Nota van zienswijzen_wijz.A en ambtshalve aanpassingen ontwerpbestemmingsplan "Bruisend Hart Nieuwdorp"

Het ontwerpbestemmingsplan "Bruisend Hart Nieuwdorp" heeft van 21 december 2023 tot en met 31 januari 2024 voor een ieder ter inzage gelegen. De terinzagelegging is op grond van artikel 3.8 van de Wet ruimtelijke ordening bekend gemaakt door een publicatie in het gemeenteblad en via de gemeentelijke servicepunten. Het ontwerp bestemmingsplan is vanaf 21 december 2023 digitaal raadpleegbaar via www.ruimtelijkeplannen.nl.

Gedurende de hiervoor genoemde termijn zijn zienswijzen ontvangen van:

1. Mevrouw I. op den Camp, Bergènkenstraat 2, 6171 NR Stein;
2. Provincie Limburg, Postbus 5700, 6202 MA Maastricht;
3. DSM Nederland B.V., Box 6500, 6401 JH Heerlen;
4. Chemelot Site Permit B.V., Postbus 27, 6160MB Geleen.

De zienswijzen zijn tijdig ingediend en voldoen aan de eisen die daaraan kunnen worden gesteld en zijn daarom ontvankelijk. De zienswijzen worden hieronder eerst kort samengevat. Daarna wordt aangegeven wat het collegestandpunt is ten aanzien daarvan en of de zienswijze aanleiding geeft een aanpassing van het ontwerpbestemmingsplan voor te stellen. De zienswijzen 3 en 4 zijn identiek en worden gezamenlijk behandeld.

1. Mevrouw I. op den Camp, Bergènkenstraat 2, 6171 NR Stein;

Mevrouw op den Camp maakt bezwaar tegen de situering en de bouwhoogte van de aan de overzijde van de weg geprojecteerde patiowoningen. Bebouwing in meer dan 1 bouwlaag ligt niet in de lijn der verwachting gezien het nu geldende bestemmingsplan. In de huidige situatie is sprake van grotendeels vrij zicht vanuit de woonkamer en veel (zon) licht in huis. De plannen zijn gaandeweg veranderd van bebouwing in 1 laag met een gedeeltelijke opbouw naar 2 volwaardige lagen aan de voorzijde. De nu gepresenteerde aanpassing van het geldende bestemmingsplan veroorzaakt een afname van (zon)licht, vrijheid en uitzicht. Mevrouw wenst een zon/ schaduwberekening te ontvangen. Door dit alles en als gevolg van de inkijk vanuit de te realiseren woningen zal het woongenot aanzienlijk achteruitgaan. Tenslotte zal de verandering van het bestemmingsplan leiden tot een toename van verkeer en het aantal verkeersbewegingen.

Standpunt

De aan de overzijde van de woning Bergènkenstraat 2 gelegen voormalige schoollocatie is ingevolge het in september 2013 vastgestelde bestemmingsplan "Kern Stein" aangewezen voor de bestemming "Maatschappelijk". Binnen deze bestemming zijn uiteenlopende functies toegestaan met daarbij behorende parkeer- en groenvoorzieningen. Het op de verbeelding aangegeven bouwvlak - op een afstand van ca. 27 m van de woning Bergènkenstraat 2 - mag volledig worden bebouwd. De maximale bouwhoogte bedraagt 4 m.

In het ontwerpbestemmingsplan "Bruisend Hart Nieuwdorp" is de locatie grotendeels bestemd tot "Wonen" en voor het overige tot "Verkeer". Op basis van de eerstgenoemde bestemming zijn langs de Bergènkenstraat, op een afstand van ca. 22 m van genoemde woning, 9 (patio)woningen voorzien met een maximale bouwhoogte van 7 m. Daar achter zijn 22 appartementen in maximaal 3 bouwlagen met een maximale bouwhoogte van 12 m geprojecteerd.

Dat de bebouwingsmogelijkheden volgens het ontwerpbestemmingsplan voor wat betreft situering en omvang afwijken van hetgeen is toegestaan op basis van het geldende bestemmingsplan staat vast. Aan het geldende bestemmingsplan kan echter niet de verwachting worden ontleend dat ook in een daaropvolgend plan alleen bebouwing in ten hoogste 1 bouwlaag wordt toegestaan.

Het in het huidige bestemmingsplan opgenomen bouwvlak, en de daarbij behorende maximale bouwhoogte, is afgestemd op de situatie zoals die bestond op het moment van de vaststelling van het plan in 2013. In beginsel geldt een bestemmingsplan voor een termijn van ten hoogste 10 jaar. Daarna dient het te worden herzien. Alleen al om deze reden ligt een actualisering van het bestemmingsplan in de lijn der verwachting. Een aanpassing van het bestemmingsplan voor de locatie Bruisend Hart is daarnaast gewenst en noodzakelijk omdat het schoolgebouw ter plaatse niet meer voor onderwijsdoeleinden wordt gebruikt en het aangrenzende kerkgebouw aan de eredienst is onttrokken. Gezien het huidige tekort aan woningen en gelet op de structuur van de omgeving ligt een wijziging van de bestemming "Maatschappelijk" naar "Wonen" voor de hand. Het vast te stellen bestemmingsplan maakt 32 zorgwoningen en 36 levensloopbestendige woningen: 9 grondgebonden woningen en 27 appartementen mogelijk (zie ook hierna bij ambtshalve wijzigingen). Het plan voorziet daarmee in een dringende behoefte. De zorgwoningen (in 3 bouwlagen) zijn voorzien op de plek van het kerkgebouw dat deels zal worden gesloopt en wijken qua bouwhoogte niet wezenlijk af van het bestaande gebouw. Bij de woningbouwontwikkeling op de voormalige schoollocatie is nadrukkelijk gestreefd naar een goede aansluiting op de omgeving en de bestaande bebouwing die overwegend uit 2 bouwlagen met kapverdieping bestaat. De patiowoningen langs de Bergènkenstraat passen in het straatbeeld en sluiten ook qua bouwhoogte daar op aan. Tussen de patiowoningen en de straat zijn parkeerhavens gepland en de afstand tot de aan de overzijde van de straat gelegen woningen bedraagt meer dan 22 m. De te realiseren appartementen in 3 lagen liggen op ruime afstand van de bestaande bebouwing langs de Bergènkenstraat en worden door de patiowoningen daarvan gescheiden.

Dat de te realiseren bebouwing het zicht vanuit de woningen Bergènkenstraat 2 in enige mate zal beïnvloeden wordt onderkend. In het kader van de woningbouwontwikkeling die met het bestemmingsplan mogelijk wordt gemaakt kan daar naar onze mening echter geen doorslaggevende betekenis aan worden toegekend. Op de eerste plaats omdat het plan voorziet in een dringende behoefte aan (zorg)woningen. Verder zijnde patiowoningen qua omvang afgestemd op de omliggende bebouwing en ingepast in het straatbeeld. Ook wordt een aanzienlijke afstand tot de woningen aan de overzijde van de Bergènkenstraat in acht genomen. Van een onevenredige aantasting van dat uitzicht kan dan ook geen sprake zijn. Tenslotte is ook nog van belang dat, zoals uit vaste jurisprudentie van de Raad van State blijkt (o.a. 202102461/1/R1 en 202201461/1/R1) geen recht bestaat op een blijvend vrij uitzicht, zo daar in dit geval al sprake van mocht zijn geweest.

Dat de plannen voor de te realiseren patiowoningen gedurende de planontwikkeling zijn aangepast wordt bestreden. Al vanaf het moment dat de plannen voor het eerst in de wijk Nieuwdorp zijn gepresenteerd in oktober 2022 is steeds uitgegaan van 9 patiowoningen die deels uit 2 bouwlagen bestaan. Van de 9 te realiseren woningen is voor een viertal woningen de 2^{e} laag over de gehele breedte van de woning aan de voorzijde voorzien. Bij de andere 5 woningen is de 2^{e} laag beperkt tot de helft van de breedte van de woning aan de straatzijde. Het ontwerpbestemmingsplan sluit echter niet uit dat de patiowoningen in volle omvang van een 2^{e} laag worden voorzien. In zoverre is de zienswijze gegrond. Voorgesteld wordt dit planonderdeel aan te passen zodanig dat de 2^{e} bouwlaag in omvang wordt beperkt als hierboven omschreven.

Naar aanleiding van de in de zienswijze uitgesproken wens is in opdracht van ons college een vergelijkend onderzoek gedaan naar de effecten van de nieuwe bebouwing op de bezonning van de omliggende woningen. Hiervoor is de bestaande toestand vergeleken met de plannen zoals die bekend waren in februari 2024. Het bestemmingsplan zoals dat in december 2023 ter inzage heeft gelegen is bij het opstellen van die plannen uitgangspunt geweest.

Voordat op de resultaten daarvan wordt ingegaan wordt er op gewezen dat voor de bezonningsduur geen normen of richtlijnen gelden. In het bouwbesluit worden daar geen eisen aan gesteld. Het bouwbesluit bevat alleen eisen ten aanzien van de toetreding van daglicht.

Bij de beoordeling van de bezonning van woningen wordt doorgaans de zogenaamde waarderings-richtlijn van TNO gehanteerd. Volgens die richtlijn geldt als criterium dat "de mogelijke bezonningsduur voor het hoofd woonwerkvertrek (woonkamer) in de periode tussen 19 februari en 23 oktober minimaal twee uur dient te bedragen".
Voor de bezonningsstudie hier is een aantal representatieve data bepaald: 19 februari (conform de waarderingsrichtlijn) en 21 maart, 21 juni, 21 september en 21 december (kortste/langste dag en de dagen 3 maanden daarvoor/daarna). De mogelijke bezonningsduur is gebaseerd op een onbewolkte dag met een heldere hemel.

Op basis van de verrichte studie wordt geconstateerd dat de bezonning op de kortste dag slechts 45 minuten (3 uur ipv 3.45 uur) en op de langste dag van het jaar niet wordt beïnvloed door de bebouwing waarin het ontwerp-bestemmingsplan voorziet. Op de overige dagen wordt de woning Bergènkenstraat 2 alleen in de ochtend (variërend van niet tot maximaal) anderhalf uur, later volledig bezond dan in de bestaande situatie. De bezonning in de middag- en avonduren wijzigt op die dagen niet. Volgens de verrichte studie is, in de nieuwe toestand, gedurende het hele jaar de bezonningsduur voor het hoofdvertrek (woonkamer) meer dan twee uur.

Gelet hierop kan, tegen de achtergrond van de gehanteerde waarderingsrichtlijn, geen sprake zijn van een onevenredige nadelige beïnvloeding van de toetreding van zonlicht in de woning.

Ten aanzien van het verlies aan privacy het volgende. Het Past. van Heldenplein met de direct aangrenzende straten vormt het centrum van de wijk Nieuwdorp. Bij het mogelijk maken van een woningbouwontwikkeling binnen een dergelijk gebied, waarbij sprake is van bestaande woonbebouwing aan de randen daarvan, is enig verlies van privacy voor de bestaande woningen niet volledig uit te sluiten. Naar ons oordeel is een aantasting van de privacy voor de bewoners van de woning Bergènkenstraat 2 echter niet of nauwelijks aan de orde. Daarbij is op de eerste plaats van belang dat, zoals hierboven al is vermeld, de afstand tussen de woning Bergènkenstraat 2 en de patiowoningen meer dan 22 m bedraagt. Verder worden de patiowoningen uitgevoerd als nultredenwoning. De primaire ruimtes - woonkamer, keuken, toilet, badkamer en minimaal één slaapkamer - worden daarbij binnen de begane grondlaag gerealiseerd. De verdieping wordt daardoor minder intensief gebruikt. Tenslotte mag niet onvermeld blijven dat de huidige bestemming "Maatschappelijk" tal van functies toestaat. Onder andere zijn activiteiten toegestaan op het gebied van gezondheidszorg, jeugd- en kinderopvang, sociale-culturele doeleinden, verenigingsleven, welzijn en zorg e.d. Ten opzichte van een woonfunctie, kan daarbij sprake zijn van een veel intensiever gebruik gedurende een langere periode van de dag. Samengevat zijn wij daarom van mening dat het eventuele verlies van privacy geen onevenredig nadeel oplevert en niet in de weg staat aan een goede ruimtelijke ordening.

Voor wat betreft de toename van verkeer en het aantal verkeersbewegingen nog het volgende. De Bergènkenstraat zelf is een woonstraat met een intensiteit van circa 750-1000 motorvoertuigen per etmaal. Dit is een "gemiddelde" intensiteit. Voor woonstraten met een maximumsnelheid van 30 km/h worden intensiteiten tot 5000 motorvoertuigen per etmaal nog als acceptabel beschouwd. De patiowoningen genereren tussen de 63 en 70 motor-voertuigbewegingen per etmaal. Dat is lager dan de verkeersintensiteit van de voormalige basisschool. Aan de Bergènkenstraat komt echter ook de toegang naar het parkeerterrein met een 20-tal parkeerplaatsen voor de levensloopbestendige appartementen achter de patiowoningen. Volgens de kencijfers kent dit soort appartementen een relatief laag aantal verplaatsingen per appartement: naar verwachting 2 tot 3 per dag. Per saldo is op de Bergènkenstraat sprake van een geringe toename van de verkeersintensiteit van circa 10% ten opzichte van de huidige situatie (buurthuis) en een vergelijkbare verkeersintensiteit met de oude situatie (basisschool).

Het plangebied Bruisend Hart in totaliteit wordt aan drie zijden ontsloten. Daardoor wordt de verkeersdruk evenwichtig verdeeld. De woningbouwontwikkeling waarin het plan voorziet genereert tussen de 217 en 268 motorvoertuigbewegingen per etmaal. Daar staat tegenover dat de functie van zowel het (voormalige) kerkgebouw als het (voormalige) schoolgebouw komt te vervallen.

Ook is plangebied gezien de centrale ligging in de woonwijk Nieuwdorp goed met de fiets of lopend bereikbaar. Er zal dan ook hoogstens sprake zijn van een beperkte toename van het aantal verkeersbewegingen die binnen de bestaande verkeersstructuur probleemloos kan worden opgevangen.

2. Provincie Limburg, Postbus 5700, 6202 MA Maastricht;

Voor wat betreft het aspect "Geluid" wordt opgemerkt dat het plangebied binnen de geluidzone van het industrieterrein Chemelot ligt. In verband hiermee is een akoestisch onderzoek opgesteld. Daaruit blijkt dat de geluidbelasting op enkele gevels van de 4e bouwlaag van de geprojecteerde zorgwoningen dusdanig is dat de maximale ontheffings-waarde van 55 dB(A)wordt overschreden. In het plan is opgenomen dat de betreffende gevels als dove gevel dienen te worden uitgevoerd. Met de in het plan opgenomen regels ten aanzien daarvan wordt echter onvoldoende geborgd dat de hoogst toelaatbare geluidbelasting op deze woningen, conform artikel 59 van de Wet geluidhinder, maximaal 55 dB(A) bedraagt. Verzocht wordt de bedoelde regels te wijzigen.

In relatie tot aspect "Natuur" wordt een aantal aandachtspunten geformuleerd:

- Gewezen wordt op een omissie in het nader ecologisch onderzoek voor de aangegeven duur van de onderzoeksrondes;
- Op basis van het uitgevoerde ecologisch onderzoek en het quickscanonderzoek kan niet met zekerheid worden gesteld of een ontheffing conform de Wet natuur-bescherming al dan niet noodzakelijk is. Geadviseerd wordt het onderzoek te actualiseren en hierbij tevens het "oudere" deel van het schoolgebouw te betrekken.

Standpunt

Op 1 december 2023 is door de RUDZL een combi-advies uitgebracht op het voorontwerp-bestemmingsplan. Omdat het plangebied ligt binnen de geluidzone van gezoneerd industrieterrein Chemelot heeft de RUDZL de geluidbelastingen door Chemelot berekend. Daarbij is in eerste instantie een zogenaamde Dhuis-correctie van 3.5 dB(A) toegepast vanwege de afschermende werking van de rondom het plangebied gelegen (bestaande) bebouwing. Door de provincie Limburg, als bevoegd gezag voor het zonebeheer, is geconcludeerd dat de genoemde correctie in deze situatie alleen toepasbaar is op de eerste drie bouwlagen en niet op de vierde bouwlaag van het bouwplan (de zorgeenheden). Daarom is een nieuwe berekening gemaakt waaruit blijkt dat voor 8 toetspunten op de vierde bouwlaag de maximale ontheffingswaarde van 55 dB(A) overschreden wordt. Zonder aanvullende akoestische maatregelen kan dit deel van het plan daarom geen doorgang vinden. Oplossingen in de vorm van dove gevels dienen in het bouwplan en het bestemmingsplan te worden verwerkt.

In verband hiermede is het voorontwerp-bestemmingsplan aangepast. Op de verbeelding is de aanduiding "specifieke bouwaanduiding - dove gevel" opgenomen en in de regels is het begrip dove gevel omschreven. Daaronder wordt verstaan een bouwkundige constructie waarin geen te openen delen aanwezig zijn of waarbij de te openen delen niet direct grenzen aan een geluidgevoelige ruimte. In de regels is verder bepaald dat "de vierde verdieping van de zorgeenheid als dove gevel dient te worden uitgevoerd om het woon- en leefklimaat van de zorgeenheid te waarborgen, tenzij door middel van nader onderzoek aangetoond wordt dat het woon- en leefklimaat van de zorgeenheid is gewaarborgd". Het aldus gewijzigde plan is vervolgens vanaf 21 december 2023 als ontwerp ter inzage gelegd.

Naar aanleiding van het advies van de RUDZL en de noodzakelijke aanpassingen van het bestemmingsplan als gevolg daarvan is overleg gevoerd tussen de bij de planontwikkeling betrokken partijen. Daarbij zijn de (on)mogelijkheden besproken om de 4^{e} bouwlaag van de zorgeenheid met een dove gevel te realiseren. Partijen hebben gezamenlijk geconcludeerd dat dit om meerdere redenen - o.a. van technische en financieel-economische aard - niet uitvoerbaar is.

Besloten is daarom de 4e bouwlaag (grotendeels) te laten vervallen en afgesproken is het vast te stellen bestemmingsplan aldus te laten aanpassen. Een ondergeschikt deel van die bouwlaag wordt gehandhaafd ten behoeve van een technische ruimte. In de regels wordt bepaald dat daarbinnen geen geluidgevoelige functies zijn toegestaan. Daarmee wordt aan de zienswijze van de Provincie Limburg ten aanzien van het aspect "geluid" tegemoet gekomen.

Ook de door de Provincie Limburg geformuleerde aandachtspunten voor wat betreft het aspect "Natuur" zijn verwerkt. De omissie in het nader ecologisch onderzoek is hersteld en het quickscanonderzoek is geactualiseerd.

De zienswijze van de Provincie Limburg is gegrond.

3. DSM Nederland B.V., Box 6500, 6401 JH Heerlen;
4. Chemelot Site Permit B.V., Postbus 27, 6160MB Geleen.

In algemene zin wordt opgemerkt dat DSM/CSP geen voorstander zijn van het toevoegen van nieuwe woningen binnen de 50 dB(A) contour omdat deze contour ziet op behoud van geluidruimte voor de Site Chemelot. Daarnaast kan niet worden ingestemd met het bepaalde in artikel 4.2.2 onder h van de planregels. Als geen hogere waarde voor geluid genomen kan worden omdat de geluidbelasting op de gevel > 55 dB(A) kan de woning of zorgeenheid enkel nog middels het aanbrengen van een dove gevel worden gerealiseerd.
De mogelijkheid daarvan af te wijken - indien door middel van nader onderzoek wordt aangetoond dat het woon- en leefklimaat van de zorgeenheid is gewaarborgd - is in strijd met de Wet geluidhinder.

Standpunt

Dat DSM/CSP geen voorstander zijn van het bouwen van woningen binnen de 50 DB(A) geluid-contour is bekend. De gemeente Stein is echter voor een aanzienlijk deel binnen die contour gelegen. Ook gelden er diverse andere belemmeringen en beperkingen voor de ontwikkeling van woningbouwlocaties binnen de gemeente Stein zoals de veiligheidscontouren rondom het Chemelotcomplex, bebouwingsvrije zones langs autosnelwegen, spoorlijnen, Julianakanaal en Grensmaas en beleidsmatige beperkingen inzake het bouwen in het buitengebied en/of in de nabijheid van Natura 2000 gebieden.

Om desondanks in de woningbehoefte te kunnen voorzien zullen noodzakelijkwijs ook woningbouwlocaties moeten worden ontwikkeld die binnen de genoemde geluidcontour zijn gelegen. Daarbij wordt gebruik gemaakt van de mogelijkheden - de toepassing van Hogere Grenswaarden - die door de wetgever met het oog daarop in het leven zijn geroepen.

Voor het overige stemmen de zienswijzen van DSM/CSP op hoofdlijnen overeen met hetgeen door de Provincie Limburg inzake het aspect geluid is ingebracht. Wij volstaan daarom met te verwijzen naar wat daarover hierboven bij punt 2. is vermeld.

Ook de zienswijzen van DSM/CSP zijn hierom gegrond.

Ambtshalve wijzigingen.

- Het zorgcomplex waarin het ontwerpbestemmingsplan voorziet omvat zoals hierboven al vermeld 33 zorgwoningen. Om te voorkomen dat het aantal zorgwoningen als gevolg van het laten vervallen van de 4e bouwlaag in kwantitatief opzicht substantieel naar beneden moet worden bijgesteld is de indeling van de 3 resterende bouwlagen nader bezien. Onderzocht is of de indeling dusdanig kan worden aangepast dat daarbinnen meer eenheden kunnen worden ondergebracht dan oorspronkelijk gepland. Dit heeft ertoe geleid dat besloten is een aantal gemeenschappelijke en/of multifunctionele ruimtes en kantoorruimtes te clusteren in het te behouden kerkdeel (het westwerk) van het zorgcomplex.

In combinatie met een beperkte aanpassing van de maatvoering van de diverse zorgwoningen en een ondergeschikte wijziging van het bouwvlak blijft voldoende ruimte beschikbaar om 32 zorgwoningen te kunnen realiseren. Voorgesteld wordt in te stemmen met de wijziging van het bouwvlak als hier bedoeld.

- Door de Provincie Limburg is ten aanzien van het bestemmingsplan "Zaam Wonen Nieuwdorp" geadviseerd de door de Woonbond gehanteerde begripsomschrijving van een nultredenwoning in de regels op te nemen. Voorgesteld wordt dit ook in het vast te stellen bestemmingsplan "Bruisend Hart Nieuwdorp" (ambtshalve) aan te passen;

- Het ontwerpbestemmingsplan voorziet in de realisatie van een groene looproute vanaf de van der Marckstraat, via het Pastoor van Heldenplein richting de eveneens in het plan opgenomen buurttuin. Ten behoeve daarvan worden op termijn mogelijk 6 appartementen aan het plein gesloopt. Voorgesteld wordt de passage in de toelichting die daar betrekking op heeft, op verzoek van Zaam Wonen, tekstueel aan te passen.

- In het kader van de optimalisatie van de plannen is door de ontwikkelende partijen voorgesteld 4 extra appartementen te realiseren op de voormalige schoollocatie. Door de maatvoering van de appartementen in beperkte mate aan te passen vindt slechts een marginale wijziging van de "footprint" van het appartementengebouw plaats. Daarom kan met een ondergeschikte aanpassing van het daarop afgestemde bouwvlak worden volstaan. In de te verwachten extra parkeerbehoefte wordt voorzien door de parkeervoorziening voor de bewoners van de appartementen met 4 parkeerplaatsen uit te breiden. Daarnaast wordt de oorspronkelijk geplande "woonwerkwoning" voorzien van 2 huisnummers waarmee een gesplitste verhuur van deze woning mogelijk wordt. Hiervoor wordt 1 extra parkeerplaats aangelegd binnen de openbare ruimte. De ruimtelijke impact van de voorgestelde aanpassingen is gezien het vorenstaande beperkt. De regiogemeenten en de Provincie Limburg zijn inmiddels geïnformeerd over de beoogde toename van het aantal appartementen. Voorgesteld wordt het ontwerpbestemmingsplan ook op dit onderdeel aan te passen.

Stein, mei 2024.

Bijlage(n):
1. bezonningstudie Bruisend Hart Nieuwdorp_wijz.A