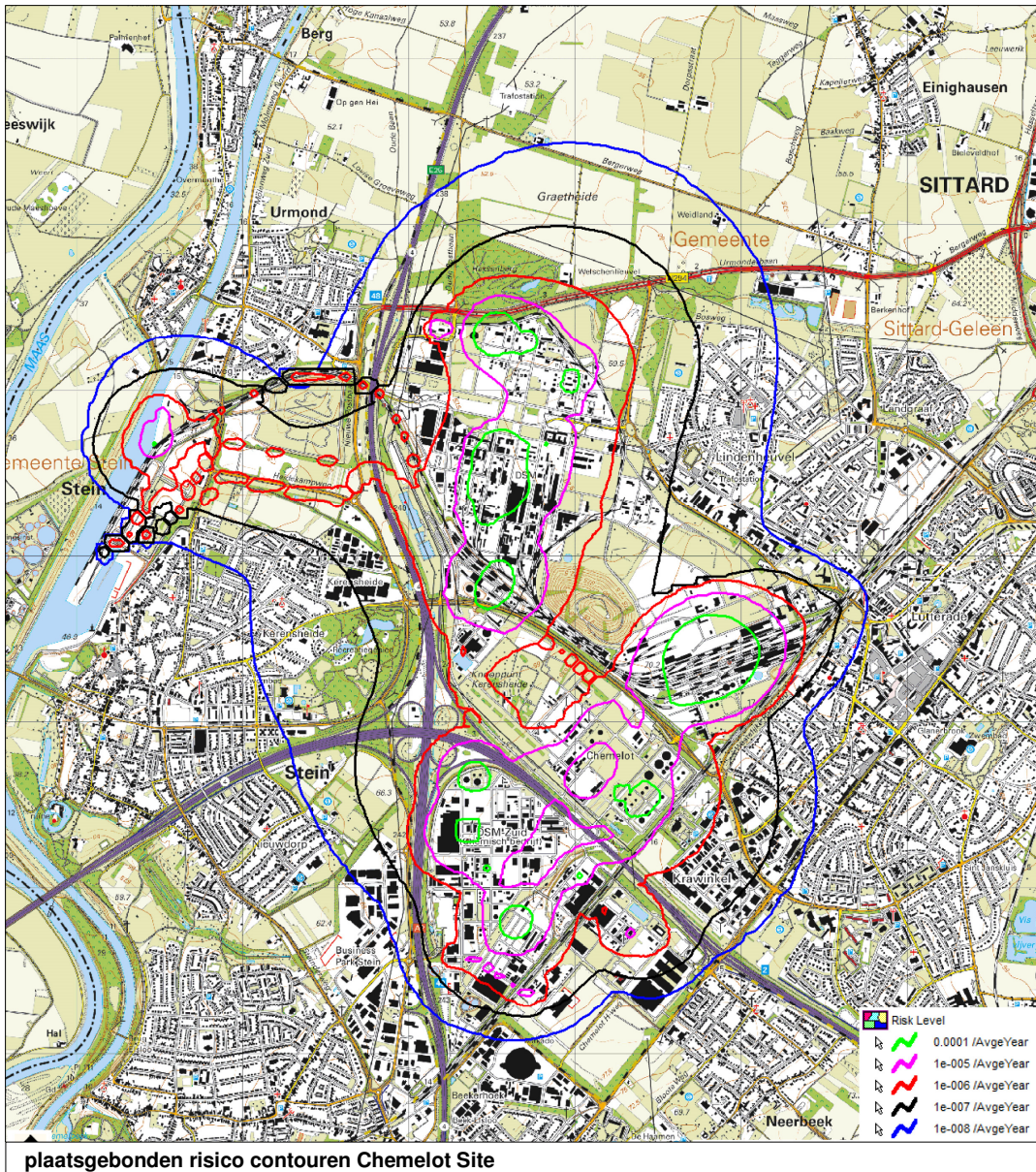
Op basis van de risicokaart kan geconcludeerd worden dat binnen de kern Urmond en de kern Berg geen risicovolle objecten gelegen. Wel grenst de kern Urmond direct aan de Chemelotsite (oost- en zuidzijde) en zijn in de directe omgeving van het plangebied twee risicovolle inrichtingen gelegen. Het betreft een exportstation van de Gasunie aan de Bergerstraat en een agrarisch bedrijf met een bovengrondse propaantank (5.000 liter) aan de Bergerweg.

#### *Chemelotterrein (BRZO-terrein)*

Bedrijven in Nederland met een bepaalde hoeveelheid gevaarlijke stoffen vallen onder de werking van het BRZO. Het besluit beschrijft voor diverse gevaarlijke stoffen en stofcategorieën een hoge en een lage drempelwaarde voor stofhoeveelheden. Als een bedrijf met zijn stofhoeveelheden de lage drempel overschrijdt, dient het een kennisgeving in te dienen en te beschikken over een veiligheidsbeheerssysteem en een zogenaamd Preventie Beleid Zware Ongevallen (PBZO). Dit soort bedrijven worden PBZO-bedrijven genoemd. Bij overschrijding van de hoge drempel is een bedrijf daarnaast verplicht een veiligheidsrapport (VR) te maken voor het bevoegd gezag (de gemeente of de provincie). Een dergelijk bedrijf heet een VR-bedrijf.

De kern Urmond grenst aan de zuid- en oostzijde aan het terrein van Chemelot, een bedrijf type BRZO (categorie A), dat VR-plichtig is. Hier is een installatie voor zeer giftige gassen aanwezig. Deze bevindt zich echter niet binnen het plangebied, maar ruim daarbuiten (op circa 1 kilometer afstand). Gelet hierop en op het feit dat het planvoornemen niet uitgaat van nieuwe ontwikkelingen, welke niet reeds volgens vigerende planologische kaders mogelijk zijn, nemen de aanwezige risico's als gevolg van onderhavig bestemmingsplan niet toe.

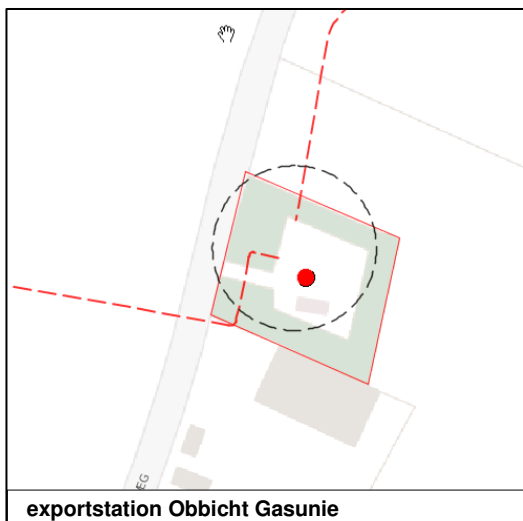




Een VR-rapport of PBZO document is aanwezig. In het VR 'Veiligheidsrapport deel 1' d.d. 1 juli 2009 is aangetoond dat Chemelot als inrichting een beleid voert om zware ongevallen te voorkomen en hiervoor een veiligheidsbeheerssysteem hanteert. Voor het Chemelotterrein zijn de risico's van zware ongevallen bepaald en de nodige maatregelen getroffen om deze te voorkomen dan wel, mocht onverhoopt een zwaar ongeval toch plaatsvinden, de gevolgen voor mens en milieu te beperken. Tevens is in het VR beschreven hoe het ontwerp, de constructie, bedrijven en onderhouden van de installaties, opslagplaatsen, apparatuur en infrastructuur veilig en betrouwbaar zijn en blijven in relatie tot de gevaren van een zwaar ongeval en wordt ingegaan op het intern noodplan.







#### *Exportstation Obbicht Gasunie*

Op circa 60 meter ten noorden van het plangebied ligt aan de Bergerstraat het exportstation Obbicht (A-189). Hiervoor geldt een vrijwaringszone van 25 meter voor kwetsbare objecten, gemeten vanuit het hekwerk. Gezien de afstand tot het plangebied en de dichtstbijzijnde bebouwing is deze vrijwaringszone niet van invloed op het plangebied.

#### *Bovengrondse propaantank agrarisch bedrijf*

Op meer dan 400 meter ten oosten van het Julianakanaal ligt aan de Bergerstraat een agrarisch bedrijf met een bovengrondse propaantank van 5.000 liter. Voor deze propaantank geldt een vrijwaringszone van 20 meter voor kwetsbare objecten. Gezien de ruime afstand tot het plangebied is deze vrijwaringszone niet van invloed op het plangebied.

### **6.6.3 Transport gevaarlijke stoffen**

#### *Weg*

Het vervoer van de gevaarlijke stoffen vindt plaats over de rijksweg A2 ten oosten van het plangebied. Aangezien de rijksweg A2 op ongeveer 50 meter afstand, aan de oostzijde, van het plangebied is gelegen en geen plaatsgebonden risicocontouren van  $10^{-6}$  per jaar aanwezig zijn, heeft deze rijksweg ten aanzien van het aspect externe veiligheid geen nadelige invloed op het plan. De bebouwing van de kern Urmond is buiten het invloedsgebied van 200 meter ter weerszijden van de rijksweg gelegen. Het plasbrandaandachtsgebied bedraagt 30 meter ter weerszijde van de rijksweg. Dit wordt bevestigd door het basisnet.

Per 1 januari 2010 is, gelet op de invoering van het basisnet, het Besluit tot wijziging van de Circulaire Risiconormering vervoer gevaarlijke stoffen in werking getreden. Derhalve dient rekening te worden gehouden met de vervoerscijfers zoals die in de bijlage van de Circulaire Risiconormering vervoer gevaarlijke stoffen zijn opgenomen. Voor conserverende bestemmingsplannen zoals het onderhavige volstaat het opnemen van de vervoerscijfer. Het uitvoeren van nadere berekeningen wordt in dat geval niet noodzakelijk geacht door Rijkswaterstaat.



Voor de A2 betreft het de onderstaande vervoerscijfers:

Wegvak	Naamgeving	Veiligheidszone gemeten vanaf het midden van de weg	Vervoershoeveelheid GF3 voor het berekenen van het GR
L85	A2: afrit 47 (Born) – afrit 48 (Urmond)	0	3000
L86	A2: afrit 48 (Urmond) – Knp. Kerensheide	0	3000

### *Spoor*

Ten zuiden van de kern Urmond is op ongeveer 45 meter een spoorlijn gelegen, waarover vervoer van gevaarlijke stoffen plaatsvindt tussen het bedrijventerrein Havens Stein (haven) en het Chemelotterrein. De  $10^{-6}$  plaatsgebonden risicocontour van het baanvak van dit spoor ligt op minder dan 10 meter van de as van het spoor. Dat betekent dat de  $10^{-6}$  plaatsgebonden risico - contour geen beslag legt op de ruimte buiten de spoorbaan en dus zijn er geen extra veiligheidsmaatregelen en/of veiligheidszones noodzakelijk. De oriënterende waarde van het groepsrisico op het baanvak wordt eveneens niet overschreden. Het maximale groepsrisico van de risicobepalende kilometer van het baanvak bedraagt slechts 0,008 van de oriënterende waarde.

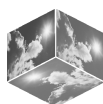
### *Water*

Door de kern Urmond en de kern Berg vindt transport van gevaarlijke stoffen over het Julianakanaal, als onderdeel van de Maasroute, plaats. Het betreft slechts geringe hoeveelheden. Aangezien de  $10^{-6}$  plaatsgebonden risicocontour van geen enkele Limburgse vaarweg wordt overschreden, heeft ook het vervoer van gevaarlijke stoffen over het kanaal geen nadelige invloeden. In deze situatie zijn verder geen veranderingen voorzien.

### *Leidingen*

Voor ruimtelijke plannen in de omgeving van hogedruk aardgasleidingen en leidingen voor aardolieproducten met een externe veiligheidscontour is het Besluit externe veiligheid buisleidingen (Bevb) van toepassing. Het Bevb en de bijbehorende Regeling externe veiligheid buisleidingen (Revb) zijn op 1 januari 2011 in werking getreden. Het Bevb regelt onder andere welke veiligheidsafstanden moeten worden aangehouden rond buisleidingen met gevaarlijke stoffen. De normstelling regelt op vergelijkbare wijze als het Besluit externe veiligheid inrichtingen (Bevi) de externe veiligheidsaspecten van buisleidingen. Er worden normen en richtwaarden gesteld voor het plaatsgebonden risico en er geldt een verantwoordingsplicht voor het groepsrisico.

Op grond van het Bevb dienen plannen te worden getoetst aan de grens- en richtwaarde voor het plaatsgebonden risico (PR) en de oriënterende waarde voor het Groepsrisico (GR). Voor het PR geldt dat er binnen de risicocontour van  $10^{-6}$  geen kwetsbare objecten mogen worden gerealiseerd. Voor beperkt kwetsbare objecten geldt deze waarde als een



richtwaarde. Voor het GR geldt, indien er kwetsbare of beperkt kwetsbare objecten binnen het invloedsgebied liggen, een verantwoordingsplicht.

In een aantal situatie kan worden volstaan met een beperkte verantwoording van het GR. Het betreft de volgende situatie:

- het plangebied ligt buiten het gebied behorende bij de afstand waar nog 100% van de aanwezigen kan komen te overlijden of bij toxische stoffen het plangebied ligt buiten de grens waarbij het PR  $10^{-8}$  per jaar is, of;
- het GR is kleiner dan 0,1 maal de oriënterende waarde, of;
- het GR neemt met minder dan 10% toe terwijl de oriënterende waarde niet wordt overschreden.

Bij een beperkte verantwoording kan worden volstaan met het vermelden van:

- de personendichtheid in het invloedsgebied van de buisleiding;
- het GR per kilometer buisleiding vergeleken met de oriënterende waarde;
- de mogelijkheden tot bestrijding en beperking van rampen;
- de mogelijkheden tot zelfredzaamheid van personen in het plangebied.

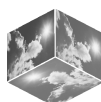
Ten aanzien van de laatste twee aspecten dient het bevoegd gezag de regionale brandweer in staat te stellen om een advies uit te brengen. Wanneer een planvaststelling leidt tot een verhoging van het GR met meer dan 10% of een overschrijding van de oriënterende waarde worden ook de volgende aspecten verantwoord:

- de maatregelen die door de exploitant worden genomen ter beperking van het GR;
- alternatieve mogelijkheden voor een ruimtelijke ontwikkeling met een lager GR en de voor- en nadelen daarvan;
- andere mogelijkheden en voorgenomen maatregelen ter beperking van GR.

Op de risicokaart is te zien dat zich binnen het plangebied en in de directe omgeving buisleidingen bevinden, waaraan een plaatsgebonden- en invloedsgebied groepsrisico is gekoppeld.

Ten oosten van Urmond liggen in noord-zuid richting een drietal leidingen, namelijk een PRB leiding van SABIC-Pipelines, een hogedruk gastransportleiding van de Gasunie, en een brandstofleiding van defensie (buiten gebruik). Tevens ligt aan de andere zijde van de Rijksweg een ARG leiding.

Voor de PRB leiding geldt een plaatsgebonden risico van 11 meter en een invloedsgebied groepsrisico van 27 meter aan weerszijde van de leidingen. Gezien de relatief korte afstand van deze leidingen tot het plangebied is deze leiding van invloed op het plangebied van onderhavig bestemmingsplan. Het plaatsgebonden risico van de hogedruk gastransportleiding en brandstofleiding valt samen met de belemmeringenstrook van 2 x 5 meter ter weerszijden van deze leidingen. Dit geldt ook van de ARG leiding.



Ten zuiden van Urmond liggen een tweetal leidingen voor het transport van aardolieproducten van Air Liquide (K1 vloeistof, naftaleen). Voor deze PALL-leiding gelden een plaatsgebonden risico van 23,5 meter en een invloedsgebied groepsrisico van 36 meter aan weerszijden van de leidingen.

Ten noorden van Berg loopt van en naar het exportstation van de Gasunie tevens een bijbehorende hogedruk gastransportleiding. Ook deze leiding heeft een direct ruimtebeslag van 2 x 5 meter.

In verband met de bescherming en het beheer van deze leidingen, dienen belemmeringstroken bestemd te worden. Binnen deze stroken (aan weerszijden van de hartlijn van de leidingen) is in beginsel geen bebouwing toegestaan. Deze strook is 2 x 5 meter breed voor de PALL, PRB leidingen, de brandstofleiding (DPO) en de leidingen van de Gasunie aan weerszijden van de leiding.

#### *Buisleidingstrook*

Ten zuiden van het plangebied is, parallel aan de PALL leiding, een buisleidingstrook gereserveerd. Deze buisleidingstrook is met name bedoeld voor de aanleg van nieuwe leidingen. Dit kunnen ook leidingen zijn met een plaatsgebonden risico en invloedsgebied groepsrisico. Het plaatsgebonden risico van de eventuele nieuwe leidingen dient binnen het ruimtebeslag te vallen van de buisleidingstrook. Gezien de afstand van deze leidingen tot het plangebied moet rekening gehouden worden met de ter plaatse aanwezige (woon)bebouwing.

#### *6.6.4 Verantwoording groepsrisico*

Op basis van de beschikbare gegevens blijkt dat er geen  $PR 10^{-6}$  contouren liggen over kwetsbaar objecten in het plangebied, zoals scholen of verzorgingstehuizen. Gezien de aard van het plan (conserverend bestemmingsplan) is er geen sprake van gevolgen voor het groepsrisico van enige relevante risicobron. Indien middels een omgevingsvergunning of wijzigingsbevoegdheid medewerking wordt verleend aan voorgenomen functiewijzigingen zal aan de geldende voorwaarden op het gebied van de regelgeving met betrekking tot externe veiligheid moeten worden voldaan.

Gezien het feit dat er met vaststelling van dit beheersmatige bestemmingsplan geen ontwikkelingen van enige betekenis mogelijk worden gemaakt is nadere analyse van de mogelijkheden voor beheersing van de risico's en/of beperking van de gevolgen van een calamiteit vanuit de aanwezige risicobronnen, gezien de afstand niet aan de orde. Het groepsrisico wordt daarmee in voldoende mate verantwoord geacht.

### **6.7 Kabels en leidingen**

De aanwezige nutsvoorzieningen en leidingen leggen beperkingen op aan het functioneren van bestaand bebouwd gebied en nieuwe ontwikkelingen als gevolg van het directe ruimtebeslag en in acht te nemen toetsings- en veiligheidsafstanden (het indirecte ruimtebeslag).



Naast de hiervoor beschreven leidingen van SABIC-Pipelines, de Gasunie DPO en Air Li-  
quide welke planologische bescherming behoeve, zijn tevens riooltransportleidingen van  
het Waterzuiveringsbedrijf Limburg gelegen. Deze leidingen hebben een bijbehorende be-  
lemmeringenstrook van 2 x 2,5 meter.

Tevens is ten zuiden van het plangebied, parallel aan de PALL leiding, een buisleidingen-  
strook gereserveerd. Deze buisleidingenstrook is met name bedoeld voor de aanleg van  
nieuwe leidingen. De bijbehorende belemmeringen strook van de eventuele nieuwe leidin-  
gen dient binnen het ruimtebeslag te vallen van de buisleidingstrook. Gezien de afstand  
van deze leidingen tot het plangebied moet rekening gehouden worden met de ter plaatse  
aanwezige (woon)bebouwing.

Deze leiding met bijbehorende beschermingszone, ten behoeve van de bescherming en  
het onderhoud van de leiding, heeft in onderhavig bestemmingsplan de dubbelbestemming  
'Leiding' gekregen.

De reguliere leidingen voor gas, elektra, water en overige leidingen liggen binnen de be-  
staande openbare ruimte en zijn op basis van de bestemming 'Verkeer' rechtstreeks mo-  
gelijk.

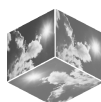
## **6.8 Bedrijven en milieuzonering**

In de directe omgeving van de kern Urmond is het bedrijventerrein Havens Stein gelegen.  
Dit bedrijventerrein grenst direct aan het plangebied en is daarmee ook van invloed. Ver-  
der zijn tussen de bestaande bebouwing van Urmond en Berg diverse solitaire bedrijven  
gelegen.

### *6.8.1 Bedrijventerrein Havens Stein*

Voor het bedrijventerrein Havens Stein is een (interne) zonering met betrekking tot de toe-  
gestane milieucategorieën opgenomen. Dit houdt in dat er een zone is opgenomen voor  
bedrijven van milieucategorie 2 tot en met 3.2, een zone voor bedrijven van milieucatego-  
rie 2 tot en met 4.2 en een zone voor bedrijven van milieucategorie 2 tot en met 5.2. Deze  
zones hebben een indicatief aan te houden afstand ten opzichte van milieugevoelige be-  
stemmingen, zoals wonen. Ter hoogte van de kern Urmond bestaat deze (interne) zone-  
ring uit een schil van milieucategorie 2 tot en met 3.2. en een schil van milieucategorie 2  
tot en met 4.2.

In de regels van het betreffende bestemmingsplan is per zone aangegeven welke typen  
bedrijven aldaar toelaatbaar worden geacht, op basis van een Lijst van Bedrijfsactiviteiten  
(VNG brochure: Bedrijven en milieuzonering). Gezien de (interne) zonering is dit afge-  
stemd op de aangrenzende woonbebouwing van de kern Urmond om zodoende het woon-  
en leefklimaat voor nu en de toekomst te kunnen waarborgen. Niet alleen de bestaande  
bedrijven zijn op deze manier geregeld, ook wordt de mogelijkheid open gehouden dat zich  
nieuwe bedrijven vestigen op het bedrijventerrein. Dat kan zijn ter plaatse van bestaande  
bedrijven alsmede op nog niet ingevulde locaties. Deze flexibiliteit biedt optimale mogelijk-



heden voor het verdere voortbestaan en groei van het bedrijventerrein, binnen de aangegeven milieuhygiënische kaders.

Dit bedrijventerrein is wel gezoneerd in het kader van de Wet geluidhinder. De bijbehorende vastgestelde geluidszone is voor zover van toepassing voor de kern Urmond nader aangeduid (zie paragraaf 6.2.3).

### 6.8.2 Solitaire bedrijven

Tussen de (woon)bebouwing van Urmond en Berg liggen nog diverse solitaire bedrijven. Het betreft de volgende bedrijven:

- agrarisch bedrijf, Bergerstraat 42;
- agrarisch bedrijf, Naterhovener Koestraat 16;
- agrarisch bedrijf, Raadhuisstraat 37;
- agrarisch bedrijf (detailhandel in groente en fruit), Molenweg Zuid 77;
- aannemers-/bouwbedrijf, Bergerstraat 16, milieucategorie 2 (< 1.000 m<sup>2</sup>), grootste afstand 30 meter: valt onder het Activiteitenbesluit milieubeheer;
- taxibedrijf, Kanaalweg 17, milieucategorie 2, grootste afstand 30 meter: valt onder het Activiteitenbesluit milieubeheer;
- magazijn en overslag handmatig verpakte goederen (logistieke functie) met kantoor, Kanaalweg 17a, milieucategorie 2, grootste afstand 30 meter;
- autoschadeherstel, Gulickerstraat 2, milieucategorie 2, grootste afstand 30 meter: valt onder het Activiteitenbesluit milieubeheer;
- technische werkplaats Molenweg Zuid 6, milieucategorie 2 (<1.000 m<sup>2</sup>), grootste afstand 30 meter: valt onder het Activiteitenbesluit milieubeheer;
- DSM kantoor, Sint Antoniusplein 21, milieucategorie 1, grootste afstand 10 meter.

Zowel de agrarisch als niet-agrarische bedrijven zijn veelal vanuit een historische situatie op de betreffende locaties ontstaan. Meestal betreft het bedrijven in milieucategorie 1 en 2. Deze milieucategorieën zijn gezien de aard en omvang van de soort bedrijvigheid inpassbaar in een woonomgeving zonder dat dit ten koste gaat van het woon- en leefklimaat van de aangrenzende woningen.

## 6.9 Overige zones

### 6.9.1 Algemeen

Buiten gangbare afstanden met betrekking tot leidingen en nutsvoorzieningen dient in bestemmingsplannen nog rekening te worden gehouden met afstanden tot bijvoorbeeld begraafplaatsen, straalpaden en grondwaterbeschermingsgebieden.

### 6.9.2 Begraafplaats(en)

In het gedeelte Berg is achter de kerk, aan de Kerkstraat 17, een begraafplaats aanwezig. Rondom de kerk in Oud-Urmond zijn eveneens enkele graven gesitueerd. De VNG-publicatie: Bedrijven en Milieuzonering (uitgave april 2007) beveelt voor begraafplaatsen in relatie tot een rustige woonwijk een afstand aan van 10 m vanuit het oogpunt van geluidhinder.



Het betreft hier een bestaande begraafplaatsen met aangrenzende woningen, welke op kortere afstand van de perceelsgrens en de graven zijn gelegen. Het betreft een historisch gegroeide situatie waarbij met name de tuinen van deze woningen grenzen aan de begraafplaats. Binnen een afstand van 10 meter uit de perceelsgrens van de begraafplaats zijn verder geen nieuwe ontwikkelingen voorzien.

#### *6.9.3 Rooilijnenbeleid rondom rijkswegen Rijkswaterstaat*

Door Rijkswaterstaat wordt een rooilijnenbeleid gehanteerd langs rijkswegen. Dit beleid is ingesteld met het oog op onder andere ruimte voor toekomstige uitbreidingen, leidingstroken, voor verkeersveiligheid en beperking milieuhygiënische hinder, geluidhinder alsmede voor externe veiligheid. Eventuele ontwikkelingen binnen rooilijnen rondom rijkswegen worden getoetst op onder andere geluidsoverlast, externe veiligheid en afleidende verlichting alsmede reclame voor weggebruiker.

Het rooilijnenbeleid houdt in dat een zone van 0-50 meter gemeten uit de as van de dichtstbijzijnde rijbaan van de weg (rijkswegen A2 en A76) bebouwingsvrij dient te blijven en dat in een zone van 50-100 meter de toestemming van Rijkswaterstaat nodig is. Hierbij dienen op- en afritten meegenomen te worden. In de zone van 50-100 meter geldt een (be)bouw(ings)verbod met een afwijkingsbevoegdheid na overleg met Rijkswaterstaat. De zone van 0-50 meter en 50-100 meter ligt deels over het plangebied. Hier is het rooilijnenbeleid van Rijkswaterstaat op de verbeelding ingetekend als 'vrijwaringszone – weg 1' en 'vrijwaringszone - weg 2'.

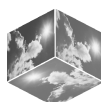
#### *6.9.4 Rooilijnenbeleid langs vaarwegen Rijkswaterstaat*

Om nadelige invloeden op het functioneren van het Julianakanaal als vaarweg te voorkomen en/of te beperken, dient langs het Julianakanaal een bebouwingsvrije zone aangehouden te worden. Dit onder andere ten behoeve van voldoende zicht en radarzicht voor schippers, ruimte voor bereikbaarheid door hulpdiensten en het voorkomen van het varen tegen gebouwen.

De breedte van deze bebouwingsvrije zone vanaf de vaarwegbegrenzing, is afhankelijk van de vaarwegklasse. Voor het Julianakanaal (vaarwegklasse V) geldt een afstand van 25 meter aan weerszijden van de vaarweg. Tevens mogen de zichtlijnen niet worden gehinderd. Aangezien het hier een conserverend bestemmingsplan betreft waarin de bestaande situatie wordt vastgelegd is er in de directe omgeving van het Julianakanaal geen nieuwe bebouwing voorzien die de huidige zichtlijnen belemmeren. Met de situering van de bebouwing in de woningbouwlocaties Kattekop en Kanaalboulevard is hiermee rekening gehouden. Verder dient de doorgaande route van het kanaal gevrijwaard te blijven van overstekende overkappingen en kranen. Dit is echter niet aan de orde aangezien het Juliana-kanaal zelf geen onderdeel uitmaakt van het plangebied.

#### *6.9.5 Geurzone rioolgemalen Waterschapsbedrijf Limburg*

Binnen het plangebied liggen een aantal rioolgemalen. De bijbehorende geurzone van 30 meter wordt gemeten vanuit de grens van het rioolgemaal. Binnen deze geurzone mogen



geen geurgevoelige objecten, zoals woningen opgericht worden. Echter in onderhavige situaties zijn reeds bestaande woningen binnen deze geurzones gelegen. Het betreft hier een bestaande situatie, welke vanuit het verleden historisch als zodanig is gegroeid. Nieuwe woningen zijn niet voorzien binnen deze geurzones . De verschillende geurzones zijn op de verbeelding nader aangeduid.

#### *6.9.6 Molenbiotoop windmolen Urmond*

In het plangebied ligt een windmolen aan het Sijperspad. Deze molen moeten nog steeds de mogelijkheid hebben om op oorspronkelijke wijze te kunnen draaien. Om naar behoren te kunnen draaien is voldoende wind nodig. Derhalve is ter plaatse een molenbiotoop van kracht. Dit betekent vanwege de windvang dat eisen moeten worden gesteld aan de bouwhoogte van op te richten bebouwing en aan de hoogte van bomen en heesters.

Aan de hand van een berekeningsmethode wordt bij een molenbiotoop de maximaal toegestane hoogte van nieuwe bebouwing en beplanting in de directe omgeving van de molen berekend. De molenbiotoop van 100 m is op de verbeelding aangeduid waarbij de toegestane bouwhoogten en hoogte van bomen en heesters in de regels terug te vinden zijn.

#### *6.9.7 Overige*

Binnen het plangebied zijn geen stiltegebieden, bodembeschermingsgebied, grondwaterbeschermingsgebieden of bijbehorende waterwingebieden gelegen.





## 7 Juridische opzet

### 7.1 Inleiding

In een bestemmingsplan zijn de bouw- en gebruiksmogelijkheden voor een bepaald gebied opgenomen. Het onderhavige bestemmingsplan regelt de inrichting van het gebied door voor de gronden bestemmingen aan te wijzen. Het juridische deel van het bestemmingsplan bestaat uit de verbeelding (kaart) in samenhang met de regels. In deze paragraaf wordt het juridische deel van het bestemmingsplan nader toegelicht.

### 7.2 Uitgangspunten

#### 7.2.1 Wettelijk kader

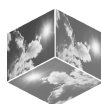
Het wettelijk kader wordt sinds 1 juli 2008 gevormd door de Wet ruimtelijke ordening (Wro). De wettelijke regeling voor bestemmingsplannen is vervolgens verder ingevuld door het Besluit ruimtelijke ordening (Bro) en de Regeling standaarden ruimtelijke ordening 2008. Het bestemmingsplan dient te voldoen aan de als bijlage bij de voornoemde Regeling opgenomen Standaard Vergelijkbare Bestemmingsplannen 2012 (SVBP2012). Dit betekent dat bestemmingsplannen kwalitatief gelijkwaardig zijn en uniform in aanpak, uitvoering, uitwisseling van gegevens en raadpleging daarvan.

#### 7.2.2 Planonderdelen

Onderhavig bestemmingsplan 'Kern Urmond-Kern Berg' bestaat uit een verbeelding, de regels (inclusief bijlage 1: Staat van bedrijfsactiviteiten) en een toelichting. De verbeelding en de regels tezamen vormen het juridisch bindende deel van het plan. Verbeelding en regels dienen te allen tijde in onderlinge samenhang te worden opgenomen en toegepast. Bij de regels is voorts bijlage 1 gevoegd, zijnde de toegesneden bedrijvenlijst (Staat van bedrijfsactiviteiten).

Op de verbeelding krijgen alle gronden binnen het plangebied een bestemming. Binnen een bestemming kunnen nadere aanduidingen zijn aangegeven. De juridische betekenis van deze bestemmingen en aanduidingen zijn terug te vinden in de regels. Een gedeelte van de informatie op de analoge verbeelding heeft geen juridische betekenis, maar is slechts opgenomen om de leesbaarheid van en oriëntatie op de verbeelding te vergroten, zoals een kadastrale/GBKN ondergrond. Alle letters, aanduidingen en lijnen worden verklaard in de legenda op de verbeelding. Bij eventuele verschillen tussen de digitale en analoge verbeelding is de digitale verbeelding juridisch bindend.

De regels bepalen de gebruiksmogelijkheden van de gronden binnen het plangebied en geven tevens de bouw- en gebruiksmogelijkheden met betrekking tot bouwwerken aan. De regels van het bestemmingsplan 'Kern Urmond-Kern Berg' zijn opgebouwd conform de door het SVBP2012 voorgeschreven systematiek en omvatten inleidende regels, bestemmingsregels, algemene regels en ten slotte de overgangs- en slotregels.



## 7.3 Toelichting op de planregels

### 7.3.1 Inleidende regels

In de begripsbepalingen worden omschrijvingen gegeven van de in het bestemmingsplan gebruikte begrippen. Deze zijn opgenomen om onduidelijkheid door interpretatieverschillen te voorkomen. Er zijn alleen begripsbepalingen opgenomen die gebruikt worden in de regels en die tot verwarring kunnen leiden of voor meerdere uitleg vatbaar zijn. Een gedeelte van de begrippen is omschreven in het SVBP en dient letterlijk daaruit te worden overgenomen. Deze begrippen en de voorgeschreven omschrijvingen zijn overgenomen.

Ook over de bepaling van afstanden, hoogtes en oppervlaktes kunnen interpretatieverschillen ontstaan. Om op een eenduidige manier afstanden, hoogtes en oppervlaktes te bepalen, wordt in de 'wijze van meten' uitleg gegeven wat onder de diverse begrippen wordt verstaan. Ten aanzien van de wijze van meten op de verbeelding geldt steeds dat het hart van een lijn moet worden aangehouden. Ook voor de wijze van meten worden in de SVBP2012 regels gegeven, welke in het plan letterlijk zijn overgenomen.

### 7.3.2 Bestemmingsregels

Per bestemming, die op de verbeelding wordt gebruikt, worden gebruiks- en bouwregels opgenomen. De opbouw van de bestemmingen ziet er in beginsel als volgt uit:

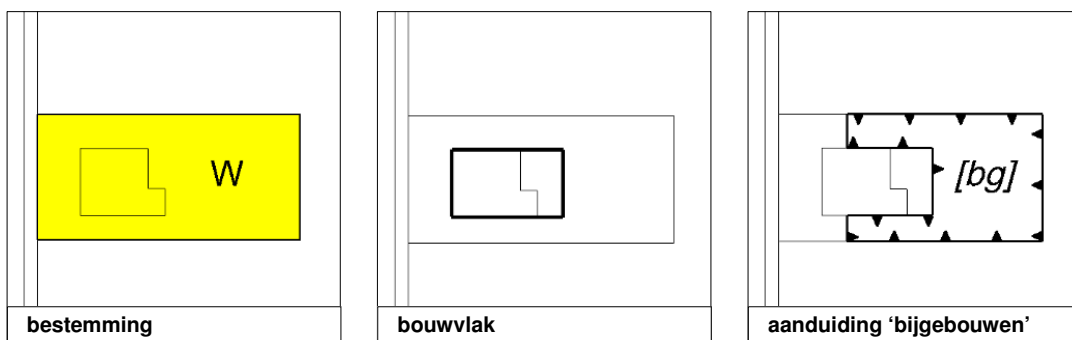
- Bestemmingsomschrijving
- Bouwregels
- Nadere eisen
- Afwijken van de bouwregels
- Specifieke gebruiksregels
- Afwijken van de gebruiksregels
- Omgevingsvergunning voor het uitvoeren van werken, geen bouwwerk zijnde, of werkzaamheden
- Omgevingsvergunning voor het slopen van een bouwwerk
- Wijzigingsbevoegdheid

Niet alle onderdelen komen bij elke bestemming voor. Van de meest gebruikte onderdelen volgt hieronder een korte toelichting.

#### *Bestemmingsomschrijving*

In de bestemmingsomschrijving wordt een omschrijving gegeven van de aan de gronden toegekende functie(s). De hoofdfunctie(s) worden als eerste genoemd. Indien van toepassing worden ook de aan de hoofdfunctie ondergeschikte functies genoemd. De ondergeschiktheid kan worden aangegeven door de woorden 'met daaraan ondergeschikt'. De ondergeschikte functies staan ten dienste van de hoofdfunctie binnen de betreffende bestemming.





### *Bouwregels*

In de bouwregels is bepaald welke bouwwerken mogen worden opgericht, waarbij in ieder geval een onderscheid wordt gemaakt tussen de regeling van gebouwen en bouwwerken, geen gebouwen zijnde en daar waar van toepassing ook tussen hoofdgebouwen en bijgebouwen. Voorts bevatten de bouwregels, voor zover van toepassing, minimale en maximale maatvoeringen voor de diverse bouwwerken zoals goothoogtes, bouwhoogtes, oppervlaktes en dakhellingen.

### *Nadere eisen*

Nadere eisen kunnen worden gesteld aan bijvoorbeeld de situering van bouwwerken ten behoeve van bepaalde criteria, zoals een goede woonsituatie, de verkeersveiligheid, de sociale veiligheid en de gebruiksmogelijkheden van de aangrenzende gronden. De nadere eisenregeling biedt de mogelijkheid om in concrete situaties in het kader van het verlenen van een omgevingsvergunning voor de activiteit bouwen sturend op te treden door het opnemen van nadere eisen in de omgevingsvergunning. Nadere eisen kunnen alleen worden gesteld als er in de regels ook een primaire eis wordt gesteld. De nadere eisen moeten verband houden met deze eis. De nadere eisenregeling hoeft niet in alle bestemmingen te worden geregeld.

### *Afwijken van de bouwregels*

Door het opnemen van afwijkingsbevoegdheden wordt flexibiliteit in bestemmingsregels gecreëerd door mogelijkheden te bieden om in beperkte mate af te wijken van de algemeen toegestane bouwregelingen. Deze bevoegdheden zijn niet bedoeld voor afwijkingen van de bouwregels, waarvan de verwachting is, dat ze veelal kunnen worden verleend. In dat geval zijn de bouwregels hierop aangepast. Voor elke afwijking is aangegeven waarvan een omgevingsvergunning voor het afwijken van de bouwregels wordt verleend, de maximale afwijking die met de omgevingsvergunning kan worden toegestaan en meestal de situaties of voorwaarden waaronder een omgevingsvergunning wordt verleend. Het gaat hier om afwijkingsbevoegdheden voor specifieke bestemmingen. Indien afwijkingsbevoegdheden gelden voor meerdere bestemmingen dan wel een algemene strekking hebben, zijn ze opgenomen in hoofdstuk 3 van de regels (zijnde algemene regels).



### *Specifieke gebruiksregels*

Met de inwerkingtreding van de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht is artikel 7.10 Wet ruimtelijke ordening vervallen. In dit artikel was het verbod opgenomen om gronden te gebruiken op een manier die in strijd is met het bestemmingsplan. Derhalve moeten in de specifieke gebruiksregels bepaalde functies concreet worden genoemd als zijnde verboden gebruik. Ook het laten gebruiken moet specifiek worden genoemd.

### *Afwijken van de gebruiksregels*

Door middel van een omgevingsvergunning voor het afwijken van de gebruiksregels kan van de gebruiksregels in het plan worden afgeweken ten behoeve van een concrete vorm van grondgebruik. Dit mag echter niet leiden tot een feitelijke wijziging van de bestemming. Dat wil zeggen dat wel kan worden afgeweken van de gebruiksregels ten behoeve van functies die inherent zijn aan de in de bestemmingsomschrijving opgenomen functies, maar dat via het afwijken geen 'nieuwe' functies kunnen worden toegestaan. Het afwijken van de gebruiksregels dient te zien op kleinere, planologisch minder ingrijpende onderwerpen. Functiewijzigingen en grotere, ruimtelijke ingrepen dienen te worden geregeld via een wijzigingsbevoegdheid of een afzonderlijke bestemmingsplanherziening.

### *Omgevingsvergunning voor het uitvoeren van werken, geen bouwwerk zijden, of werkzaamheden*

Met een omgevingsvergunning voor het uitvoeren van werken, geen bouwwerk zijnde, of werkzaamheden kunnen specifieke inrichtingsactiviteiten aan een werk of werkzaamheid worden verbonden. Onder deze inrichtingsactiviteiten valt niet het bouwen en het gebruiken. Een vergunningstelsel wordt opgenomen om extra bescherming aan een specifieke waarde van de bestemming te bieden, zoals landschappelijke of natuurlijke waarden, ecologische waarden of de groen- en/of waterstructuur. Een vergunningstelsel kan in specifieke en bijzondere situaties worden opgenomen in verband met bijvoorbeeld het verwijderen van waardevolle boombeplanting.

### *Omgevingsvergunning voor het slopen van een bouwwerk*

Met een omgevingsvergunning voor het slopen van een bouwwerk kan een vergunning voor sloopactiviteiten verbonden worden om bouwwerken met een bepaalde waarde, welke niet op een andere wijze zijn beschermd (bijvoorbeeld rijksmonumenten), te beschermen.

### *Wijzigingsbevoegdheid*

Door het opnemen van een wijzigingsbevoegdheid is het mogelijk om het bestemmingsplan te wijzigen (binnenplanse wijziging). In de meeste gevallen zal het gaan om het wijzigen van de op een perceel gelegde bestemming. Het gaat hier om wijzigingsbevoegdheden voor specifieke bestemmingen. Indien wijzigingsbevoegdheden gelden voor meerdere bestemmingen dan wel een algemene strekking hebben, zijn ze opgenomen in hoofdstuk 3 van de regels (zijnde algemene regels).



## 7.4 Bestemmingen

Hierna zijn de binnen het plangebied gelegen bestemmingen afzonderlijk opgenomen. Daarbij wordt ingegaan op het van toepassing zijnde beleid en de bouw- en gebruiksmogelijkheden binnen de desbetreffende bestemming.

Het beleid dient ertoe om de toegankelijkheid en de begrijpbaarheid van de regels te vergroten. Op basis hiervan is het mogelijk om te bepalen of een bouwplan of ontwikkeling (indien aan de orde) in de geest van het bestemmingsplan past. Het vastgestelde beleid vormt in geval van een gewenste afwijking de basis voor een gemotiveerde weigeringsgrond.

### 7.4.1 Bestemming Agrarisch

#### *Het beleid*

Het betreft hier enkele percelen en agrarische enclaves tussen de bebouwing van de kern Urmond en de kern Berg. Het beleid voor dit gebied is primair gericht op:

1. Het behoud van cultuurgronden als basis voor de agrarische bedrijfsvoering. Ook hobbymatig gebruik van cultuurgronden is toegestaan op deze percelen en agrarische enclaves.
2. Met het oog op het agrarisch gebruik mogen, omheiningen en/of erfafscheidingen, voerderruiven, drinkbakken en/of kleinschalige recreatieve voorzieningen worden gebouwd.
3. Voor het overige mag er binnen de voor 'Agrarisch' aangewezen gronden niet worden gebouwd.
4. Schuilgelegenheden voor dieren zijn alleen mogelijk middels de opgenomen afwijkingsmogelijkheid van de bouwregels onder de gestelde voorwaarden.

### 7.4.2 Bestemming Agrarisch – Agrarisch bedrijf

#### *Het beleid*

De gemeente richt haar beleid op duurzame voortzetting van agrarische bedrijven en bedrijfsvoering voor zover dit mogelijk is binnen het bebouwde gebied, waarbij het volgende geldt:

1. Het beleid is primair gericht op het voeren van een volwaardig agrarisch bedrijf met een geheel of in hoofdzaak grondgebonden agrarische bedrijfsvoering. Het beheerskarakter staat daarbij voorop. Nieuwe agrarische bedrijven zijn in het plangebied niet gewenst.
2. Dat het beleid is gericht op het behoud van de bestaande rechten.
3. Per bedrijf is maximaal één bedrijfswoning toegestaan.



4. Naast de agrarische bedrijfsvoering zijn inherent hieraan een boerderijwinkel (maximaal 200 m<sup>2</sup>) en kamperen bij de boer (maximaal 15 standplaatsen) rechtstreeks toegeestaan. Deze activiteiten dienen ondergeschikt te zijn aan de agrarische bedrijfsvoering en mogen niet de hoofdfunctie vormen.
4. Om agrarische bedrijven zoveel mogelijk te behouden is verbreding van de activiteiten mogelijk. Daarom is binnen de bestemming 'Agrarisch - Agrarisch bedrijf' een regeling opgenomen voor afwijking van het bestemmingsplan ten behoeve van diverse ondergeschikte nevenactiviteiten naast de agrarische bedrijfsfunctie, waaronder bedrijven van categorie 1 en 2, statische opslag, (hoogwaardige) recreatieve voorzieningen, groepsaccommodaties, daghoreca, logiesverstrekking en bed & breakfast, toonzalen, expositieruimten, ateliers, praktijkruimten en boerderijkamers.
5. Bij beëindiging van de agrarische bedrijfsactiviteiten is het via een wijzigingsbevoegdheid mogelijk andere activiteiten op de betreffende locatie uit te voeren, zoals wonen, wellness en daaraan ondergeschikte activiteiten (wijziging in bestemming 'Wonen' en 'Gemengd'), lichte bedrijvigheid (wijziging in bestemming 'Bedrijf'), statische opslag (wijziging in bestemming 'Bedrijf'), hoogwaardige recreatieve voorzieningen (wijziging in bestemming 'Recreatie – Dagrecreatie'), groepsaccommodaties (wijziging in bestemming 'Recreatie – Verblijfsrecreatie'), overige activiteiten op het gebied van logiesverstrekking en dagrecreatie (wijziging in de bestemming 'Recreatie – Dagrecreatie' en 'Recreatie – Verblijfsrecreatie') en zorggerelateerde activiteiten (wijziging in de bestemming 'Maatschappelijk').

#### *Het bouwvlak*

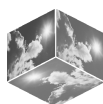
Binnen de bestemming is alleen een bouwvlak opgenomen. Hierbinnen mogen gebouwen, geen woning zijnde, één bedrijfswoning met bijbehorende bijgebouwen per bouwperceel en mest-/voeropslagplaatsen worden opgericht. De bestaande bebouwing is binnen het bouwvlak opgenomen. Gezien de beperkte afstand tot de nabijgelegen woonbebouwing is uitbreiding niet aan de orde. De bestaande bouw mogelijkheden zijn behouden.

#### *7.4.3 Bestemming Bedrijf (solitaire bedrijven tussen de woonbebouwing)*

##### *Het beleid*

Ook voor de aanwezige bedrijven binnen de kern van Urmond en de Berg is een gemeentelijke visie over het te voeren beleid aanwezig en wel het volgende:

1. Het beleid is gericht op continuering van de bestaande bedrijfsactiviteiten. Bestaande bedrijven worden daartoe voorzien van een reële uitbreidingsmogelijkheid voor zover daarvoor de fysieke ruimte aanwezig is, benodigd voor de continuïteit en het doorvoeren van milieuhygiënische verbeteringen.
2. Bij bedrijfsbeëindiging kan in de bestaande bedrijfsgebouwen een nieuw bedrijf gevestigd worden, onder de voorwaarde dat de milieuhygiënische situatie niet verslechterd (uitwisseling tot milieucategorie 3.1 mogelijk of daarmee gelijk te stellen bedrijven qua

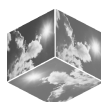


- milieueffecten) en een toename van de parkeerdruk binnen de woonomgeving wordt voorkomen.
3. Aangezien het plangebied bestaat uit een woonkern is geredeneerd, dat niet alle bedrijven zomaar in de woonomgeving passen. Een toegesneden bedrijvenlijst geeft aan wat nog acceptabel is (bijlage 1. bij de regels).
  4. Nieuwvestiging van categorie 3.2-bedrijven (of meer) wordt niet toegestaan, wel door het afwijken van de regels met een omgevingsvergunning (maximaal milieucategorie 3.2). Gelet op het karakter van de kernen, bepaald door woningen en enkele voorzieningen, is nieuwvestiging van deze categorie bedrijven door de te verwachten bezwaren van milieutechnische aard het maximale. Dit mag echter niet leiden tot een onevenredige aantasting van de verkeersveiligheid, de milieusituatie, het woon- en leefklimaat en de gebruiksmogelijkheden van de aangrenzende gronden. Bestaande reeds gevestigde categorie 3.2-bedrijven worden gerespecteerd door middel van een passende functieaanduiding. Enkel de vigerende bedrijfsactiviteiten mogen worden voortgezet op deze locaties. Bij beëindiging van de bedrijfsactiviteiten in milieucategorie 3.2 is alleen nieuwvestiging van een zelfde soort bedrijf in milieucategorie 3.2 toegestaan.
  5. De verkoop van motorbrandstoffen is niet toegestaan.
  6. Eerder genoemde bedrijvenlijst brengt tot uitdrukking wat onderling voor uitwisselingen kunnen plaatsvinden.

#### *Het bouwvlak*

Binnen de bestemming 'Bedrijf' is alleen een bouwvlak opgenomen. Hierbinnen mogen de bedrijfsgebouwen met één bedrijfswoning opgericht worden. De bestaande bebouwing is binnen het bouwvlak opgenomen. Gezien de aanwezige fysieke ruimte tussen de bestaande bebouwing zijn voor de meeste bedrijven de mogelijkheden voor uitbreiding beperkt. Belangrijkste oorzaak hiervan is de ligging tussen de woonbebouwing. In ieder geval zijn de bestaande rechten gerespecteerd. In de regels zijn nadere bouwregels gegeven.

Een uitzondering hierop vormt de bedrijfsbestemming aan de Molenweg Zuid. Hier is geen bouwvlak aangegeven maar mag binnen het volledige bestemmingsvlak bebouwing worden opgericht tot het maximum aangeduide bebouwd oppervlak, zijnde 1.140 m<sup>2</sup>. Dit komt overeen met een bebouwingspercentage van 50% van het bestemmingsvlak.



#### 7.4.4 Bestemming Bedrijf - Nutsvoorziening

##### *Het beleid*

Sommige bestemmingen/functies spreken qua beleid voor zich. Het zijn functionele onderdelen binnen de kern, zoals de nutsvoorzieningen.

1. Binnen deze bestemming staat het beheerskarakter voorop. Gewijzigde inzichten, die leiden tot herinrichting, zijn binnen de begrenzing van de bestemming, zonder meer en zonder bestemmingsplanprocedure mogelijk.

##### *Het bouwvlak*

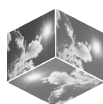
Binnen de bestemming 'Bedrijf – Nutsvoorziening' is een bouwvlak opgenomen. Hierbinnen mogen de nutsgebouwen opgericht worden. De bestaande bebouwing is binnen het bouwvlak opgenomen. Gezien de aanwezige fysieke ruimte is uitbreiding meestal niet mogelijk.

#### 7.4.5 Bestemming Gemengd

##### *Het Beleid*

De bestaande (solitaire) (winkel)voorzieningen, inclusief het Sint Antoniusplein, tussen de woonbebouwing van de kern Urmond en de kern Berg, worden voor zover nog in gebruik positief bestemd. Binnen de bestemming 'Gemengd' is uitwisseling met andere functies mogelijk. Specifieke functies, zoals detailhanden en horeca, zijn enkel mogelijk indien een nadere aanduiding op de verbeelding is opgenomen. Naast de aangegeven functie is ook wonen toegestaan.

1. Het beleid is gericht op continuering van nog bestaande activiteiten om de leefbaarheid binnen de kern te waarborgen. De (winkel)voorzieningen worden daartoe voorzien van een reële uitbreidingsmogelijkheid voor zover daarvoor de fysieke ruimte aanwezig is binnen de woonomgeving, benodigd voor de continuïteit en het eventueel uitbreiden van de bestaande voorziening.
2. Bij beëindiging kan in de bestaande gebouwen een nieuwe voorziening, overeenkomstig de aanduiding, gevestigd worden, onder de voorwaarde dat een toename van de parkeerdruk binnen de woonomgeving wordt voorkomen.
3. Indien de bestaande voorziening in zijn geheel wordt beëindigd is het toegestaan om de bebouwing in zijn geheel in gebruik te nemen voor wonen mits ter plaatse reeds een bedrijfswoning aanwezig is en het aantal woningen als gevolg hiervan niet toeneemt.
4. Het is mogelijk een ander functie toe te staan dan aangeduid door toepassing van de afwijkingsmogelijkheid op de gebruiksregels. Hierbij moet aangetoond worden dat het woon- en leefklimaat niet onevenredig wordt aangetast, op eigen terrein in de extra parkeerbehoefte kan worden voorzien en geen onevenredige aantasting plaatsvindt van: het straat- en bebouwingbeeld, de verkeersveiligheid, de milieusituatie, de gebruiksmogelijkheden van de aangrenzende gronden en de sociale veiligheid.





#### *Het bouwvlak*

Binnen het bouwvlak mogen de hoofdgebouwen en bijgebouwen opgericht worden. De bestaande bebouwing (in twee lagen) is binnen dit bouwvlak opgenomen. Een eventuele uitbreiding in twee bouwlagen is per perceel ingetekend. In de regels zijn nadere bebouwingsregels gegeven.

#### *De aanduiding 'bijgebouwen'*

Bij de percelen is een vlak voor bijgebouwen ingetekend, de aanduiding 'bijgebouwen'. Binnen dit vlak mogen bijgebouwen in 1 bouwlaag opgericht worden. In de regels zijn nadere bebouwingsregels gegeven.

### **7.4.6 Bestemming Groen**

#### *Het beleid*

De structuurbepalende groenzones/elementen zijn specifiek bestemd als 'Groen'. Het beleid is primair gericht op het handhaven van deze groenzones/elementen om daarmee de woon- en omgevingskwaliteit in de kern Urmond en de kern Berg te waarborgen. Deze groenelementen zijn het visitekaartje van de kern. Binnen de bestemming 'Groen' is de aanleg van voet- en rijwielpaden, speelvoorzieningen, kunstobjecten, voorzieningen van openbaar nut, alsmede waterhuishoudkundige voorzieningen toegestaan.

Onder de bestemming 'Groen' valt niet het zogenaamde snippergroen (de kleine groenplantsoenen). Deze maken onderdeel uit van de bestemming 'Verkeer'. Dit om te voorkomen dat deze bij een eventuele herinrichting van de openbare ruimte qua bestemming een belemmering vormen.

### **7.4.7 Bestemming Horeca**

#### *Het beleid*

Het hotel van der Valk is gezien de aard en omvang en het afwijkende karakter van de overige voorzieningen bestemd als horeca. Hier zijn naast de horeca-functies ook andere functies toegestaan als onderdeel van het hotel. Hierbij moet met name gedacht worden aan het gebruik in de vorm van een congres- en zalencentrum. Ook is detailhandel toegestaan ondergeschikt aan de horecafunctie.

#### *Het bouwvlak*

Binnen de bestemming 'Horeca' is alleen een bouwvlak opgenomen. Hierbinnen mogen de gebouwen opgericht worden. De bestaande bebouwing is binnen het bouwvlak opgenomen. Gezien de aanwezige fysieke ruimte zijn de mogelijkheden voor uitbreiding beperkt. In ieder geval zijn de bestaande rechten gerespecteerd. In de regels zijn nadere bouwregels gegeven.



#### 7.4.8 Bestemming Kantoor

##### *Het beleid*

Het (voormalige) kantoor van DSM is net als het hotel van der Valk vanwege de aard en omvang alsmede het afwijkende karakter bestemd als kantoor. Het toegestane gebruik beperkt zich tot uitsluitend kantoor. Andere functies zijn niet toegestaan.

##### *Het bouwvlak*

Binnen de bestemming 'Kantoor' is alleen een bouwvlak opgenomen. Dit bouwvlak is overeenkomstig het vigerende bouwvlak opgenomen om daarmee de bestaande rechten te respecteren. Hierbinnen mogen de gebouwen opgericht worden. De bestaande bebouwing is binnen het bouwvlak opgenomen. In de regels zijn nadere bouwregels gegeven.

#### 7.4.9 Bestemming Maatschappelijk

##### *Het beleid*

Maatschappelijke doeleinden zijn zaken die goed passen en noodzakelijk zijn binnen het plangebied om de leefbaarheid binnen de kern Urmond en de kern Berg te kunnen blijven waarborgen, daarom zijn ze qua beleid primair te handhaven:

1. Voorkomen moet worden dat de bebouwing van deze voorzieningen in de toekomst voor niet op de aard en omvang van het plangebied afgestemde voorzieningen kunnen worden gebruikt.
2. Maatschappelijke voorzieningen zijn onderling uitwisselbaar, zodat de benodigde dynamiek verzekerd is, ten einde de wijkfunctie en het voorzieningenniveau binnen de kern te kunnen versterken.
3. Onderschikte horeca wordt binnen de bestemming 'Maatschappelijk' toegestaan. Indien de horecafunctie de aard van ondergeschiktheid overstijgt dan is deze nader aangeduid overeenkomstig de bestaande omvang op het moment van in werking treding van dit bestemmingsplan.

##### *Het bouwvlak*

Voor de bestemming Maatschappelijk zijn de bouw mogelijkheden uit het vigerende bestemmingsplan gerespecteerd. Het bouwvlak is dan ook overeenkomstig ingetekend. In de regels zijn nadere bebouwingsregels gegeven.

#### 7.4.10 Bestemming Natuur

##### *Het beleid*

Het betreft hier de omgeving met natuurwaarden, ten oosten en zuiden van de kern als overgang naar het aangrenzende Maasdal. Het beleid voor dit gebied is primair gericht op:

1. De instandhouding, versterking en ontwikkeling van natuurlijke, landschappelijke, cultuurhistorische en archeologische waarden. Ook is natuureducatie en de bestrijding en



- voorkoming van bodemerosie en wateroverlast toegestaan binnen de natuurbestemming.
2. Met het oog op de natuurfunctie mogen, omheiningen en/of erfafscheidingen, voederuiven, drinkbakken en/of kleinschalige recreatieve voorzieningen worden gebouwd.
  3. Voor het overige mag er binnen de voor 'Natuur' aangewezen gronden niet worden gebouwd.

#### *7.4.11 Bestemming Sport*

##### *Het beleid*

Binnen deze bestemming is sprake van handhaving van de bestaande sportaccommodaties, zoals het sportpark met sportvelden inclusief kleedruimtes en kantines. Het huidige ruimtebeslag wordt als het maximaal daarvoor benodigde ruimtebeslag beschouwd.

##### *Het bouwvlak*

Voor deze bestemming zijn de bouwmogelijkheden uit het vigerende bestemmingsplan gerespecteerd. Het bouwvlak is dan ook overeenkomstig ingetekend. In de regels zijn nadere bebouwingsregels gegeven.

#### *7.4.12 Bestemming Verkeer*

##### *Het beleid*

Sommige bestemmingen/funcities spreken qua beleid voor zich. Het zijn functionele onderdelen van het plangebied, zoals verkeersruimte en verblijfsruimte, alsmede groenvoorzieningen van ondergeschikte aard (snippergroen).

1. Binnen deze bestemming staat het beheerskarakter voorop. Gewijzigde inzichten, die leiden tot herinrichting van de openbare ruimte, zijn binnen de begrenzing van de bestemming, rechtstreeks mogelijk.
2. Deze bestemming is gericht op de afwikkeling van het verkeer. Naast wegverkeer zijn onder meer ook voet- en rijwielpaden, groenvoorzieningen, waterhuishoudkundige voorzieningen en parkeervoorzieningen toegestaan. De (ontsluitings)wegen en paden, alsmede de parkeervoorzieningen binnen het plangebied krijgen de bestemming 'Verkeer'. De bouwmogelijkheden zijn beperkt tot de noodzakelijke bouwwerken ten behoeve van het functioneren van de openbare ruimte.
3. Evenementen en standplaatsen voor ambulante handel wordt rechtstreeks toegestaan binnen de openbare ruimte.
4. Terrassen ten behoeve van horecagelegenheden zijn binnen de bestemming 'Verkeer' toegestaan mits de doorgang van het verkeer en de verkeersveiligheid gewaarborgd wordt.



5. Reststrookjes verkeer, die veelal in eigendom zijn van de gemeente, welke geen functie voor verkeer vervullen, kunnen worden aangeboden aan particulieren die hun tuin kunnen uitbreiden met die ruimte. Gebouwen en bijgebouwen zijn hier niet toegestaan. Om dit mogelijk te maken moet gebruikt worden gemaakt van opgenomen wijzigingsbevoegdheid naar de bestemming 'Wonen' (onbebouwd).

#### 7.4.13 Bestemming Wonen

De bestemming 'Wonen' is de meest voorkomende bestemming binnen het plangebied. Deze bestemming geldt voor de bestaande woonpercelen de woningbouwlocaties Kattiekop en Kanaalboulevard alsmede de vigerende bouwtitels.

##### *Het beleid*

1. Bestaande woningen worden voorzien van een redelijke uitbreiding ter realisering van de, naar de eisen van deze tijd, bedoelde vergroting van het woongenot. Het daarvoor benodigde ruimtebeslag wordt tot uitdrukking gebracht in de omvang van het bouwvlak en/of het vlak voor bijgebouwen (aanduiding 'bijgebouwen'). Daarbij wordt behoud van de herkenbaarheid als vrijstaande, blok van twee en geschakelde woning dan wel gestapelde woningen (appartementencomplexen) nagestreefd. Nieuwe (ter vervanging van bestaande) woningen zullen ook binnen dit regime moeten passen.
2. Onder de woonbestemming valt op grond van jurisprudentie ook het aan huis gebonden beroep. Een aan huis gebonden beroep is rechtstreeks toegestaan onder de voorwaarde dat maximaal 40 m<sup>2</sup>, wordt gebruikt voor een aan huis verbonden beroep. Aan huis gebonden beroepen zijn dus vrij, voor zover de woonfunctie als hoofdfunctie gehandhaafd blijft.
3. Het realiseren van verblijfsrecreatieve voorzieningen (Bed & Breakfast) voor maximaal 4 slaapplekken per bouwperceel ten behoeve van een gelijktijdig nachtverblijf van maximaal 8 personen is onder voorwaarden rechtstreeks toegestaan, mits het pand een minimale inhoud van 500 m<sup>3</sup> heeft, de woonfunctie in overwegende mate wordt gehandhaafd, de verschijningsvorm van de woning niet wezenlijk wordt aangetast alsmede geen onevenredige aantasting plaatsvindt van de verkeersveiligheid, het woon- en leefklimaat, de milieusituatie en de gebruiksmogelijkheden van de aangrenzende gronden.
4. In de woonomgeving aanwezige functies/voorzieningen (detailhandel, dienstverlening, horeca, kantoor, bedrijf) zijn overeenkomstig de bestaande situatie nader bestemd door middel van de bestemming 'Gemengd'. Nieuwvestiging van deze functies/voorziening wordt uitgesloten om het draagvlak voor de bestaande functies/voorzieningen te waarborgen.
5. Het beleid is gericht op de realisering van een integraal toegankelijke en sociaal veilige woonomgeving. Voor de woningen betekent dit:
  - menging van tuin- en straatgericht wonen;

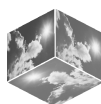


- vermijding van blinde eindgevels bij woningen.
- Dit houdt in dat sociale controle op de openbare ruimte vanuit de woning altijd mogelijk dient te zijn door de oriëntatie en indeling van de woning alsmede het zicht vanuit de woning.
6. In verband met de krimpopgave voor de planperiode is woningsplitsing uitgesloten. Het samenvoegen van woningen is daarentegen wel toegestaan. Voorzieningen voor mantelzorg zijn toegestaan mits de persoonsgebondenheid en de tijdelijkheid gewaarborgd is en hierdoor geen extra woning ontstaat.
  7. Het beleid is gericht op het bouwen van nieuwe woningen (woningbouwlocaties en vigerende bouwtitels) volgens de principes van aanpasbaar, duurzaam en energiebewust bouwen.
  8. Het beleid is gericht op het beperken van de aantasting van de aanwezige cultuurhistorische waarden.
  9. Het beleid is gericht op intensief ruimtegebruik en ondergronds bouwen.
  10. Het beleid is gericht op parkeren op eigen terrein. Een garage dient te functioneren ten behoeve van de bijbehorende woning (gelegen op hetzelfde perceel). Afzonderlijke garageboxen zijn nader aangeduid. De garageboxen mogen uitsluitend gebruikt worden voor de stalling van motorvoertuigen, fietsen en opslag inherent aan de woonfunctie. Het gebruik van garageboxen als bedrijfsmatige werk- en/of opslagruimte, opslagruimte, detailhandel of horecadoeleinden is in strijd met het beoogde gebruik.

#### *Het bouwvlak*

De geconstateerde behoefte aan uitbreiding is veelal te realiseren binnen een standaard woningdiepte van 12 tot 15 meter. Bij een grotere diepte komt het uitgangspunt van voldoende licht- en luchttoetreding in de knel. De standaard woningdiepte is per bouwperceel ingetekend, tenzij de diepte van de betreffende percelen ontoereikend is. In deze gevallen wordt uitgegaan van een standaard woningdiepte van 10 meter of in enkele gevallen de vigerende woningdiepte (indien de perceelsdiepte hier nog ontoereikend is). Een afstand van circa 8 meter tussen de (potentiële) achtergevel van de woning (bouwvlak/strook) en het volgende perceel is steeds gehanteerd als garantie voor een redelijke (achter)tuin.

Vanwege de flexibiliteit is een beperkte afstand van 3,00 meter tot de zijdelingse perceelsgrens opgenomen. Tevens is een minimale breedte van 6 meter voor een woning als grens opgenomen. In hoeksituaties is steeds maatwerk geleverd afgestemd op de bestaande ruimtelijke situatie. Binnen het bouwvlak mag tot een maximale goothoogte van 7,00 meter en een maximale bouwhoogte van 12,00 meter worden gebouwd. Afwijkende bouwhoogten zijn nader aangeduid op de verbeelding



Ondergeschikte bouwdelen in de vorm van erkers (aangebouwd bijgebouw), luifels en balkons zijn toegestaan voor de voor- of zijgevel, mits ze niet meer dan 1,50 m voor de voorgevel uitsteken met een maximaal oppervlak van 6 m<sup>2</sup>.

#### *De aanduiding 'bijgebouwen'*

Buiten het bouwvlak is een vlak voor bijgebouwen aangeduid waarbinnen bijgebouwen in 1 bouwlaag mogen worden gebouwd, de aanduiding 'bijgebouwen'. De positie en omvang van het vlak voor bijgebouwen worden toegekend op grond van de volgende uitgangspunten:

- de bestaande regelingen in de vigerende bestemmingsplannen;
- herkenbaarheid van de stedenbouwkundige identiteit;
- ruimte laten voor parkeren op eigen terrein.
- De aanduiding 'bijgebouwen' is ingetekend op 1 meter achter de voorgevel, tenzij reeds gebouwen op kortere afstand van de voorgevel zijn gelegen dan wel zelfs voor de voorgevel zijn gelegen. In dergelijke situaties is de bestaande situatie gerespecteerd.

Bij monumentale panden is terughoudendheid betracht bij het toekennen van de aanduiding 'bijgebouwen', omdat binnen het bestaande volume reeds voldoende ruimte aanwezig is. Daarnaast kan een toevoeging van een bijgebouw afbreuk doen aan de (steden)bouwkundige identiteit.

Ook de aanduiding 'bijgebouwen' is op basis van de hiervoor genoemde uitgangspunten in de verbeelding van het plan ingetekend om onduidelijkheden te voorkomen. In de bouwregels voor bijgebouwen is bepaald welke oppervlakte aan bijgebouwen mag worden gebouwd ter plaatse van de aanduiding 'bijgebouwen'

Naast de mogelijkheden als opgenomen in het bestemmingsplan is het ook mogelijk om (omgevings)vergunningsvrij nog vrijstaande of aangebouwde bijgebouwen op te richten op basis van het Besluit algemene bepalingen omgevingsrecht (Wabo).

De goothoogte van bijgebouwen mag maximaal 3,50 meter bedragen. De bouwhoogte van bijgebouwen mag maximaal 5,00 meter bedragen.

Ook mogen in bijgebouwen aan huis gebonden beroepen uitgeoefend worden (praktijkvestiging).

Een en ander is in de bestemmingsregeling (bouwregels) nader geformuleerd.

#### *7.4.14 Bestemming Wonen – Uit te werken*

Voor een gedeelte binnen de woningbouwlocatie Kattekop is de bestemming 'Wonen – Uit te werken' opgenomen. Op basis van de uitwerkingsregels zijn hier 15 gestapelde woningen in 3 bouwlagen of 7 grondgebonden woningen in 2 bouwlagen toegestaan. Aangezien de invulling van deze locatie nog niet duidelijk is, is hiervoor een uitwerkingsverplichting opgenomen. Dit houdt in dat het college verplicht is om binnen de planperiode voor deze



locatie een uitwerkingsplan op te stellen op basis van het beoogde planvoornemen. Dit uitwerkingsplan doorloopt een afzonderlijke planologische procedure.

#### *7.4.15 Dubbelstemmingen*

Dubbelbestemmingen zijn veelal een toevoeging op de onderliggende bestemming. Een dubbelbestemming is primair. Dit houdt in dat indien het bepaalde in de dubbelbestemming op gespannen voet staat met de regels van de onderliggende bestemming, het bepaalde in de dubbelbestemming voor gaat.

#### *7.4.16 Dubbelbestemming Leiding*

##### *Het beleid*

1. Ter plaatse van het directe ruimtebeslag van de ondergrondse en bovengrondse leidingen worden activiteiten, die het bedrijfszeker en -veilig functioneren van leidingen kunnen schaden, geweerd. Derhalve worden beperkingen opgelegd aan de mogelijkheden tot bebouwing en gebruik van de grond, die tot beschadiging van de leidingen kunnen leiden.
2. Binnen deze dubbelbestemming mogen, in afwijking van het bepaalde in de afzonderlijke artikelen, uitsluitend bouwwerken van geringe omvang ten dienste van of ter instandhouding van de betreffende leiding worden gebouwd.

#### *7.4.17 Dubbelbestemming Waarde – Archeologie 1 en Waarde – Archeologie 2*

##### *Het beleid*

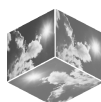
Deze dubbelbestemming is verdeeld in de categorieën 1 tot en met 2, hetgeen te maken heeft met het onderliggende gemeentelijke archeologische beleid en de te beschermen waarden. Gronden met deze dubbelbestemming zijn mede bestemd voor de instandhouding en bescherming van de archeologische waarden en oudheidkundige waardevolle elementen, in het bijzonder voor beschermde archeologische monumenten. Bouwen dan wel aanleggen in dergelijke gronden is niet zonder meer mogelijk.

#### *7.4.18 Dubbelbestemming Waarde – Beschermd dorpsgezicht*

##### *Het beleid*

Ten behoeve van het behoud van het Beschermd Dorpsgezicht Urmond en de daarbinnen aanwezige structuren wordt het volgende gesteld:

1. Gestreefd wordt naar behoud, herstel en versterking van de cultuurhistorische waarden van het beschermd dorpsgezicht door het tegengaan van verdere versnippering van historische patronen, het zo mogelijk verwijderen van incidentele objecten zonder enig verband met de oorspronkelijke situatie en het voorkomen van het toevoegen van nieuwe elementen, anders dan bedoeld ter reconstructie van de oorspronkelijke situatie.
2. Binnen de dubbelbestemming Waarde – Beschermd dorpsgezicht heeft, ten aanzien van de onderliggende bestemmingen, het te voeren beleid mede betrekking op behoud,



herstel, aanpassing, verbouwing en reconstructie van de ter plaatse aanwezige bebouwing. Ter zake wordt advies ingewonnen.

3. Op de binnen de bestemming gelegen beschermde rijksmonumenten, aangewezen in gevolge artikel 3 van de Monumentenwet 1988, is tevens het dienaangaande bepaalde uit de Monumentenwet van toepassing.
4. Voorop staat de instandhouding van de afzonderlijke monumentale gebouwen, karakteristieke panden en bouwwerken voor wat betreft kapvorm, hoogtematen en gevel- en raamindeling, zoals deze zijn vastgelegd in de aanwijzing tot rijksmonument.
5. Naast de instandhouding van de afzonderlijke monumentale gebouwen en bouwwerken wordt gestreefd naar bescherming van de samenhangende cultuurhistorische waarden en het stedenbouwkundige beeld van de straatwanden.

#### *7.4.19 Dubbelbestemming Waterstaat – Stroomvoerend rivierbed en Waterstaat - Waterbergend rivierbed*

Deze dubbelbestemmingen zijn vanuit de beleidsregels grote rivieren opgenomen ter bescherming van de aangrenzende Maas. Het stroomvoerend rivierbed is met name bedoeld voor de afvoer en doorstroming van rivierwater. Het waterbergend rivierbed voor de berging van rivierwater.

#### *7.4.20 Dubbelbestemming Waterstaat - Waterkering*

Het aan de kern Urmond en de kern Berg grenzende Maasgebied inclusief Julianakanaal wordt mede afgekaderd door natuurlijke hoogtes en mede door de aanleg van waterkeringen in de vorm van kades. Voor de kades zelf en ter bescherming van de kades is respectievelijk een kernzone en een beschermingszone van toepassing. Voor deze kade met bijbehorende beschermingszone is de dubbelbestemming 'Waterstaat – Waterkering' opgenomen, waaraan een aanlegvergunningstelsel is gekoppeld.

#### *7.4.21 Planwijziging*

Wijzigingsbevoegdheden zijn omwille van de dynamiek van het plan toegekend aan de niet-woonfuncties. Zo ontstaat een flexibel plan.

#### *7.4.22 Maatvoering*

Met betrekking tot de maatvoering van hoogte, oppervlakte en bebouwingspercentage is er voor gekozen om een ruime maat op te nemen welke ruimtelijk acceptabel is. De reden hiervoor is dat niet voor iedere overschrijding een afwijkingsprocedure doorlopen dient te worden. De consequentie hiervan is dat dit dan ook de uiterste maten zijn en er geen algemene 10% overschrijdingsregeling meer is opgenomen in de regels.

#### *7.4.23 Functieaanduidingen*

Binnen de verschillende bestemmingen zijn nadere functies aangeduid voor bestaande situaties waar de betreffende functie aanwezig is. Dit kan zijn binnen maatschappelijk ten behoeve van detailhandel en horeca, binnen gemengd voor de bestaande functies en bin-





nen wonen voor specifieke situaties. Dit zijn over het algemeen solitaire voorzieningen binnen de woonomgeving. Het betreft hier situaties waarvoor maatwerk gewenst is om de bestaande situatie nader te regelen.

## **7.5 Algemene regels**

### *7.5.1 Anti-dubbeltelregel*

Overeenkomstig het Besluit ruimtelijke ordening is de anti-dubbeltelregel opgenomen. Deze regel wordt opgenomen om bijvoorbeeld te voorkomen dat, wanneer volgens een bestemmingsplan bepaalde bouwwerken niet meer dan een bepaald deel of een bepaalde oppervlakte van een bouwperceel mogen beslaan, het resterende onbebouwde terrein ook nog eens meetelt bij het toestaan van een ander gebouw of bouwwerk, waaraan een soortgelijke eis wordt gesteld.

### *7.5.2 Algemene bouwregels*

Voor het hele plangebied, en dus alle bestemmingen, gelden een aantal algemene bouwregels, conform de Bro. Deze hoeven dus niet opgenomen te worden in de afzonderlijke bestemmingen.

In de algemene bouwregels van dit bestemmingsplan is enkel een regeling opgenomen omtrent ondergronds bouwen ten behoeve van bijvoorbeeld kelders, zwembaden.

### *7.5.3 Algemene gebruiksregels*

Voor het hele plangebied, en dus alle bestemmingen, gelden eveneens een aantal algemene gebruiksregels, conform het Bro. Deze hoeven dus niet opgenomen te worden in de afzonderlijke bestemmingen.

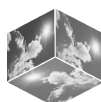
In de algemene gebruiksregels van dit bestemmingsplan is een algemeen gebruiksverbod opgenomen om de gronden en bouwwerken te gebruiken en/of te doen en/of laten gebruiken en/of in gebruik te geven op een wijze of tot een doel strijdig met de toegekende bestemming. Daaronder wordt in ieder geval verstaan:

- een seksinrichting of een daarmee vergelijkbaar bedrijf;
- een coffeeshop, growshop, smartshop of een daarmee vergelijkbaar bedrijf;
- straat- en raamprostitutie.

### *7.5.4 Algemene aanduidingsregels*

Dit betreft de nadere aanduiding van samenhangende gebieden gelegen over meerdere bestemmingen waarop een nadere regeling van toepassing is. Deze gebiedsaanduidingen hebben met name betrekking op sectorale aspecten die ruimtelijk relevant zijn en waaraan een zonering (aan te houden afstand) is toegekend. Het betreft de volgende gebiedsaanduidingen:

- geluidzone – industrie;
- milieuzone – geurzone;
- vrijwaringszone – vaarweg;
- vrijwaringszone – weg 1 en 2;



- vrijwaringszone – molenbiotoop.

#### *7.5.5 Algemene afwijkingsregels*

In deze regels wordt aangegeven in welke gevallen burgemeester en wethouders bevoegd zijn om af te wijken van bepaalde, in het bestemmingsplan geregelde, onderwerpen. Hierbij gaat het om, tenzij anders vermeld, afwijkingsregels die gelden voor alle bestemmingen in het plan.

#### *7.5.6 Algemene wijzigingsregels*

In deze regels wordt aangegeven in welke gevallen burgemeester en wethouders bevoegd zijn het bestemmingsplan te wijzigen. De voorwaarden, die bij toepassing van de wijzigingsbevoegdheid in acht moeten worden genomen, zijn daarbij aangegeven.

### **7.6 Overgangs- en slotregel**

#### *7.6.1 Overgangsrecht*

In deze regels wordt het overgangsrecht, zoals voorgeschreven in het Besluit ruimtelijke ordening, overgenomen.

#### *7.6.2 Slotregel*

Als laatste wordt de slotregel opgenomen, ook zoals voorgeschreven in het Besluit ruimtelijke ordening. Deze regel schrijft voor hoe het plan kan worden aangehaald.



## 8 Financiële paragraaf

### 8.1 Financiële haalbaarheid

#### 8.1.1 Algemeen

Het bestemmingsplan voor de kern van Urmond en de kern Berg is een beheersplan. Het betreft de actualisatie van verouderde vigerende bestemmingsplannen. In de meeste gevallen wordt de huidige situatie weergegeven. Dit heeft geen financiële consequenties.

#### 8.1.2 Bouwtitels

De financiële haalbaarheid van mogelijke ontwikkelingen op bouwtitels en wijzigings- of afwijkingbevoegdheden binnen het bestemmingsplan dienen afzonderlijk te worden aangetoond door de initiatiefnemers zelf.

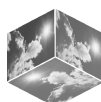
#### 8.1.3 Woningbouwlocatie Kattekop

Als basis voor een gezamenlijke aanpak van de revitalisering van de Kattekop door de gemeente en de Woningstichting Urmond (WSU) is een intentieverklaring opgesteld en op 2-6-2003 ondertekend. Hierin zijn afspraken gemaakt over taken en verantwoordelijkheden van gemeente en WSU, met name toegespitst op de activiteiten tijdens de planvoorbereiding.

Ook de wijze van betrokkenheid van de bewoners wordt hierin in hoofdlijnen vastgelegd. Een volgende stap is gezet bij het opstellen en ondertekenen van een "Letter of Intent" tussen gemeente en WSU. In de "Letter of Intent" zijn opgenomen de globale stedenbouwkundige planopzet, de inbreng van partijen en het kwantitatieve en kwalitatieve woningbouwprogramma met fasering (conform vorige paragraaf). De "Letter of Intent" vormde de basis voor de in de opgestelde realisatieovereenkomst waarin in detail alle afspraken tussen partijen en alle rechten en plichten (input en output in kwantitatieve en kwalitatieve termen) van beide partijen zijn vastgelegd.

Uitgangspunt voor de tussen gemeente en WSU te sluiten realisatieovereenkomst is dat WSU zowel de bouw van de woningen alsook de herinrichting van het openbaar gebied zal uitvoeren, dit laatste in opdracht van de gemeente. Alle kosten zijn voor rekening van WSU, zij ontvangt voor de herinrichting van de openbare ruimte een bijdrage van de gemeente. De gemeenteraad heeft het college van B&W op 8 juli 2004 gemandateerd om binnen de kaders van het betreffende raadsbesluit een realisatieovereenkomst met de WSU af te sluiten en een aanvraag voor een ISV-bijdrage in te dienen bij GS van Limburg, waarvoor een beschikking van € 297.000 is afgegeven.

Met het afsluiten van een realisatieovereenkomst worden ook de bedragen vastgelegd die volgens de grondexploitatieopzet binnen het project beschikbaar zijn voor alle noodzakelijke activiteiten. De naar de huidige inzichten opgestelde exploitatie laat een tekort zien van ruim € 3 miljoen. WSU acht een te kort van € 2.750.000, als zogenaamde onrendabele investering in de 50 te realiseren huurwoningen, acceptabel. Dit is een bedrag van € 55.000 per woning.



Enige planrationalisatie zowel in de opzet van de woningen alsook in de infrastructuur dienen de gewenste besparingen op te leveren om het project binnen het geaccordeerde tekort te kunnen realiseren. WSU is van mening dat dit niet mag leiden tot kwaliteitsverlies in de oorspronkelijke geformuleerde ambitie ten aanzien van de woningkwaliteit en de kwaliteit van de openbare ruimte.

#### 8.1.4 Woningbouwlocatie Kanaalboulevard

Onderhavig project betreft een particulier initiatief van Stienstra Nouville Ontwikkelaars en Van Wijnen Projectontwikkeling Zuid en zal derhalve voor de gemeente Stein geen financiële consequenties hebben. De economische uitvoerbaarheid is zodoende gewaarborgd.

## 8.2 Planschade

### 8.2.1 Planschade algemeen

In de Wet ruimtelijke ordening (afd. 6.1) is bepaald dat burgemeester en wethouders degene, die in de vorm van een inkomensderving of een vermindering van de waarde van een onroerende zaak schade lijdt of zal lijden als gevolg van een bestemmingsplan, op aanvraag een tegemoetkoming toekent, voor zover de schade redelijkerwijs niet voor rekening van de aanvrager behoort te blijven en voor zover de tegemoetkoming niet voldoende anderszins is verzekerd.

Het voorliggende bestemmingsplan is echter naar zijn aard hoofdzakelijk een conserverend bestemmingsplan, waardoor het risico van toewijsbare planschade gering is.

### 8.2.2 Planschade en de vigerende bouwtitels

In dit bestemmingsplan zijn de vigerende, maar nog niet geëffectueerde bouwtitels opnieuw bekeken in relatie tot de ruimtelijke situatie. Daar waar sprake is van een stedenbouwkundig aanvaardbare situatie is de bouwtitel gerespecteerd. Waar nodig zijn bouwtitels komen te vervallen of zijn de woningbouwaantallen teruggebracht. De bouwtitels op de volgende locaties zijn gerespecteerd:

Vigerende bouwtitels kern Urmond en kern Berg	Aantal woningen
Bergerstraat 2-6	1 woning
Nattenhovener Koestraat naast 2	2 woningen
Nattenhovener Koestraat 2-16	2 woningen
Nattenhovener Koestraat 19-23	1 woning
Grachtstraat 15-19	1 woning
Grachtstraat 14-16	3 woningen
Grachtstraat 16-18	1 woning
Grachtstraat 22-24	1 woning
Veerweg 8-10	1 woning
Koningsstraat 5-7	2 woningen
Koningsstraat 7-11	1 woning
Trichterweg naast 4	1 woning
Pastoor Eijkstraat 12	1 woning

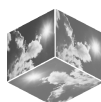


Vigerende bouwtitels kern Urmond en kern Berg	Aantal woningen
Schoorweg 18-22	1 woning
Raadhuisstraat 19-21	1 woning
Raadhuisstraat 38a-38c	2 woningen
Raadhuisstraat 49-53	1 woning
Raadhuisstraat 85-89	1 woning
Bergstraat bij 4	1 woning
Burgemeester Strijkerstraat 12-14	1 woning
Heirstraat 9-15	1 woning
Pater Laurentstraat naast 9	1 woning
Conventuelenstraat t.o 7	3 woningen
Conventuelenstraat naast 7	1 woning
Conventuelenstraat naast 52	1 woning
<b>Totaal aantal vigerende bouwtitels kern Urmond en kern Berg</b>	<b>33 woningen</b>

Zoals in paragraaf 2.7 van deze toelichting al is aangegeven, zouden deze vigerende maar niet geëffectueerde bouwtitels eigenlijk vanaf 1 juli 2013 niet langer worden overgenomen in een nieuw bestemmingsplan zoals het onderhavige. Met de provincie Limburg is echter afgesproken dat deze bouwtitels nog één keer meegenomen mogen worden bij de actualisering van dit bestemmingsplan. Een bestemmingsplan geldt in beginsel voor een periode van maximaal 10 jaar. Dat betekent dat de eigenaren van deze percelen in beginsel *maximaal* 10 jaar (maar mogelijk korter) de tijd hebben om hun bouwtitels alsnog te effectueren. Middels een individuele brief zullen de eigenaren hiervan door de gemeente in kennis worden gesteld. De gemeente zal voorts een of meer publicaties wijden aan dit specifieke onderwerp. Indien door de eigenaren binnen de planperiode geen invulling wordt gegeven aan deze bouwmogelijkheden en de bouwtitels worden in een volgend bestemmingsplan vervolgens niet overgenomen/gerespecteerd, dan zal geen sprake zijn van het ontstaan van planschade omdat sprake is van voorzienbaarheid (risicoaanvaarding) als bedoeld in artikel 6.3 onder a Wet ruimtelijke ordening.

Actieve risicoaanvaarding doet zich voor als de planologische schade voorzienbaar is op het moment van aankoop van het betreffende onroerend goed. Deze situatie is dus van belang als een derde een perceel met een vigerende bouwtitel aankoopt van de huidige eigenaar en de bouwmogelijkheid niet effectueert binnen de planperiode.

Passieve risicoaanvaarding is aan de orde als een redelijk denkende en handelende eigenaar rekening moet houden met de kans dat de voor hem tot dan toe onbenutte gunstige planologische mogelijkheden in de toekomst in negatieve zin kunnen veranderen. Deze situatie is dus van belang voor de huidige eigenaren van de percelen.



Concrete beleidsvoornemens waaruit voorzienbaarheid kan worden afgeleid, zijn o.a. een (voor)/(ontwerp)bestemmingsplan en een toelichting op een bestemmingsplan. Middels dit bestemmingsplan, de te versturen brieven aan de perceelseigenaren en de publicatie(s) in gemeentelijk bladen, wordt aldus voorzienbaarheid gecreëerd. Indien de vigerende bouwtitels in een volgend bestemmingsplan dan komen te vervallen omdat ze niet binnen de planperiode geëffectueerd zijn, zal er geen sprake zijn van planschade die voor vergoeding in aanmerking komt.

### **8.3 Exploitatieplan**

In de Wet ruimtelijke ordening (artikel 6.12) wordt voorgeschreven dat tegelijk met het vaststellen van een bestemmingsplan een exploitatieplan vastgesteld moet worden voor het plangebied of delen ervan, tenzij:

- het kostenverhaal anderszins verzekerd is;
- er geen noodzaak tot het stellen van locatie-eisen of eisen aan type woningbouw is;
- er geen noodzaak is voor het bepalen van een tijdvak of fasering.

In artikel 6.2.1 Bro worden de bouwplannen aangewezen waarvoor de gemeenteraad een exploitatieplan moet vaststellen. Onder een bouwplan wordt onder andere verstaan de bouw van één of meerdere woningen. Wijziging van het gebruik van een bestaand gebouw kan dan ook niet worden aangemerkt als een bouwplan.

Een exploitatieplan wordt gelijktijdig vastgesteld met het ruimtelijk plan of besluit waarop het betrekking heeft. Dat kan een bestemmingsplan, een wijzigingsplan, een projectbesluit en een buiten toepassingsverklaring van een beheersverordening zijn.

De bouwtitels zijn voor het merendeel opnieuw positief bestemd. Aangezien het hier vigerende bouwmogelijkheden uit het verleden betreft aan de bestaande infrastructuur zijn er geen kosten te verhalen. De kosten voor het realiseren van deze bouwtitels komen voor rekening van de initiatiefnemer. Daarmee zijn de kosten anderszins verzekerd en is een exploitatieplan niet noodzakelijk.

Ook de woningbouwlocaties Kattekop en Kanaalboulevard zijn opnieuw positief bestemd. Het betreft hier eveneens vigerende bouwmogelijkheden uit het verleden, waarvoor met de initiatiefnemers reeds overeenkomsten zijn gesloten. De kosten zijn daarmee anderszins verzekerd en is een exploitatieplan niet noodzakelijk.

Op grond van het bovenstaande kan worden geconcludeerd dat het plan economisch uitvoerbaar is.

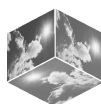
### **8.4 Maatschappelijke haalbaarheid**

Naast de financiële uitvoerbaarheid van het bestemmingsplan is het ook belangrijk dat het plan maatschappelijk uitvoerbaar is. Daarom zal een bestemmingsplanprocedure worden doorlopen. In het kader van deze procedure zal het plan ter inzage worden gelegd. Eventuele reacties en zienswijzen kunnen tijdens deze inzagetermijn worden ingediend. Voor-



afgaand aan deze inzagetermijn is een informatiebijeenkomst in de vorm van een inloopmiddag/avond georganiseerd. Tijdens deze bijeenkomst is nader uitleg gegeven over onderhavig bestemmingsplan. Burgers zijn hier in gelegenheid gesteld om vragen te stellen over het plan.

In het kader van het vooroverleg is het voorontwerp bestemmingsplan toegezonden aan diverse organisaties. De resultaten van het vooroverleg zijn in hoofdstuk 9 weergegeven. Daar waar mogelijk is rekening gehouden met de ingekomen opmerkingen.



## 9 De procedure

### 9.1 Te volgen procedure

Het bestemmingsplan doorloopt als (voor)ontwerp respectievelijk vastgesteld en onherroepelijk bestemmingsplan de volgende procedure, te weten:

- a. Voorbereiding:
  - Vooroverleg met instanties
  - Watertoets
  - Inspraak (optioneel)
- b. Ontwerp:
  - 1<sup>e</sup> ter inzage legging (ontwerp bestemmingsplan)
- c. Vaststelling:
  - Vaststelling door de Raad
  - 2<sup>e</sup> ter inzage legging (vastgesteld bestemmingsplan)
- d. Beroep:
  - (Gedeeltelijk) onherroepelijk bestemmingsplan
  - Reactieve aanwijzing
  - Beroep bij Raad van State

In het kader van deze procedure kunnen gedurende de ter inzagelegging van het ontwerp bestemmingsplan (fase b) zienswijzen worden ingesteld. In publicaties met betrekking tot de diverse stappen die het plan moet doorlopen wordt daarvan steeds melding gemaakt. Uiteindelijk besluit de Afdeling bestuursrechtspraak van de Raad van State, indien nodig, over het plan in zijn onherroepelijke vorm.

### 9.2 Kennisgeving voorbereiding

Overeenkomstig artikel 1.3.1 Besluit ruimtelijke ordening (Bro) is kennis gegeven van het voornemen tot het voorbereiden van het bestemmingsplan 'Kern Urmond-Kern Berg'. Hierbij is aangegeven dat dit bestemmingsplan een actualisering betreft van de geldende bestemmingsplannen voor het plangebied.

### 9.3 Vooroverleg

Tot de voorbereiding van dit bestemmingsplan behoort het overleg met de daarvoor in aanmerking komende besturen van betrokken gemeenten, provincie en waterschappen en met diensten van het Rijk (indien aan de orde). Instanties die blijkens hun werkterrein, belangen vertegenwoordigen of bevoegdheden krachtens de Wro hebben, worden bij de totstandkoming van bestemmingsplannen betrokken bij het overleg conform artikel 3.1.1. Bro. Het plan is op 3 juni 2015 aan de betrokken instanties gestuurd met het verzoek om advies.

### 9.4 Resultaten vooroverleg

In het kader van het vooroverleg is van de provincie Limburg, Rijkswaterstaat, DSM en het Steunpunt Archeologie en Monumentenzorg Limburg een reactie ontvangen. Op deze reacties is een gemeentelijk standpunt geformuleerd, welke is vastgelegd in de Nota voor-





overleg en ambtshalve aanpassingen voorontwerp bestemmingsplan 'Kern Urmond-Kern Berg'. Deze reacties hebben, al dan niet geheel of gedeeltelijk, tot aanpassing van het bestemmingsplan geleid. Daarnaast is het bestemmingsplan op enkele punten ambtshalve aangepast. Dit betreft echter uitsluitend kleine aanpassingen ter verbetering of verduidelijking van de toelichting, regels of verbeelding van het bestemmingsplan.

### **9.5 Inspraak**

Door de gemeente is besloten om het bestemmingsplan niet ter inzage te leggen in het kader van de inspraak. Gedurende de periode van ter inzage legging van het ontwerpbestemmingsplan zijn op respectievelijk 2 november 2015 (Pater Kolbe Gemeenschapshuis te Urmond) en 5 november 2015 (Hotel Knoors te Berg a.d. Maas) inloopavonden georganiseerd. Tijdens deze bijeenkomst is nader uitleg gegeven over onderhavig bestemmingsplan. Burgers zijn hier in gelegenheid gesteld om vragen te stellen over het plan.

### **9.6 Vaststelling**

Het ontwerp bestemmingsplan heeft vanaf 30 oktober 2015 tot en met 10 december 2015 ter inzage gelegen. Gedurende deze periode zijn 36 zienswijzen ontvangen. Een tweetal zienswijzen hebben geleid tot aanpassing van het bestemmingsplan. Daarnaast zijn er diverse ambtshalve wijzigingen doorgevoerd. Het bestemmingsplan is vervolgens in de raadsvergadering van 18 februari 2016 door de raad van de gemeente Stein vastgesteld.

De ingekomen zienswijzen zijn opgenomen in een nota van zienswijzen en ambtshalve aanpassingen ontwerpbestemmingsplan 'Kern Urmond – Kern Berg', welke als aparte bijlage beschikbaar is.

