



Bestemmingsplan

- onderdeel Toelichting -

Ondergenhousweg 15 en 15a te Stein

Gemeente Stein

Bestemmingsplan

Ondergenhousweg 15 en 15a te Stein

gemeente Stein

Onderdeel:	Toelichting
IDN-nummer:	NL.IMRO.0971.BPOndergenhousweg-CC01
Rapportnummer:	M171731.004/ASE
Opdrachtgever:	Brouwerij De Fontein
Opsteller:	mr. P.H.J. Soogele
Status:	Ontwerp
Datum:	3 juni 2021

Aelmans Ruimte, Omgeving & Milieu BV

Vestigingen te Voerendaal, Baexem en Vught

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

info@aelmans.com
www.aelmans.com

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



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

Inhoud

1	Inleiding.....	7
2	Plangebied en planontwikkeling.....	9
2.1	Plangebied	9
2.1.1	Ligging.....	9
2.1.2	Omgeving.....	10
2.1.3	Bestaande situatie	11
2.2	Planontwikkeling	11
2.2.1	Beoogde ontwikkeling	11
2.3	Ruimtelijke effecten	18
2.3.1	Bestaand zicht	18
2.3.2	Nieuw zicht	19
2.3.3	Conclusie ruimtelijk-visuele effecten.....	20
3	Planologisch-juridische status.....	21
3.1	Geldend bestemmingsplan.....	21
3.2	Bestemmingsplan ‘Erfgoed Stein’	22
4	Beleid	23
4.1	Rijksbeleid.....	23
4.1.1	Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte	23
4.1.2	Besluit algemene regels ruimtelijke ordening (Barro)	24
4.1.3	Regeling algemene regels ruimtelijke ordening (Rarro)	24
4.1.4	Rijksdienst voor het Cultureel Erfgoed	25
4.1.5	Conclusie Rijksbeleid	25
4.2	Provinciaal beleid	25
4.2.1	Provinciaal Omgevingsplan Limburg 2014.....	25
4.2.2	Omgevingsverordening Limburg 2014.....	27
4.2.3	Ladder voor duurzame verstedelijking	28
4.2.4	Limburgs Kwaliteitsmenu	28
4.2.5	Conclusie provinciaal beleid	29
4.3	Gemeentelijk beleid	29
4.3.1	Ruimtelijke Structuurvisie Stein 2015-2025.....	29
4.3.2	Strategische Toekomstvisie 2018-2022	30
4.3.3	Toeristisch Actieplan Stein.....	31
4.3.4	Algemene Plaatselijke verordening gemeente Stein	32
4.3.5	Conclusie gemeentelijk beleid	32

5	Milieutechnische aspecten	33
5.1	Bodem	33
5.1.1	Verricht verkennend bodemonderzoek.....	33
5.2	Geluid	34
5.2.1	Geluidgevoelige objecten en terreinen	34
5.2.2	Indicatie geluidkwaliteit RIVM	35
5.2.3	Conclusie geluid	37
5.3	Milieuzonering.....	38
5.3.1	Algemeen.....	38
5.3.2	Activiteitenbesluit.....	38
5.3.3	Richtafstanden.....	38
5.4	Luchtkwaliteit	42
5.4.1	Algemeen.....	42
5.4.2	Het besluit NIBM	42
5.4.3	Besluit gevoelige bestemmingen.....	43
5.4.4	Conclusie	43
5.5	Externe veiligheid	43
5.5.1	Beleid	43
5.5.2	(Beperkt) kwetsbare objecten	44
5.5.3	Conclusie externe veiligheid	46
6	Overige ruimtelijke aspecten	47
6.1	Archeologie.....	47
6.1.1	Archeologische monumentenzorg (Erfgoedwet).....	47
6.1.2	Archeologische verwachtingswaarden	47
6.1.3	Cultuurhistorie	48
6.1.4	Conclusie archeologie & cultuurhistorie	50
6.2	Kabels en leidingen.....	50
6.3	Verkeer en parkeren.....	50
6.3.1	Verkeersstructuur.....	50
6.3.2	Parkeren	51
6.4	Waterhuishouding.....	54
6.4.1	Nationaal Waterplan 2016-2021	54
6.4.2	Provinciaal beleid	54
6.4.3	Watertoets Waterschap Limburg	54
6.4.4	Afvalwater en hemelwater	55
6.4.5	Conclusie	56
6.5	Natuur en landschap.....	57
6.5.1	Natuurnetwerk.....	57
6.5.2	Natura2000.....	57

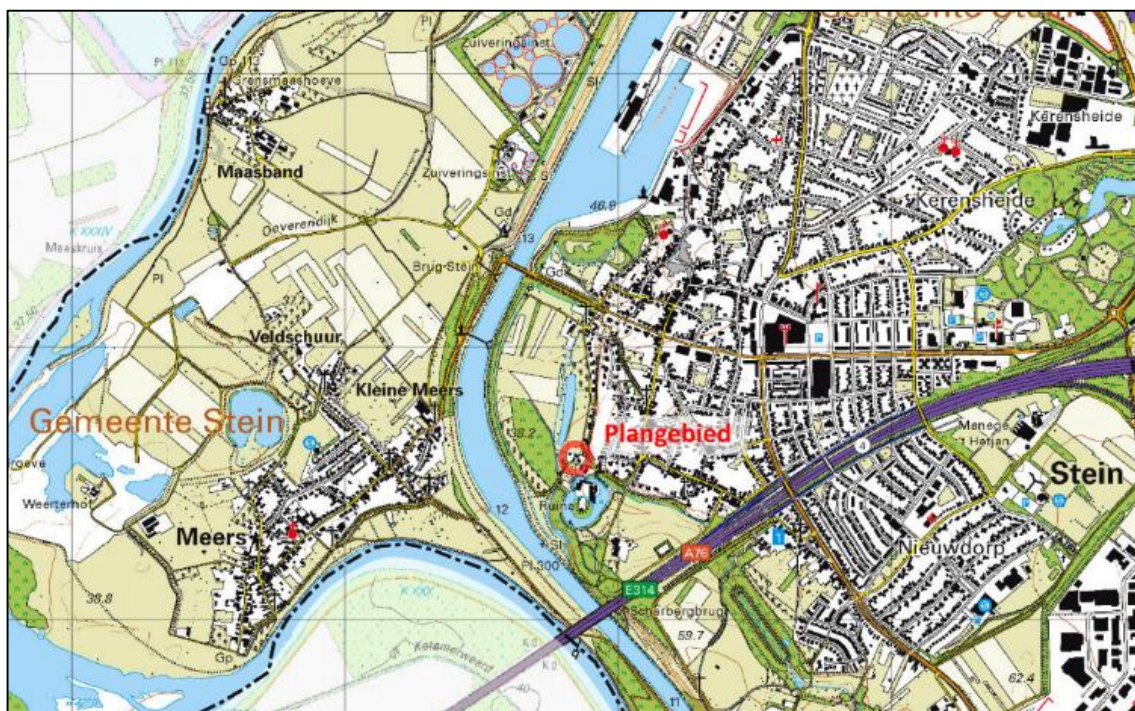
6.5.3	Mogelijke schadelijke effecten op Natura 2000-gebied	58
6.5.4	Inrichtingsplan	58
6.5.5	Conclusie	59
6.6	Flora en fauna	59
6.6.1	Algemeen.....	59
6.6.2	Natuurgegevens provincie Limburg.....	60
6.6.3	Waarnemingen	60
6.6.4	Verricht onderzoek	61
6.6.5	Conclusie natuurbescherming	61
6.7	Duurzaamheid	62
7	Uitvoerbaarheid	63
7.1	Grondexploitatie.....	63
7.1.1	Algemeen.....	63
7.1.2	Exploitatieplan.....	63
7.2	Planschade.....	64
7.3	Financiële uitvoerbaarheid.....	64
7.4	Maatschappelijke uitvoerbaarheid.....	64
8	Planstukken	67
8.1	Algemeen.....	67
8.2	Opbouw bestemmingsplan	67
8.2.1	Toelichting.....	68
8.2.2	Regels	68
8.2.3	Verbeelding	69
9	Vooroverleg, inspraak en formele procedure	70
9.1	Inleiding.....	70
9.2	Vooroverleg.....	70
9.3	Formele procedure	70
9.3.1	Algemeen	70
9.3.2	Zienswijzen.....	71
10	Bijlagen	72

1 Inleiding

De heer en mevrouw Brouns-Dings (hierna ook: de initiatiefnemers) zijn eigenaar van de locatie Ondergenhousweg 15 en 15a te Stein. Ter plekke wordt sinds 2006 Brouwerij de Fontein geëxploiteerd. Op het terrein liggen drie objecten, welke een Rijksmonumentale status hebben. De voormalige graanschuur is reeds verbouwd tot brouwerij en de voormalige stalruimte tot proeflokaal. Het derde object, een voormalige watermolen, is momenteel bestemd voor bewoning.

Brouwerij de Fontein is sinds mei 2006 geopend op de huidige locatie aan de Ondergenhousweg te Stein. Het originele idee betrof de realisatie van een kleinschalige brouwerij met een klein proeflokaal om gasten na een rondleiding te voorzien van eigen gebrouwen bier. De unieke ligging van het bedrijf heeft veel bezoekers getrokken waardoor de recreatiebehoefte ter plekke is gestegen. Voorts maakt de huidige belevingseconomie dat gasten steeds meer op zoek zijn naar bijzondere ontmoetingsplekken. Met deze ontwikkelingen is echter geen rekening gehouden bij de originele bedrijfsopzet. De bedrijfsopzet van Brouwerij de Fontein is dan ook te klein om toekomstgericht te werk te gaan en tegemoet te komen aan de toegenomen vraag.

Brouwerij De Fontein is voornemens haar horeca-activiteiten uit te breiden met huwelijksvoltrekkingen, vergadermogelijkheden en partijen/borrels/barbecues. Tevens heeft gemeente Stein Brouwerij de Fontein in 2016 aangemerkt als trouwlocatie. Sindsdien hebben al meerdere bruidsparen aangegeven dat zij interesse hebben in een trouwceremonie op deze locatie. De achterliggende gedachte van deze verruiming is gelegen in het feit dat initiatiefnemers zich niet enkel willen richten op de recreatieve routestructuur van de omgeving, maar op een breder publiek. De recreatiebehoefte in de gemeente Stein is gestegen met als gevolg dat initiatiefnemers hier graag op willen inspelen. Om tegemoet te komen aan deze stijgende recreatiebehoefte wensen initiatiefnemers de woning te verbouwen tot ontvangst/vergaderruimte waar proeverijen en rondleidingen kunnen worden georganiseerd, een nieuw 'brauhaus' te realiseren waar gasten een hapje kunnen eten, de mogelijkheden van het bestaande proeflokaal en brouwerij uit te breiden en het buitenterrein herin te richten. Voorts willen initiatiefnemers de openingstijden van Brouwerij de Fontein verruimen. Bovendien is het voornemen om op eigen terrein te voorzien in afdoende parkeergelegenheid om te voorkomen dat de parkeerbalans in de openbare ruimte wordt verstoord. De beoogde ontwikkelingen zijn inzichtelijk gemaakt in het 'Stedenbouwkundig plan Brouwerij de Fontein' van Buro Stub en White Door Architects. Het stedenbouwkundig plan is opgenomen in **bijlage 1**.



Uitsnede topografische kaart met aanduiding plangebied

Op grond van het ter plekke vigerende bestemmingsplan 'Buitengebied 2019' zijn de voorgenomen ontwikkelingen aan de Ondergenhousweg 15 en 15a te Stein niet toegestaan. Het college van burgemeester en wethouders van Stein heeft kenbaar gemaakt medewerking te willen verlenen aan een bestemmingsplanwijziging, teneinde de voorgenomen activiteiten in planologisch-juridisch opzicht te regelen. Het principestandpunt van het college is bijgevoegd als **bijlage 2**.

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

2 Plangebied en planontwikkeling

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

2.1 Plangebied

2.1.1 Ligging

Onderhavig plangebied is gelegen aan de Ondergenhousweg 15 en 15a te (6171 GW) Stein, zijnde het verlengde van de Steenwegstraat en de Kruisstraat.



Luchtfoto met
aanduiding
plangebied

Kadastraal is het projectgebied bekend als gemeente Stein - sectie D – nummers 2652, 4212, 4217, 4215, 4239. Het totale oppervlak bedraagt circa 6.029 m².



Kadastrale kaart met ligging plangebied

2.1.2 Omgeving

Onderhavig plangebied is gelegen aan de zuidwestelijke zijde van de dorpskern Stein, aan de rand van de bebouwing van de kern Stein, nabij kasteel Stein. Onderhavig plangebied wordt aan de zuidzijde en de westzijde omgeven door een bosrijk gebied. Aan de noord- en oostzijde bevindt zich de dorpskern van Stein. Het plangebied wordt aan de noordzijde doorkruist door de 'Ur', welke vervolgens uitmondt in het Julianakanaal.

De dorpsrand ligt bijna gelijk met een landschappelijke steilrand. Momenteel zijn er vier plekken waar het dorp is verbonden met het buitengebied. Aan de noordzijde via de Brugstraat/Hoolstraat, aan de zuidkant bij de Reekstraat en centraal via de Scharbergweg of over de Ondergenhousweg langs Brouwerij De Fontein. De Ondergenhousweg zelf betreft een vrij smalle weg (amper 4,5 meter breed), welke aan de zuidzijde wordt begrensd door de kasteelmuur rond kasteel Stein.

De Ondergenhousweg ligt in het verlengde van de Steenwegstraat en de Kruisstraat. Onderhavig plangebied is op ruim 500 meter gelegen van de Rijksweg 76 (A76) welke Heerlen verbindt met Geleen.

De verblijfs- en recreatiewaarde van het buitengebied worden steeds meer herkend waardoor het gebruik van het gebied toeneemt. Brouwerij De Fontein heeft zich ontwikkeld tot een belangrijk onderdeel van het buitengebied nabij Stein en is een pleisterplek voor fietsers en wandelaars geworden. Met de nieuwe ontwikkeling is het de bedoeling dit nog beter te faciliteren waarbij het plangebied nog beter ingepast en verbonden wordt met de omgeving.

Navolgende foto's geven een beeld van de omgeving van onderhavige plangebied.



Foto's omgeving plangebied

2.1.3 Bestaande situatie

Kadastraal is het projectgebied bekend als gemeente Stein - sectie D – nummers 2652, 4212, 4217, 4215, 4239.

Stein – sectie D – nummer 2652

De locatie Ondergenhousweg 15 en 15a is sinds mei 2008 in eigendom van de heer en mevrouw Brouns-Dings. Dit kadastrale perceel kan worden opgesplitst in een aantal delen. Op het oostelijke gedeelte is een woning met bijbehorende tuin gesitueerd. De bebouwing, gelegen in het midden van onderhavig perceel, wordt momenteel gebruikt voor (overwegend) horecadoeleinden. Het westelijk gedeelte van onderhavig perceel is in gebruik als tuin en landbouwgrond.

Stein – sectie D – nummer 4212

Het kadastrale perceel 4212 fungeert als tuin bij de naastgelegen woning.

Stein – sectie D – nummer 4217

De linkerzijde van dit kadastraal perceel fungeert als tuin bij de naastgelegen woning. Het rechtergedeelte is in gebruik als agrarische landbouwgrond.

Stein – sectie D – nummer 4215 en 4239

Deze kadastrale percelen zijn bestemd als landbouwgrond. Op het perceel 4215 zijn enkele bomen gesitueerd.

2.2 Planontwikkeling

2.2.1 Beoogde ontwikkeling

Initiatiefnemers exploiteren aan de Ondergenhousweg 15 en 15a te Stein een proeflokaal en een brouwerij **met bijbehorend terras**. Momenteel richten zij zich in hoofdzaak op passanten en recreanten in overeenstemming met het geldende bestemmingsplan 'Buitengebied 2019'. Door meerdere redenen, waaronder **het versterken van de bedrijfscontinuïteit en het duurzame karakter van Brouwerij de Fontein**, de toegenomen recreatiebehoefte in de kern Stein, het aanstellen van Brouwerij de Fontein als trouwlocatie en de wens om te richten op een breder publiek, wensen initiatiefnemers de horeca-activiteiten van Brouwerij De Fontein te verruimen.

Een situatieschets van de beoogde herinrichting, alsmede een verduidelijking van de verschillende beoogde bebouwingen en gebruiksfuncties, is weergegeven in de volgende figuur.

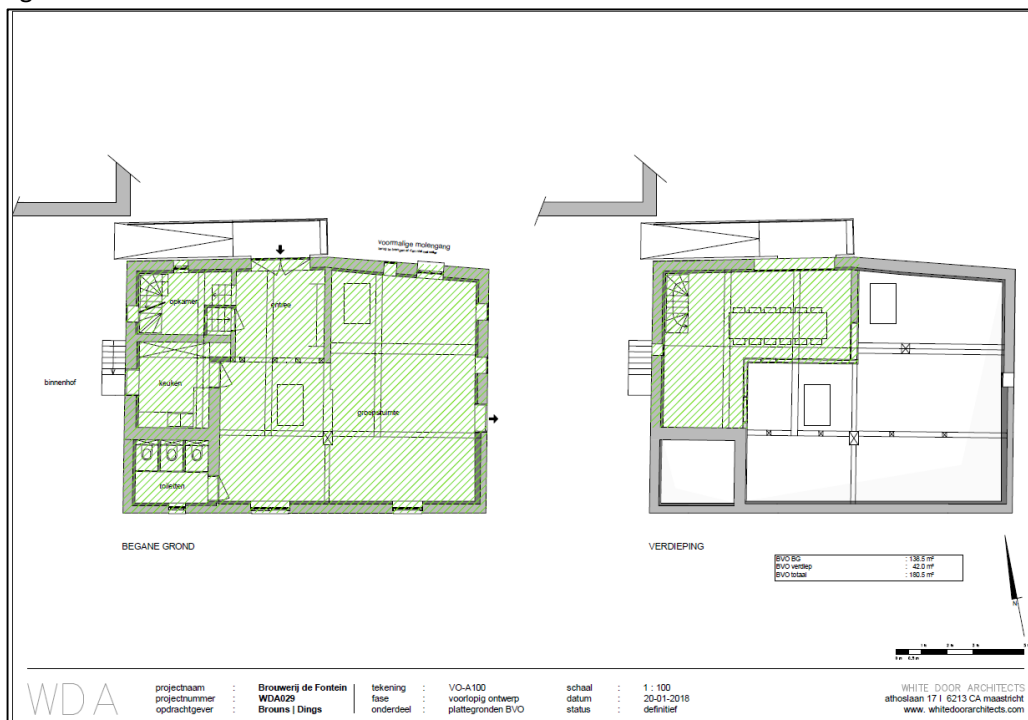
Het voornemen is om de oostelijk gelegen woning te gebruiken voor horecadoeleinden. Dit zogenaamde ‘molenhuis’ wordt gewijzigd in een horecabestemming. Dit pand is de laatste jaren in gebruik geweest als woonhuis, maar fungeerde daarvoor als watermolen van de bewoners van Kasteel Stein.

Gelet op de nieuwe functies die wensen te worden toegekend aan de voormalige watermolen, dient een kleine keuken (pantry) aanwezig te zijn voor het serveren van kleine hapjes, koffie en thee.

Indien gasten bij Brouwerij de Fontein wensen te lunchen of te dineren, zullen zij worden doorverwezen naar het 'brauhaus'. Door de lichte exploitatie wordt de impact voor de omgeving zoveel mogelijk beperkt.

Het molenhuis wordt geschikt gemaakt voor het ontvangen van maximaal 51 gasten. Sluitingstijd voor de activiteiten in dit pand is rond 00.00 uur, met een uitloop van vertrekkende gasten tot 01.00 uur.

Een situatietekening van de beoogde inrichting van het Molenhuis is weergegeven in de volgende figuur.



Brauhaus

Initiatiefnemers hebben in de afgelopen jaren gemerkt dat het aantal bezoekers van Brouwerij de Fontein is gestegen. Om tegemoet te komen aan deze stijgende recreatiebehoefte hebben initiatiefnemers meerdere plannen uitgewerkt om toekomstgericht te werk te kunnen gaan. Eén mogelijkheid bestond uit het verbouwen van de reeds bestaande panden. Deze oplossing leidt echter niet tot een noemenswaardige capaciteitsgroei, lost de huidige logistieke problemen binnen de bedrijfsvoering niet op en zou veel impact hebben op het monumentale karakter van de bestaande bebouwing. Derhalve wensen initiatiefnemers om de horecabestemming aan de noordwestelijke zijde van onderhavig plangebied te verruimen waardoor ter plekke een bouwvlak kan worden gesitueerd.

Initiatiefnemers beogen ter plekke een 'brauhaus' op te richten. De naam 'brauhaus' is van oudsher verbonden aan een horecagelegenheid die gesitueerd is bij een brouwerij. In een 'brauhaus' worden de ter plaatse gebrouwen bieren geconsumeerd, al dan niet in combinatie met bijpassende gerechten. De oorsprong van deze vorm van horeca ligt in Duitsland en toen in de Elzas zich ook dergelijke bedrijven vestigden, gaven ze het een Franse naam, te weten 'brasserie'. Vanaf de 19^e eeuw werden steeds meer brasserieën geopend die geen eigen bier maakten en verdween de

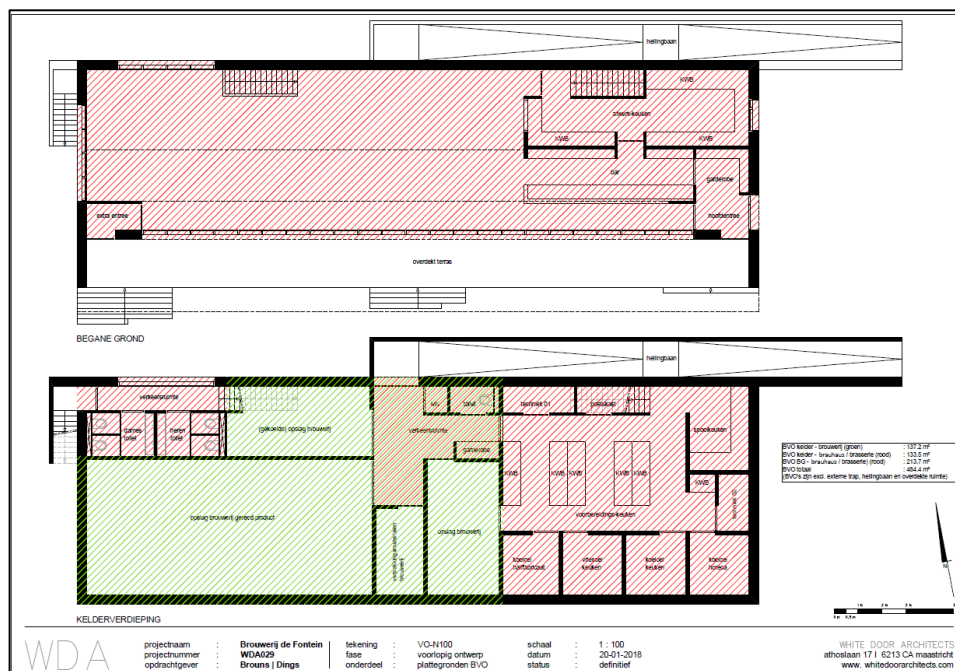
oorspronkelijke functie van de brasserie. In een 'brauhaus' geldt echter nog steeds dat huisgemaakte bieren worden geserveerd.

Het brauhaus wordt ingericht met zitplaatsen voor ontbijt/lunch/diner, zijnde de hoofdfunctie. Daarnaast kunnen groepen een gedeelte van het gebouw afhuren voor een besloten bijeenkomst, zoals een borrel, trouwfeest of een barbecue. In dat geval is enkel sprake van een besloten feest waarbij aan de hoofdfunctie geen invulling wordt gegeven. Bij reserveringen dient altijd rekening gehouden te worden met de maximale binnencapaciteit van het brauhaus (dit in verband met het weer). Er kunnen geen groepen worden aangenomen met grotere aantallen dan in totaal binnen geplaatst kunnen worden.

Het voornemen is om ter plekke een 'brauhaus' te realiseren dat bestaat uit twee bouwlagen. In de kelder zullen een voorbereidingskeuken, een afwasstraat en een opslagmogelijkheid voor gereed product en grondstoffen van de brouwerij en de destilleerderij worden gerealiseerd. Op de begane grond zal een kleine keuken worden gesitueerd en er zal ruimte worden geboden voor gasten die wensen te lunchen of te dineren. Rondom het 'brauhaus' zal het bestaande terras worden uitgebreid. Met de oprichting van het 'brauhaus' heeft Brouwerij de Fontein de mogelijkheid om weersafhankelijk gasten te ontvangen.

In de wintermaanden zullen de gasten van het brauhaus plaatsnemen in de bebouwing waar zij kunnen ontbijten, lunchen of dineren. Gedurende de zomermaanden hebben de gasten echter de wens om op het terras te gaan zitten. Indien in de zomermaanden sprake is van een regenachtige dag, biedt het brauhaus voldoende plek om binnen plaats te nemen. De exploitatie van het terras richt zich dan ook hoofdzakelijk op een capaciteit die gelijk is aan de exploitatie binnen, zodat de gasten altijd gegarandeerd zijn van de beste plek bij elk weersscenario. Het aantal reserveringen voor lunch en diner zullen zowel in de zomer als in de winterperiode niet meer dan 60 personen bedragen. In de avondperiode kan extra ruimte worden gecreëerd waardoor 90 gasten kunnen worden ontvangen. Sluitingstijd voor de activiteiten in het brauhaus is rond 00.00 uur, met een uitloop van vertrekkende gasten tot 01.00 uur.

Een situatietekening van de beoogde inrichting van het 'brauhaus' is weergegeven in de volgende figuur.



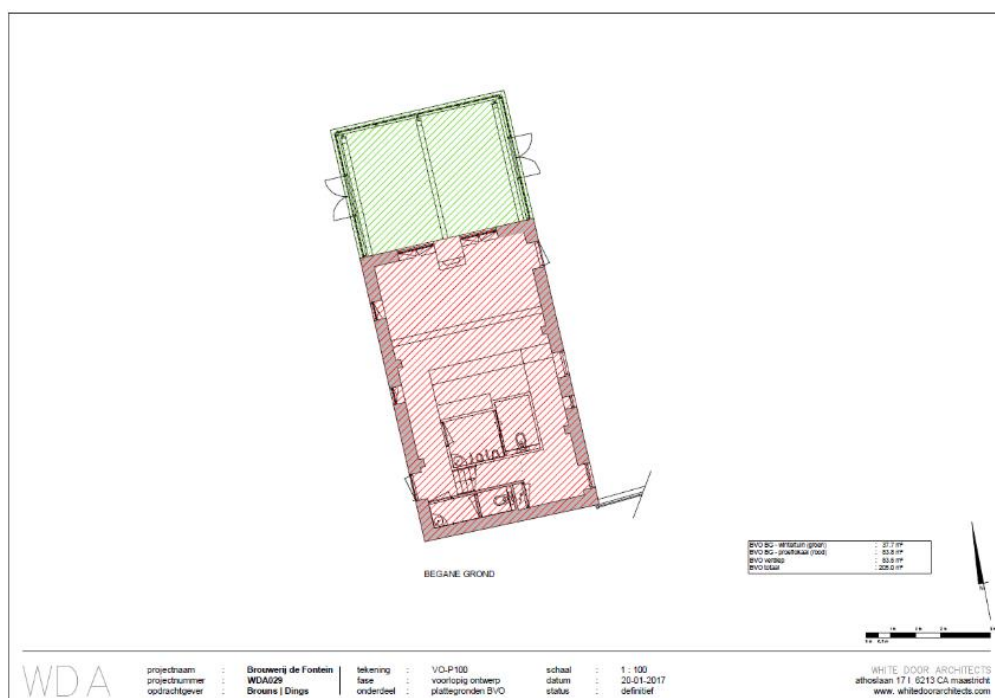
Proeflokaal met wintertuin

Initiatiefnemers wensen in het proeflokaal met bijbehorende wintertuin (luxe overdekt binnenterras) ook ruimte te bieden voor kinderfeestjes, (besloten) borrels en feestjes, informele vergaderingen, koffietafels en workshops. Voorts zal op de bovenverdieping van het proeflokaal een kantoor worden gerealiseerd. **Het proeflokaal betreft een reeds bestaande functie welke via onderhavig postzegelbestemmingsplan correct planologisch-juridisch wordt geregeld.**

Gelet op de nieuwe functies die wensen te worden toegekend aan het proeflokaal dient een kleine keuken aanwezig te zijn voor het serveren van kleine hapjes, kannen koffie/thee etc. Indien gasten bij Brouwerij de Fontein wensen te lunchen of te dineren, zullen zij worden doorverwezen naar het 'brauhaus'.

Het proeflokaal met wintertuin is geschikt voor het ontvangen van maximaal 50 gasten. Sluitingstijd voor de activiteiten in dit pand is rond 00.00 uur, met een uitloop van vertrekkende gasten tot 01.00 uur.

Een situatietekening van de beoogde inrichting van het proeflokaal met wintertuin is weergegeven in de volgende figuur.



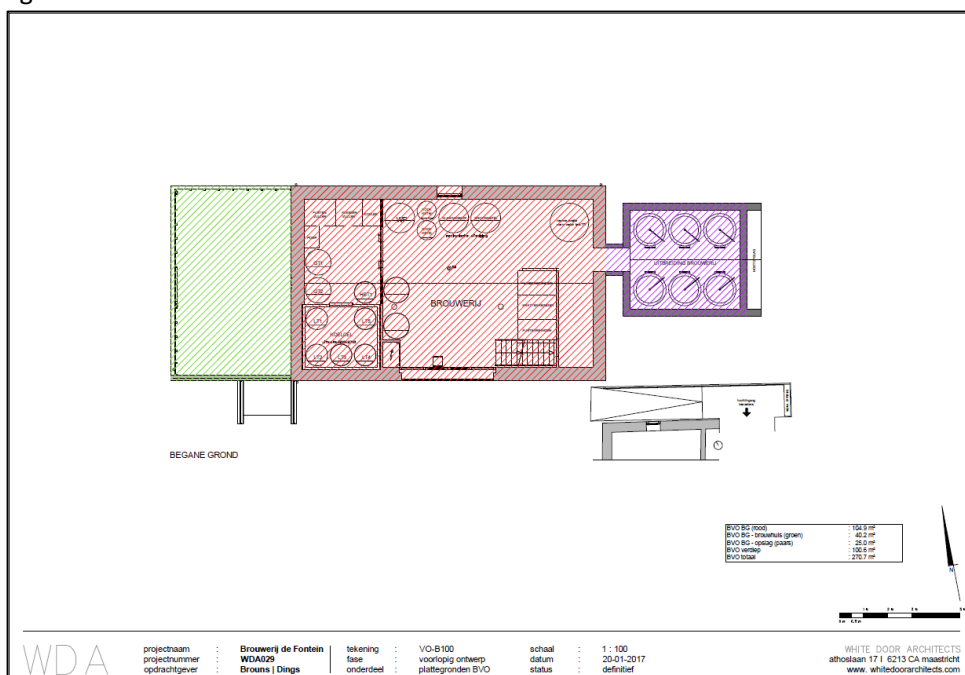
Brouwerij

De brouwerij wordt momenteel gebruikt als brouwhuis, gist-/lagertanks, afvulruimte en als opslag van grondstoffen. De brouwerij beschikt over een omgevingsvergunning beperkte milieutoets inzake de herinrichting van de brouwerij welke op 22 november 2019 is herzien (kenmerk: 2019- 206260).

Initiatiefnemers hebben in 2017 een nieuwe brouwinstallatie gekocht. In 2017 is de brouwinstallatie van 500 liter vervangen door een installatie met een capaciteit van 1000 liter. Hierdoor kan er per dag geen 1000 maar 2000 liter bier worden geproduceerd. De grootte van een brouwinstallatie heeft echter geen directe invloed op de jaarproductie van een brouwerij. Het verkleint de productie-uren en maakt dat er minder vaak gebrouwen hoeft te worden omdat de batch die ineens wordt geproduceerd groter is. De afgelopen jaren is de jaarproductie van Brouwerij de Fontein geleidelijk gegroeid van ongeveer 40.000 liter (2015) naar 70.000 liter (2019, bij benadering). Na vervanging van de installatie is de productie ongeveer op deze 70.000 liter gebleven. De verandering van de installatie heeft dan ook een bedrijfseconomische beweegreden door met deze investering te korten in personeelsuren, productietijd, waterverbruik, gasverbruik etc.

Naast de uitbreiding van de brouwinstallatie is ook een uitbreiding van opslagtanks vereist. Hiervoor dient een nieuwe bouwmassa te worden gerealiseerd.

Een situatietekening van de beoogde inrichting van de brouwerij is weergegeven in de volgende figuur.



Het realiseren van parkeervoorzieningen

Het voornemen is om in het noordelijke deel van het plangebied 28 nieuwe parkeerplaatsen te realiseren. Op deze wijze wordt voorzien in afdoende parkeergelegenheid op eigen terrein. Voorts wordt voorkomen dat in het openbare gebied de parkeerbalans wordt verstoord. Bij de vormgeving van deze parkeerplaats is rekening gehouden met de aanwezige landschapswaarden. Rondom de betreffende parkeervoorzieningen zal in nieuwe beplanting worden voorzien.

Bovenstaande activiteiten worden niet alleen binnen de bestaande horecafaciliteiten beoogd, maar ook (gedeeltelijk) in een woonbestemming en in de omliggende tuin en weiland. Op basis van het huidige bestemmingsplan is het dus niet mogelijk om deze parkeervoorzieningen te realiseren. Voor de ontplooiing van deze activiteiten wensen initiatiefnemers een herziening van het bestemmingsplan in procedure te brengen.

Herinrichting buitenterrein

Het voornemen is om ter plekke van de Ondergenhousweg 15 en 15a te Stein de (horeca)activiteiten te verruimen en het terrein op te schonen en opnieuw in te richten. **Daarnaast wordt beoogd om het terras beperkt te verruimen.** De originele molenvijver (Meulewiër) wordt teruggebracht en de oude waterloop parallel aan de noordzijde van het molenhuis wordt hersteld. Rondom het molenhuis wordt dan weer zichtbaar wat de oude functie van het gebouw was. Er wordt een hooimijt op het terrein geplaatst waaronder trouwceremonies kunnen plaatsvinden. Er worden een aantal kleine landschapselementen toegevoegd aan het perceel en er worden voorzieningen voor de opslag van tuinmaterialen en (natuurlijke) speelelementen voor kinderen opgericht. Op het terrein worden verschillende oude rassen (fruit)bomen aangeplant en ten behoeve van de infiltratie van het hemelwater ontstaat er een drassig terrein waarin gagel wordt aangeplant. Deze gagel staat op de rode lijst en is een smaakmaker in bier. Ook andere ingrediënten van het bier (zoals hop) worden

aangeplant voor een productie en educatief doeleinde.

Verruimen horecabestemming

Ter plekke van onderhavig plangebied is het bestemmingsplan 'Buitengebied 2019' van kracht, vastgesteld door de gemeenteraad van Stein op 16 december 2010. Brouwerij de Fontein exploiteert ter plekke van onderhavig plangebied een brouwerij en een bijbehorend proeflokaal. Op deze locatie is momenteel de bestemming 'Horeca' gelegen. De voor 'Horeca' aangewezen gronden zijn bestemd voor dag(recreatieve) horeca. In het bijzonder geldt voor de bebouwing aan de noordzijde de functieaanduiding specifieke vorm van horeca 'Brouwerij'. Voor de bebouwing aan de zuidzijde geldt de functieaanduiding specifieke vorm van horeca 'Proeflokaal'. In artikel 1.36 van de planregels wordt een nadere omschrijving gegeven van dag(recreatieve) horeca. Dag(recreatieve) horeca wordt omschreven als:

'een horecasteunpunt zoals een bierproeflokaal, koffiehuis, theeschenkerij e.d. dat overdag en in de avonden geopend is tot maximaal 22.00 uur en in de hoofdzaak gericht is op het verstrekken van dranken al of niet in combinatie met in dezelfde onderneming bereide of bewerkte kleine gerechten voor gebruik ter plaatse en waarbij de aard en omvang van de bedrijfsactiviteit geheel of overwegend gebonden is aan een recreatieve routestructuur van dat gebied, daarbij lettend op aard en ligging van andere gebruiksvormen en het karakter van de omgeving.'

Op basis van het geldende bestemmingsplan is Brouwerij de Fontein geheel of in overwegende mate gebonden aan de recreatieve routestructuur van haar omgeving. Initiatiefnemers wensen zich in de toekomst niet alleen te richten op de recreatieve routestructuur van de omgeving, maar ook op reguliere horeca (niet per se gebonden aan de recreatieve routestructuur van het gebied).

Voorts zijn de openingstijden van Brouwerij de Fontein in het geldende bestemmingsplan gemaximeerd tot 22:00 uur. **Met inachtneming van de verbreding van de activiteiten, wenst Brouwerij De Fontein haar openingstijden in de avonden te verruimen tot 01:00 uur.**

2.3 Ruimtelijke effecten

Ieder planvoornemen dat voorziet in nieuwbouw en/of herinrichting van een buitenterrein, gaat gepaard met het optreden van ruimtelijk-visuele effecten. Zo ook voorliggende planontwikkeling.

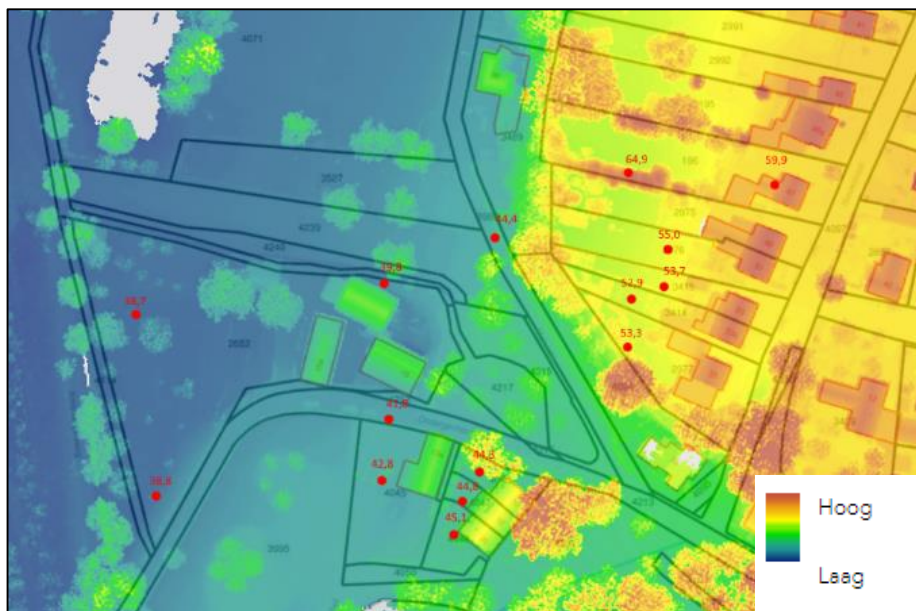
2.3.1 Bestaand zicht

In de bestaande situatie bestaat geen volledig onbelemmerd zicht op onderhavig plangebied. Voor wat betreft de bestaande woningen aan de Ondergenhousweg en Nieuwstraat, bestaat **slechts beperkt geen** zicht vanwege de afschermende werking van de reeds diverse bestaande bebouwing en tuinen aldaar, **waaronder de afschermende werking van het molenhuis**. Daarnaast wordt het plangebied aan oostzijde omgeven met bomen.

Hoogteverschillen

Vanuit de overige zijden is vooraleerst vanwege bestaande hoogteverschillen in de omgeving nauwelijks zicht op de locatie. Zie schetsmatige weergave in eerstvolgende figuur.

Het zicht vanaf de Nieuwstraat wordt deels belemmerd door de afschermende werking van de reeds bestaande tuinen en door de lagere ligging van onderhavig plangebied ten opzichte van de straat. Ter plekke van de bestaande ingang bestaat wel een doorzicht naar het buitenterras gelegen aan de westelijke zijde van het plangebied. Het buitenterras is zichtbaar en slechts beperkt afgeschermd met enkele (tuin)beplanting. Deze zichtbaarheid beperkt zich in wezen ter hoogte van de huidige locatie zelf.



AHN hoogtekarte met kadastrale percelen en bebouwing met een aantal specifieke hoogtepunten

Bestaande groenstructuur

Naast de diverse hoogteverschillen in de omgeving van onderhavig plangebied, speelt de bestaande groenstructuur direct rondom een belangrijke zichtbelemmerende rol. Vooraleerst wordt het zicht op het plangebied vanuit de woningen (tuinen) aan de Nieuwstraat 51, 53, 53a en 55 in overwegende mate belemmerd vanwege de bestaande groenstructuur aan de oostzijde van het plangebied.

Vanuit de woning aan de Ondergenhousweg 13a bestaat enkel zicht op de bestaande bebouwing van het plangebied, namelijk de voormalige watermolen en het proeflokaal.

2.3.2

Nieuw zicht

Ondanks dat in de bestaande situatie reeds sprake is van beperkt zicht op onderhavig plangebied vanuit diverse perspectieven, is bij voorliggende planontwikkeling veel aandacht besteed aan een zorgvuldige inpassing. Door de initiatiefnemers wordt onder andere de originele molenvijver (Meulewiër) teruggebracht en de oude waterloop parallel aan de noordzijde van het molenhuis wordt hersteld. Tevens wordt door middel van de bestaande en nieuwe beplanting een juiste herinrichting van het bestaande terrein nagestreefd.

Dit om met name eventuele visuele overlast van het buitenterras en geparkeerde auto's tot een minimum te beperken. Dit buitenterras en de geparkeerde auto's zullen – naast een wat diepere ligging qua maaiveld dan de omliggende omgeving – grotendeels worden 'verscholen' achter nieuwe

aanplant. Aan de voorzijde van onderhavig plangebied zal worden voorzien in nieuwe aanplant waardoor het zicht op het buitenterras wordt beperkt. Het zicht op het buitenterras is vanuit de woning aan de Ondergenhousweg 13a beperkt omdat dit zal worden omgeven met nieuwe aanplant.

Het zicht op het buitenterras is beperkt vanuit de Nieuwstraat omdat de tuinen van deze woningen het zicht verbloemen en daarnaast valt het buitenterras weg achter de reeds bestaande bebouwing van Brouwerij de Fontein. Ten opzichte van de woningen aan de Nieuwstraat vallen de geparkeerde auto's volledig weg achter de reeds bestaande en aan te planten bomen en hagen. Her en der wordt tussen de parkeerplaatsen voorzien in een boom, voor het creëren van een groener karakter.

2.3.3 Conclusie ruimtelijk-visuele effecten

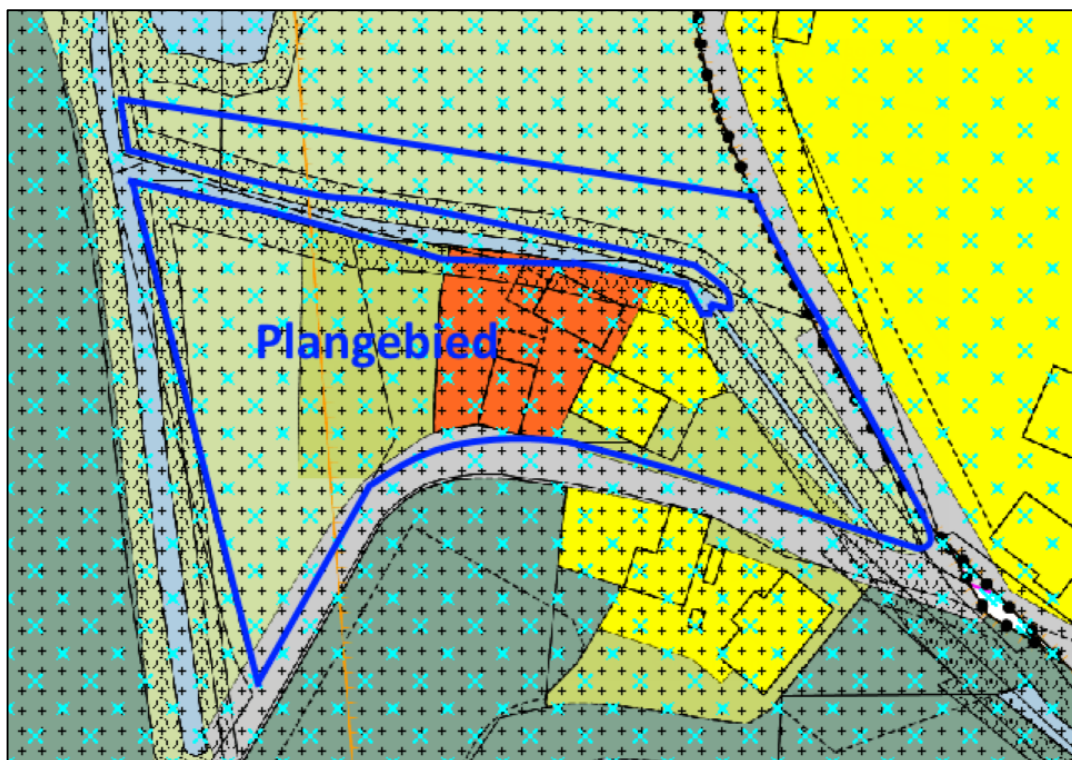
Naast het bieden van een planologisch-juridische regeling voor de uitgebreidere horeca-activiteiten voorziet voorliggende planontwikkeling in de herinrichting van het plangebied waarbij de kwaliteit van de locatie vanuit alle opzichten wordt verbeterd. In ruimtelijk-visuele zin is daarmee sprake van een verbetering ten opzichte van de huidige situatie.

Ten opzichte van de bestaande situatie wordt gestreefd naar een algehele kwaliteitsverbetering. De ruimtelijk-visuele effecten die optreden, zullen derhalve enkel leiden tot een meer aantrekkelijke ruimtelijke uitstraling.

3 Planologisch-juridische status

3.1 Geldend bestemmingsplan

Ter plekke van voorliggend plangebied geldt momenteel het bestemmingsplan 'Buitengebied 2019', vastgesteld op 12 december 2019 door de gemeenteraad van Stein.



Uitsnede bestemmingsplankaart met aanduiding plangebied

Op basis van het geldende bestemmingsplan omvat het plangebied meerdere bestemmingen. Onderhavig plangebied wordt gekenmerkt door de bestemmingen 'Agrarisch met waarden', 'Tuin', 'Horeca' en 'Wonen'. Tevens zijn de dubbelbestemmingen 'Waarde – Archeologie 1', 'Waarde – Archeologie 2', 'Waarde – Beekdal', 'Waarde – Houtopstanden en houtwallen' en 'Waterstaat – Waterlopen' van toepassing. Voorts zijn de functieaanduidingen 'terras', 'specifieke vorm van horeca – proeflokaal' en 'specifieke vorm van horeca – brouwerij' van toepassing. Op de bebouwing is de bouwaanduiding 'bijgebouwen' en 'specifieke bouwaanduiding – monument' van toepassing. Ten laatste is de locatie gelegen binnen de gebiedsaanduiding 'geluidzone – Chemelot'.

Het voorgenomen project is strijdig met het geldende bestemmingsplan omdat de initiatiefnemer horeca-activiteiten beoogd buiten de daarvoor opgenomen (functie)aanduidingen. Initiatiefnemer beoogt om op een gedeelte van de gronden met de bestemming 'Tuin', 'Agrarisch met Waarden' en 'Wonen' tevens de functie 'horeca' mogelijk te maken. Daarnaast is initiatiefnemer voornemens om de bestaande daghoreca uit te breiden naar reguliere horeca.

Het vigerende bestemmingsplan biedt geen (binnenplanse) mogelijkheden om het beoogde gebruik voor horecadoeleinden mogelijk te maken. Zodoende dient een separate (bestemmingsplan)procedure te worden doorlopen, waartoe een partiële herziening van het bestemmingsplan dient te worden opgesteld.

3.2 Bestemmingsplan ‘Erfgoed Stein’

De gemeenteraad van Stein heeft recent d.d. 12 april 2021 het bestemmingsplan ‘Erfgoed Stein’ in ontwerp ter inzage gelegd. Met de intrede van onderhavig bestemmingsplan wil gemeente Stein haar erfgoed beter beschermen en het erfgoedbeleid planologisch-juridisch vastleggen.

Op basis van onderhavig bestemmingsplan zijn ter plaatse van het plangebied de dubbelbestemmingen ‘Waarde – Archeologie’ en ‘Waarde – Historische bebouwing en gezichten’ van toepassing evenals de functieaanduidingen ‘specifieke vorm van waarde – hoge archeologische verwachting’, ‘specifieke vorm van waarde – rijksmonument’ en ‘specifieke vorm van waarde – te behouden historisch tracé’.

Gelet op het feit dat betreffende dubbelbestemmingen met bijbehorende gebiedsaanduidingen van toepassing zijn op onderhavige locatie, maakt dat aanvullende voorwaarden gelden voor behoud en bescherming van te verwachten archeologische waarden, cultuurhistorische en bouwhistorische waarden.

Met onderhavig voornemen worden betreffende waarden in acht genomen en worden te verrichten werkzaamheden uitgevoerd met respect voor de ter plaatse mogelijk aanwezige archeologische waarden en cultuurhistorische waarden.

4 Beleid

In dit hoofdstuk wordt ingegaan op het Rijks-, provinciale en gemeentelijke beleid. Het Rijksbeleid wordt besproken aan de hand van de Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte. Voor de beschrijving van het provinciale beleid is gebruik gemaakt van het Provinciaal Omgevingsplan Limburg (POL). Het gemeentelijke beleid is ontleend aan de Ruimtelijke Structuurvisie Stein 2015 – 2025.

4.1 Rijksbeleid

4.1.1 Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte

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

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

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

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

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

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

gecontroleerd worden door het Rijk. Rijkswaterstaat en de ministeries van Defensie en EL&I zullen als direct belanghebbenden wel de plannen vooraf blijven beoordelen.

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

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

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

4.1.2 Besluit algemene regels ruimtelijke ordening (Barro)

Het Barro voorziet in de juridische borging van het nationale ruimtelijke beleid. Het bevat regels die de beleidsruimte van andere overheden ten aanzien van de inhoud van ruimtelijke plannen inperken, daar waar nationale belangen dat noodzakelijk maken. Navolgende onderwerpen met nationaal belang zijn opgenomen in het Barro en de eerste aanvulling (Stb. 2012, nr. 388):

- project Mainportontwikkeling Rotterdam;
- kustfundament en de daarbuiten gelegen primaire waterkeringen;
- grote rivieren en rijkswaagen en de veiligheid daarom heen;
- toekomstige rivierverruiming van de Maastakken;
- Waddenzee en Waddengebied, en IJsselmeergebied;
- verstedelijking in het IJsselmeer;
- defensie;
- erfgoederen van uitzonderlijke universele waarde;
- hoofdwegen en landelijke spoorwegen;
- Elektriciteitsvoorziening;
- ecologische hoofdstructuur.

4.1.3 Regeling algemene regels ruimtelijke ordening (Rarro)

Naast het Barro is ook de Regeling algemene regels ruimtelijke ordening (Rarro) in werking getreden. In het Barro is bepaald dat bij ministeriële regeling verschillende militaire terreinen, gebieden, objecten en zones worden aangewezen, waar gemeenten bij de vaststelling van bestemmingsplannen rekening mee moeten houden. In de Rarro wordt daar uitvoering aan gegeven.

4.1.4 Rijksdienst voor het Cultureel Erfgoed

De Rijksdienst voor het Cultureel Erfgoed is een onderdeel van het ministerie van Onderwijs, Cultuur en Wetenschap en heeft tot taak om de monumentale, archeologische en cultuurhistorische waarden van het Nederlandse erfgoed te beschermen. Ook geeft de Rijksdienst adviezen aan eigenaren en beheerders van diverse soorten erfgoed.

De Rijksdienst voor het Cultureel Erfgoed heeft de bebouwing op de locatie Ondergenhousweg 15 aangeduid als Rijksmonument. Gezamenlijk vormen de alhier aanwezige gebouwen een cultuurhistorisch ensemble, welke worden gelinkt aan Kasteel Stein. Kasteel Stein is aan de zuidzijde van onderhavige locatie gelegen. De locatie Ondergenhousweg 15 te Stein omvat drie Rijksmonumentale gebouwen, deze zijn bij de Rijksdienst voor het Cultureel Erfgoed bekend onder de volgende kenmerken: 34833 en 525964.

Ook in het geldende bestemmingsplan 'Buitengebied 2019' is het monumentale karakter van het molenhuis en het proeflokaal verankerd door ter plekke de functieaanduiding 'specifieke bouwaanduiding – monument' op te nemen.

4.1.5 Conclusie Rijksbeleid

De beoogde planontwikkeling levert geen strijd op met de Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte, het Barro, de Rarro en het rijksbeleid voor cultureel erfgoed. Het Rijksbeleid is niet aan de orde, omdat sprake is van een kleinschalige ontwikkeling en er geen onderwerpen vanuit de SVIR en Barro op het plangebied van toepassing zijn. Ook gelden er vanuit de Rarro geen beperkingen ten aanzien van het planvoornemen.

4.2 Provinciaal beleid

4.2.1 Provinciaal Omgevingsplan Limburg 2014

Provinciale Staten van Limburg hebben op 12 december 2014 het Provinciaal Omgevingsplan Limburg 2014 (POL2014) vastgesteld. In het POL2014 is de provincie opgedeeld in zoneringen.

Onderhavig plangebied is gelegen binnen de zonering 'Bronsgroene landschapszone' en 'Buitengebied'.

Bronsgroene landschapszone

De 'bronsgroene landschapszone' betreft de beekdalen én gebieden met steilere hellingen met een grote variatie aan functies, die in hoge mate bepalend zijn voor het beeld van het Limburgs landschap. De provinciale beleidsaccenten zijn gericht op de kwaliteit en het functioneren van het regionale watersysteem, de ontwikkeling van de landbouw in balans met de omgeving, het versterken van de kernkwaliteiten landschap en cultuurhistorie en recreatief medegebruik.

Gelet op de ligging in de bronsgroene landschapszone wordt een beschrijving gegeven van de in het plangebied voorkomende kernkwaliteiten, de wijze waarop met de bescherming en versterking van de kernkwaliteiten is omgegaan en hoe de negatieve effecten zijn gecompenseerd.

Schaalcontrast van zeer open naar besloten

Het plangebied betreft een historisch ensemble in de kernrandzone van Stein. Voor het schaalcontrast van zeer open naar besloten is relevant dat het ensemble met enkele nieuwe gebouwen wordt uitgebreid. Dit betreffen een brauhaus en twee kleinere bouwwerken: een hooimijt en een opslag voor tuingereedschap. Het brauhaus wordt zo gesitueerd dat sprake is van clustering van bebouwing, zonder afbreuk te doen aan het historisch ensemble. De hooimijt en de opslag van tuingereedschap passen eveneens binnen het ensemble, omdat de gaard (tuin) nadrukkelijk onderdeel uitmaakt van de planontwikkeling.

Het landschap ter plekke wordt niet gekenmerkt door een grote openheid welke door het planvoornemen wordt aangetast. De zone tussen het kanaal en de dorpsrand van Stein kenmerkt zich juist door de vele landschapselementen in de vorm van struweel en (knot)bomen langs de beek en weiljes met fruitbomen en hagen. Het schaalcontrast van zeer open naar besloten wordt niet aangetast.

Het groene karakter

Onderdeel van voorliggende planontwikkeling vormt een landschappelijk inpassingsplan. In dit inpassingsplan is vastgelegd dat bestaande en nieuwe landschapselementen dienen te worden aangeplant en duurzaam in stand dienen te worden gehouden. De landschappelijke inpassing is robuust en versterkt het groene karakter van de kernrandzone ter plekke.

Reliëf en ondergrond

Het plangebied bevindt zich in het Maasdal, tussen het kanaal en de steilrand langs de Molendijk. Van zicht vanuit hoger gelegen plateaus is geen sprake. Het bestaande reliëf wordt gerespecteerd. Enkel onder het brauhaus is een kelder beoogd. Dit teneinde binnen een zo beperkt mogelijke bouwmassa toch voldoende inhoud te creëren.

Rijk en gevarieerd cultuurhistorisch erfgoed

Het plangebied betreft een historisch ensemble van gedeeltelijk Rijksmonumentale bebouwing aan de rand van de kern Stein. De locatie is in het verleden in gebruik geweest als watermolen bij de uitgestrekte landgoederen van kasteel Stein. De watermolen stamt uit 1729 en lag in de nabijheid van het kasteel in het buurtschap Keerend. De molen werd aangedreven door de Putbeek die zijn oorsprong had in de omgeving van Elsloo en in noordelijke richting stroomde en bij Urmond in de Maas uitmondde. Om de watermolen aan te drijven was er aan de oostzijde van de molen een molenvijver gemaakt.

De watermolen en de windmolen behoorden in de Franse Tijd tot het Heerengoed Stein van de graven de Wickenburg. In 1829 werd het Heerengoed Stein verkocht aan Josphe Maximiliaan Hyacinthe de Jaer te Luik.

In verband met het zakken van het grondwaterpeil door de mijnbouw en de opkomst van de windmolens is de watermolen aan het begin van de 20e eeuw uit bedrijf genomen.

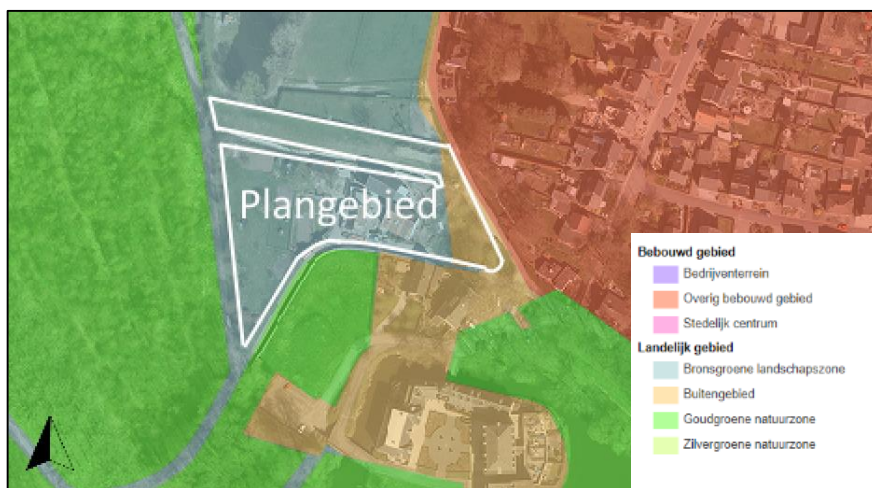
Omstreeks de 1900 zijn het waterrad en de maalinrichting verwijderd. In 1918 is bij de verkoop van de percelen geen sprake meer van een molen.

Het planvoornemen voorziet onder andere in de nieuwbouw van een brauhaus. Om de uitbreiding op een logische manier te positioneren is gekeken naar het brouwproces van bier en het gebruik van het terrein. Om de bebouwing goed te verankeren in de omgeving wordt de nieuwbouw gekoppeld aan de beoogde gaard en de beek. Dit gebeurt omdat de ingrediënten van het bier komen uit de gaard en vroeger kwam het water van een brouwerij uit de beek. Met een eigen hopveld, de

fruitgaard en de kruidentuin kan een groot deel van de ingrediënten uit de eigen gaard komen. Door de plaatsing van de nieuwbouw komt het terras centraler op het terrein te liggen en krijgt het een betere verbinding met zowel de nieuwe bebouwing als de tuin en de gaard. Het molenhuis verandert van een woonfunctie naar een (lichte) horecafunctie. Dit is gunstig, omdat het monument op deze wijze voor een grotere groep mensen toegankelijk wordt dan enkel voor bewoners. Gelet op het vorenstaande zijn de beoogde ontwikkelingen in overeenstemming met de monumentale waarden van het ensemble. Het cultuurhistorisch erfgoed wordt dan ook niet aangetast door de beoogde ontwikkeling.

Zone Buitengebied

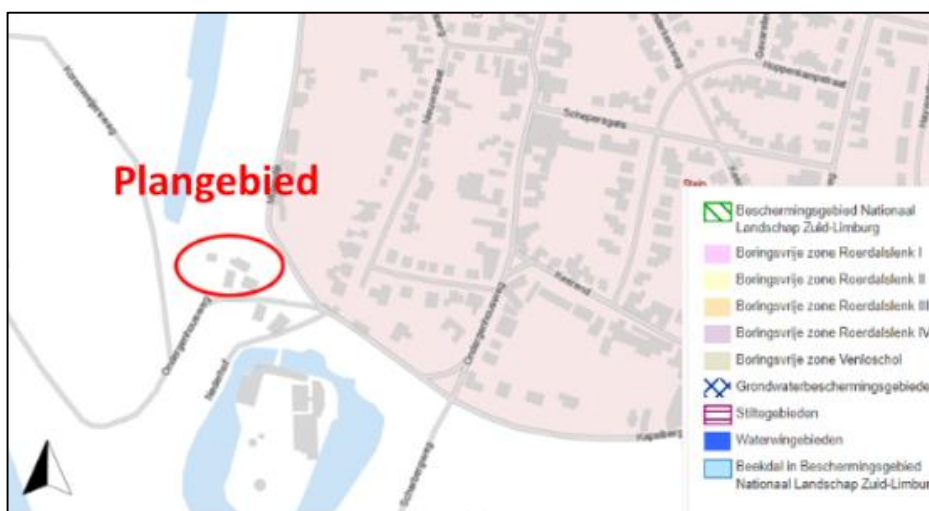
De gronden die gelegen zijn in de zone 'Buitengebied' betreffen alle gronden in het landelijk gebied die niet zijn gelegen in de 'Goudgroene natuurzone', 'Zilvergroene natuurzone' en/of 'Bronsgroene landschapszone'. Het betreffen met name gronden met een agrarisch karakter, waarbij (o.a.) ruimte wordt gegeven voor doorontwikkeling van agrarische bedrijven. De provinciale beleidsaccenten in de zone 'Buitengebied' zijn gericht op ontwikkelingsmogelijkheden voor nieuwe (landbouw)bedrijfslocaties, het terugdringen van de milieubelasting vanuit de landbouw en de kwaliteit en het functioneren van de ondergrond.



Uitsnede kaart 'zoneringen'
POL2014 met ligging
plangebied

4.2.2 Omgevingsverordening Limburg 2014

Naast de indeling in zoneringen is tevens sprake van diverse provinciale beschermingsgebieden, waartoe op grond van de Omgevingsverordening Limburg 2014 specifieke regelgeving geldt. Blijkens de kaart 'Milieubeschermingsgebieden' is onderhavige locatie gelegen buiten de beschermingsgebieden opgenomen in de Omgevingsverordening Limburg 2014.



Uitsnede kaart 'milieubeschermings-gebieden' Omgevingsverordening Limburg 2014 met globale ligging plangebied

4.2.3 Ladder voor duurzame verstedelijking

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

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

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

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

Van een dergelijke ontwikkeling is in casu geen sprake. Het plan is derhalve niet aan de Ladder getoetst.

4.2.4 Limburgs Kwaliteitsmenu

Voor (ruimtelijke) ontwikkelingen buiten de zogenaamde 'rode contouren' heeft de provincie Limburg de beleidsregel 'Limburgs Kwaliteitsmenu' (LKM) in het leven geroepen. In deze beleidsregel geeft de provincie de Limburgse gemeenten een handreiking op welke wijze deze om moeten gaan

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

met ontwikkelingen in het buitengebied. Gemeenten dienen in een structuurvisie dit provinciale beleidskader te verwerken en aan te geven op welke wijze zij toepassing geven aan het Limburgs Kwaliteitsmenu.

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

De herinrichting van het plangebied valt onder het toepassingsbereik van het Limburgs Kwaliteitsmenu, vanwege de situering buiten de rode contour van Stein. Het uitbreiden van de horecabestemming kan niet worden geschaard onder een specifieke module van het LKM. Dientengevolge is maatwerk aan de orde, waartoe ten behoeve van de herinrichting diverse nieuwe aanplant zal worden gerealiseerd.

Voorliggend project is voorgelegd aan de Stichting Kwaliteitscommissie Limburg. Deze commissie heeft middels brief d.d. 14 november 2019 positief geadviseerd. Het advies van de Stichting Kwaliteitscommissie Limburg is bijgevoegd als **bijlage 2**.

4.2.5 Conclusie provinciaal beleid

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

De ter plekke van onderhavige projectlocatie van toepassing zijnde provinciale zoneringen 'Brongroene landschapszone' en 'Buitengebied' impliceren geen belemmeringen vanuit beleidsoogpunt. De ladder voor duurzame verstedelijking is in casu niet van toepassing. Het provinciaal beleid vormt derhalve geen belemmering voor onderhavig project.

4.3 Gemeentelijk beleid

4.3.1 Ruimtelijke Structuurvisie Stein 2015-2025

De raad van de gemeente Stein heeft op 15 september 2011 de strategische toekomstvisie 'Het Stein van morgen' 2011-2021 van de gemeente Stein vastgesteld. Met de vaststelling van deze visie heeft de raad zich gecommitteerd om een koers voor het ruimtelijk beleid uit te zetten voor de komende 10 jaar. De ambities uit de strategische toekomstvisie vragen om een ruimtelijke (door)vertaling. In een structuurvisie geeft de gemeente de hoofdlijnen van de voorgenomen ontwikkelingen en het door de gemeente te voeren beleid aan. De structuurvisie gaat ook in op de wijze waarop de gemeente van plan is de voorgenomen ontwikkeling te realiseren.

Recreatie en toerisme binnen de gemeente Stein wordt met name gekenmerkt door extensieve recreatiemogelijkheden en kleinschaligere dagrecreatieve voorzieningen. Deze voorzieningen zijn allen gelegen aan de randen van de stedelijke omgeving met dagrecreatieve voorzieningen. De

gemeente Stein wordt ook gekenmerkt door de historische kernen. Het landelijke gebied en Rivierpark Maasvallei wordt met name benut voor extensief recreatief medegebruik, bijvoorbeeld wandel- en fietsroutes. De locatie is gelegen langs de recreatieve routes tussen de historische kern Stein en Rivierpark Maasvallei.

Stein investeert in het versterken en verbreden van het economisch profiel door een beter gebruik van de toeristisch recreatieve potenties rondom natuur, landschap, cultuur en cultuurhistorie, door: onder andere de economische speerpunten als het Midden- en Klein Bedrijf en recreatie en toerisme aan te wijzen. Tevens moeten de vrijetijdseconomie en recreatie en toerisme als een nieuwe economische motor zien. De rol van de gemeente moet in deze ontwikkelingen ondernemend en faciliterend zijn.

Voorliggende aanvraag voorziet in het verruimen van de horecabestemming en het verruimen van de activiteiten bij de bestaande horeca-gelegenheid, om daarmee het bedrijf toekomstbestendig te kunnen exploiteren. Daarmee ontstaat ook binnen het recreatief netwerk een sterk bedrijf met voorzieningen ten dienste aan de recreant.

Gelet op bovenstaande is het voornemen niet strijdig met de Ruimtelijke Structuurvisie Stein 2015-2025.

4.3.2 Strategische Toekomstvisie 2018-2022

De Strategische Toekomstvisie 2018-2022 geeft richting aan de koers van de gemeente Stein en vormt de basis voor de kerntakendiscussie. Het betreft een dynamisch document. Het is belangrijk om continu de externe omgeving te monitoren op veranderingen die van invloed zijn op de strategische ambities van de gemeente. Verandesignalen moeten goed worden opgevangen en geïnterpreteerd om tijdig te kunnen bijsturen.

De missie van de gemeente Stein is als volgt geformuleerd:

“een eigenzinnige woongemeente in de Zuid-Limburgse Maasvallei waar het mogelijk is dorps te wonen in een verstedelijkt gebied met kwalitatief hoogwaardige voorzieningen en ruimte voor ondernemerschap en particulier initiatief”

Drie kernwaarden vormen de ruggengraat van de strategische toekomstvisie 2018-2022. Deze kernwaarden vormen in onderlinge samenhang het DNA, de identiteit van de gemeente Stein. Ze beschrijven hoe wordt toegewerkt naar de gemeente die we samen willen zijn en vormen de bouwstenen van onze missie.

Kernwaarde 1 Sociale en vitale kernen

Sociale en vitale kernen worden voor een belangrijk deel gevormd door de identiteit van de kern en de inwoners en ondernemers. Het is belangrijk om bewust en trots te zijn op de eigen identiteit en kwaliteiten en dit ook te etaleren. Dit neemt niet weg dat de gemeente de samenwerking tussen de kernen wil stimuleren. Samenwerking is in de toekomst van groot belang om de kracht van Stein te behouden.

Kernwaarde 2 Een duurzame leefomgeving met unieke waarden

Stein heeft unieke omgevingswaarden. Enerzijds vanwege de gunstige geografische ligging en anderzijds door de aanwezigheid van hoogwaardige voorzieningen. Door de cultuurhistorische waarden, de ligging aan de Grensmaas en diverse groene verbindingen is tevens sprake van landelijk wonen binnen een groter verstedelijkt gebied. Een duurzame leefomgeving met unieke waarden hangt ook samen met een goede bereikbaarheid van de gemeente Stein. Daarnaast zorgt bedrijvigheid voor werkgelegenheid in de directe nabijheid.

Kernwaarde 3 Een bereikbare en bedrijvige gemeente

Door de goede geografische ligging in de Euregio aan diverse snelwegen, de aanwezigheid van een haven, de nabijheid van de Chemelot Campus en een vliegveld, en een sterk MKB, heeft Stein een gunstig economisch klimaat. Om dit klimaat verder te versterken is het van belang om juist die kansen te benutten die aansluiten bij de economische identiteit van onze gemeente en de economische diversiteit bevorderen.

Vrijetijdseconomie, recreatie en toerisme worden gezien als belangrijke sectoren die een bijdrage leveren aan de economische diversiteit en versterking van de lokale economie binnen de gemeente. De gemeente Stein kiest voor een heldere toeristische profilering met een aantal speerpunten. Onder de noemer van 'Stein Stil Genieten', wil de gemeente zich de komende jaren gericht profileren als de Poort tot de Maasvallei en dé Maasgemeente met een rijke cultuurhistorie met een focus op bijbehorende evenementen. De focus ligt op het extra aantrekken van dagjesmensen die gebruik maken van de lokale horeca, de musea en de plaatselijke middenstand, waardoor het voorzieningenniveau ook voor onze inwoners in stand blijft. Door de ontwikkeling van het rivierenpark Maasvallei, het steeds drukker worden van het Heuvelland en het gezamenlijk verder ontwikkelen van het toerisme binnen de regio Westelijke Mijnstreek, wordt vrijetijdseconomie een steeds belangrijkere factor binnen de economische pijler.

Vrijetijdseconomie en recreatie zien wij als een nieuwe pijler voor de verdere ontwikkeling van onze lokale economie. Daarnaast leveren de sectoren toerisme en recreatie een belangrijke bijdrage aan de versterking van de economische diversiteit binnen onze gemeente.

4.3.3 Toeristisch Actieplan Stein

Stichting VVV Zuid-Limburg heeft in samenwerking met betrokken ondernemers, inwoners en vertegenwoordigers van de gemeente Stein een toeristisch actieplan opgesteld. Stein heeft de ambitie om zich in 2020 duurzaam te hebben geprofileerd als groene gemeente in de Maasvallei waar het goed recreëren is. Door verbindingen te leggen tussen waterrecreatie, natuurrecreatie, cultuurhistorie / musea, wandelen en fietsen met horeca ontstaan 'cross overs' die nieuwe kansen bieden. Onder andere Rivierpark Maasvallei, Grensmaas en internationale maasfietsroutes worden als speerpunten gezien.

Op basis van 10 principes van een duurzame bestemming is een strategie bepaald. De voorgenomen ontwikkeling van brouwerij De Fontein past binnen de ambities van het toeristisch actieplan. De 10 principes gaan bijvoorbeeld in op het belang om gedurende 12 maanden een onderscheidend toeristisch-recreatief aanbod te hebben. Tevens dient de productie en het gebruik van streekproducten, vooral vanuit het perspectief van de ambacht, te worden gestimuleerd. In het toeristisch actieplan wordt het belang van lokale (horeca)ondernemers onderschreven, evenals het uitdragen van het verleden via bijvoorbeeld monumenten.

4.3.4 Algemene Plaatselijke verordening gemeente Stein

De Algemene Plaatselijke Verordening, oftewel APV, bevat regelgeving die in de gemeente Stein geldt. De APV gaat in op regelgeving rondom openbare orde en veiligheid. In de APV is onder andere de sluitingstijd van horecabedrijven vastgelegd:

Artikel 2:20 Sluitingstijd

1. *Het is de exploitant verboden het horecabedrijf voor bezoekers geopend te hebben, of bezoekers in het horecabedrijf te laten verblijven op: maandag tot en met vrijdag tussen 02.00 uur en 07.00 uur, en zaterdag en zondag tussen 03.00 uur en 07.00 uur.*
2. *De burgemeester kan bij bijzondere gelegenheden van tijdelijke aard ontheffing verlenen van de sluitingstijd.*
3. *Het in het eerste en tweede lid is niet van toepassing op situaties waarin wordt voorzien bij of krachtens de Wet milieubeheer.*
4. *In afwijking van het in het eerste lid gestelde verbod is het de exploitant van een horecabedrijf verboden dit voor bezoekers geopend te hebben en aldaar bezoekers toe te laten of te laten verblijven in de nacht van 31 december op 1 januari, gedurende Koningsnacht en tijdens carnavals- en kermisdagen op maandag en dinsdag tussen 03.00 uur en 07.00 uur, Aswoensdag en ten aanzien van de kermisdagen alleen voor die kern van de gemeente, waar de kermis wordt gehouden en alwaar de inrichting is gelegen.*
5. *Het is de exploitant als bedoeld in het eerste lid verboden op de bij zijn/haar horecabedrijf behorende buiten- en/of binnenterras(sen) aldaar bezoekers toe te laten of te laten verblijven tussen 00.00 uur 's avonds en 10.00*

In de planregels van voorliggend bestemmingsplan is een sluitingstijd van 01.00 uur opgenomen, ondanks dat de APV een ruimere regeling kent.

4.3.5 Conclusie gemeentelijk beleid

Gelet op vorenstaande uiteenzetting van het gemeentelijke beleid wordt geconcludeerd dat onderhavige planontwikkeling niet strijdig is met dit beleid.

5 Milieutechnische aspecten

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

5.1 Bodem

Indien sprake is van een planologische functiewijziging, dient te worden gezien of de milieuhygiënische kwaliteit van de bodem ter plaatse geschikt is voor het voorgenomen gebruik.

Bij voorliggende planontwikkeling is sprake van een planologische functiewijziging met als gevolg dat het is vereist om de milieuhygiënische kwaliteit van de bodem ter plekke van onderhavige planontwikkeling te beoordelen. Ten opzichte van de vigerende bestemmingen 'Agrarisch met waarden', 'Tuin' en 'Wonen' wordt immers voorzien in een 'gevoeligere bestemming', te weten de bestemming 'Horeca'. Derhalve dient een verkennend bodemonderzoek te worden verricht.

5.1.1 Verricht verkennend bodemonderzoek

Het verkennende bodem- en asbestonderzoek is verricht door Aelmans ECO B.V.. De rapportage van dit verrichte onderzoek is bijgevoegd als **bijlage 3**.

- bovengrond

De bovengrond is analytisch onderzocht in de grondmengmonsters 1, 2 en 3. Uit de analyseresultaten van de grondmengmonsters 1 (bovengrond toekomstige parkeerplaats) en 3 (uitbreiding bebouwing) blijkt dat analytisch geen van de onderzochte parameters de achtergrondwaarden overschrijden. Uit de analyseresultaten van grondmengmonster 2 blijkt dat diverse concentraties zware metalen en PAK de achtergrondwaarden overschrijden, doch niet de bodemindex en/of interventiewaarden.

De ter plekke aangetroffen overschrijdingen zijn van dien aard dat deze bodemlaag als licht verontreinigd bestempeld moet worden. Deze overschrijdingen vormen voor de beoogde herinrichting van onderhavig perceel geen belemmeringen.

- ondergrond

Voorts is de ondergrond analytisch onderzocht door middel van een tweetal grondmengmonsters. Uit de analyseresultaten van deze grondmengmonsters blijkt dat geen van de onderzochte parameters de achtergrondwaarden overschrijden.

- grondwater

Uit de analyseresultaten van het grondwater blijkt dat behoudens enkele marginale

overschrijdingen, geen noemenswaardige overschrijdingen worden aangetroffen. De aangetroffen licht verhoogde concentraties vormen vanuit milieuhygiënisch oogpunt geen directe belemmeringen.

- *asbest*

Tijdens het verrichten van het bodemonderzoek zijn zintuiglijk geen asbestverdachte materialen aangetoond. Op basis van de bevindingen van voornoemd zintuiglijk bodemonderzoek en het analytisch asbestonderzoek kan de hypothese “onverdacht” met betrekking tot asbest worden bevestigd.

De hypothese “onverdacht” wordt op basis van de onderzoeksresultaten niet bevestigd, doch de analytisch bevindingen liggen in de lijn van een eerder in 2005 uitgevoerd bodemonderzoek. Voor wat betreft de onderzoekslocatie zijn er geen aanleidingen om over te gaan tot het uitvoeren van een nader onderzoek.

In het verkennende bodem- en asbestonderzoek wordt geconcludeerd dat ondanks de verhoogde concentraties in zowel de bovengrond en het grondwater deze vanuit milieuhygiënisch oogpunt geen belemmeringen vormen voor de beoogde herinrichting van onderhavig perceel en de hiermee samenhangende bouwplannen. Derhalve bestaat voor de onderzoekslocatie geen aanleiding om over te gaan tot het uitvoeren van een nader onderzoek. Vanwege de diversiteit in de bodemlagen (leemgrond en menggranulaat) dient initiatiefnemer er wel rekening mee te houden dat deze bodemlagen niet vermengd worden en na ontgraving in dezelfde hoedanigheid worden herschikt.

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

5.2 Geluid

In deze paragraaf wordt ingegaan op het aspect geluid van externe komaf. In dit kader kan sprake zijn van geluidbelasting als gevolg van wegverkeerslawai, industrielawaai en spoorweglawai.

5.2.1 Geluidgevoelige objecten en terreinen

In het kader van de Wet geluidhinder worden navolgende objecten beschermd tegen geluid:

- woningen;
- andere geluidgevoelige gebouwen;
- geluidgevoelige terreinen.

Een ‘ander geluidgevoelig gebouw’ is conform artikel 1 van de Wet geluidhinder aangewezen in het Besluit geluidhinder (Bgh). Als ‘ander geluidgevoelig gebouw’ zijn in artikel 1.2 Bgh aangewezen:

- onderwijsgebouwen;
- ziekenhuizen en verpleeghuizen;
- verzorgingstehuizen;

- psychiatrische inrichtingen;
- kinderdagverblijven.

Een 'geluidsgevoelig terrein' is conform artikel 1 Wet geluidhinder aangewezen in het Besluit geluidhinder (Bgh). Als 'geluidsgevoelig terrein' zijn in artikel 1.2 Bgh aangewezen:

- woonwagenstandplaatsen;
- ligplaatsen voor woonschepen.

Strikt genomen is – op basis van vorenstaande (limitatieve) lijst – geen sprake van het realiseren van een (nieuw) geluidgevoelig object/gebouw/terrein. Echter, in specifieke situaties zullen – blijkens jurisprudentie – in het kader van een goede ruimtelijke ordening ook andere functies moeten worden beschouwd. In principe kan 'elke situatie waarin met een zekere regelmaat en gedurende langere tijd personen zullen verblijven' als geluidgevoelig beschouwd worden. Dit betekent niet meteen dat deze situaties grondig beschouwd dienen te worden of een hoog beschermingsniveau tegen geluid verdienen. Het geeft wel aan dat de motivering 'een functie is niet geluidgevoelig' een te magere motivering is.

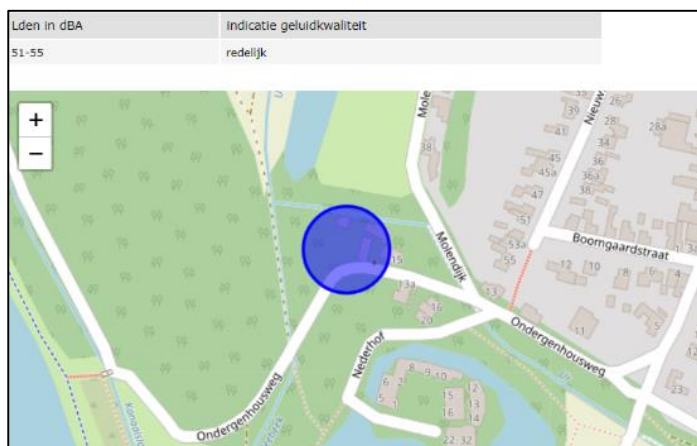
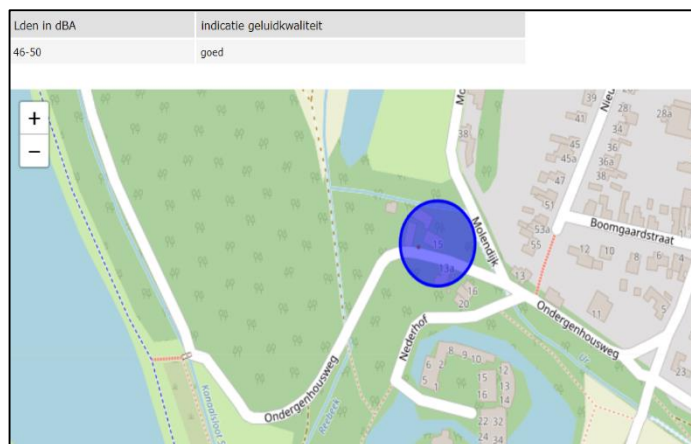
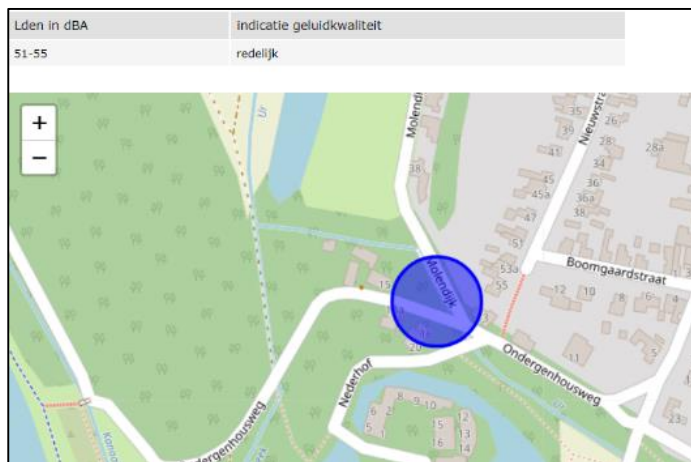
Nu voorliggende planontwikkeling voorziet in het planologisch-juridisch regelen van een horecavoorziening met bijbehorende terrasfunctie – en zodoende gesproken zou kunnen worden van 'een situatie waarin met een zekere regelmaat en gedurende langere tijd personen zullen verblijven' – wordt hiernavolgend voor onderhavige planontwikkeling, vanuit oogpunt van een goede ruimtelijke ordening, nader ingegaan op het aspect geluid (van externe komaf).

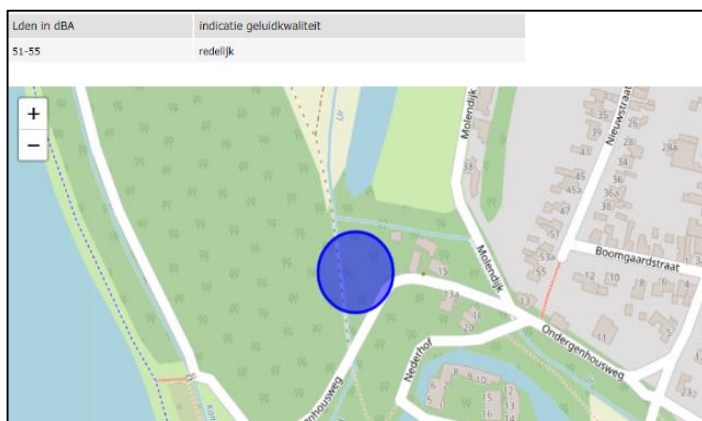
5.2.2 Indicatie geluidkwaliteit RIVM

Het RIVM heeft een geluidkaart ontwikkeld, via welke een indicatie kan worden verkregen van de geluidkwaliteit op een bepaalde locatie. Deze geluidkwaliteit is gebaseerd op een indeling in klassen van 5 dB van de totale gecumuleerde geluidbelasting van wegverkeer, railverkeer, luchtvaart, windturbines en industrie. De indicatie van geluidkwaliteit heeft betrekking op de situatie buitenshuis.

Hoewel de kwaliteitsindicatie van het RIVM niet kan worden gebruikt in het kader van normtoetsing, is deze ten behoeve van voorliggende planontwikkeling weliswaar goed bruikbaar om (indicatief) inzicht te verkrijgen in de geluidkwaliteit ter plekke van het plangebied. Dit met name om te kunnen beoordelen of het gebruik van de buitenruimte voor de beoogde terrasfunctie vanuit het oogpunt van geluid (van externe komaf) als acceptabel kan worden beschouwd.

In navolgende figuur is voor een aantal locaties ter plekke van het plangebied op basis van de geluidkaart van het RIVM een indicatie van de geluidkwaliteit beschouwd.





Indicatie geluidkwaliteit conform geluidkaart RIVM op diverse locaties ter plekke van het plangebied

Gelet op de geluidkaart van het RIVM is indicatief de geluidkwaliteit van de buitenruimte ter plekke van onderhavig plangebied alwaar mensen kunnen verblijven (het buitenterras) in z'n algemeenheid redelijk tot goed te noemen.

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

5.2.3 Conclusie geluid

Voorliggende planontwikkeling leidt niet tot het realiseren van een (nieuw) geluidgevoelig object en/of terrein. Vanuit oogpunt van een goede ruimtelijke ordening is desalniettemin in voorliggende paragraaf een uiteenzetting gegeven van de geluidbelasting ter plekke van onderhavig plangebied. Daaruit is gebleken dat de geluidkwaliteit van de buitenruimte als 'redelijk' tot 'goed' kan worden betiteld.

In dit kader is tevens van belang dat de gasten, die de horecagelegenheid bezoeken, in hun afwegingen daarbij tevens de aantrekkelijkheid van de locatie (en daarmee tevens eventuele geluidoverlast) in ogenschouw zullen nemen. Is sprake van een te hoge – voor gasten onacceptabele – geluidhinder, zullen deze geen gebruik maken van de horecafiliteiten ter plekke.

De praktijk in de afgelopen jaren heeft echter uitgewezen dat de ter plekke van onderhavig plangebied feitelijk geëxploiteerde horecagelegenheid een lokale én regionale aantrekkingskracht heeft. Eventuele hinder door geluid van externe komaf lijkt daarmee voor de gasten geen belemmerende werking te hebben ter plekke van onderhavige locatie.

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

5.3 Milieuzonering

5.3.1 Algemeen

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

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

5.3.2 Activiteitenbesluit

Voor horecabedrijven – waarvan bij voorliggende planontwikkeling ter plekke van onderhavige plangebied sprake is – gelden de algemene regels van het Activiteitenbesluit. Het gaat hierbij dan voornamelijk om bepalingen om hinder voor de omgeving te beperken of te voorkomen. Het Activiteitenbesluit stelt voor horeca voornamelijk eisen aan geluid, lucht en afvalwater. Die zijn nader uitgewerkt in de Activiteitenregeling milieubeheer.

Onderhavige bedrijfsactiviteiten dienen derhalve te voldoen aan deze eisen voortvloeiende uit het Activiteitenbesluit en de Activiteitenregeling milieubeheer, waartoe – losstaand van, en na afronding van, het ruimtelijke traject – een melding moet worden ingediend.

5.3.3 Richtafstanden

Losstaand van de wettelijke vereisten waaraan de activiteiten ter plekke van voorliggend plangebied zullen moeten voldoen, wordt hiernavolgend ingegaan op de diverse hinderaspecten op basis van de VNG-brochure 'Bedrijven en milieuzonering' (editie 2009).

Bij het al dan niet toelaten van (nieuwe) bedrijfsactiviteiten dienen deze qua omvang en aard te passen binnen de omgeving. Daarbij mag geen onevenredige milieuhinder optreden waardoor het woon- en leefklimaat in de directe (woon)omgeving wordt aangetast.

In de VNG-handreiking 'Bedrijven en milieuzonering' (editie 2009) worden richtafstanden genoemd die in beginsel in acht moeten worden genomen tussen milieubelastende bedrijfsactiviteiten en woningen. De afstanden hebben betrekking op geur, stof, geluid en gevaar. Verder is voor de onderhavige bedrijfsactiviteit voor de aspecten verkeersaantrekkende werking, visuele hinder, bodemverontreiniging en luchtverontreiniging aangegeven of sprake is van een specifiek aandachtspunt ('indices').

Bij de richtafstanden per bedrijfstype zijn in de VNG-brochure navolgende uitgangspunten gehanteerd:

- Het betreft 'gemiddelde' nieuwe bedrijven met voor nieuwe bedrijven gangbare voorzieningen binnen het gedefinieerde bedrijfstype;
- Het betreft woningen in een rustige woonwijk met weinig verkeer.

Voor voorliggende planontwikkeling zijn navolgende bedrijfsactiviteiten met bijbehorende richtafstanden en indices van toepassing:

SBI-2008	OMSCHRIJVING	AFSTANDEN IN METERS					CATEGORIE	INDICES			
		GEUR	STOF	GELUID	GEVAAR	GROOTSTE AFSTAND		VERKEER	VISUEEL	BODEM	LUCHT
561	Restaurants, cafetaria's, snackbars, ijssalons met eigen ijsbereiding, viskramen e.d.	10	0	10 C	10	10	1	2 P	1		
563	Café's, bars	0	0	10 C	10	10	1	2 P	1		
1102 t/m 1104	Vervaardiging van wijn/cider e.d.	10	0	30 C	0	30	2	1 G	1		

Tabel met richtafstanden en indices conform VNG-handreiking 'Bedrijven en milieuzonering' (editie 2009)

De ter plekke van onderhavig plangebied planologisch-juridisch vast te leggen bedrijfsactiviteiten betreffen activiteiten in de (milieu)categorieën 1 (horeca en terras) en 2 (brouwerij).

Het exploiteren van een bierbrouwerij behoort op basis van de VNG-milieuzoneringslijst tot categorie 4.2. Bij de categorie 'bierbrouwerijen' wordt uitgegaan van het exploiteren van een grootschalige, industriële brouwerij. Brouwerij de Fontein kan echter worden aangemaakt als een kleinschalige/ambachtelijke brouwerij. In de VNG-milieuzoneringslijst wordt echter geen onderscheid gemaakt tussen kleinschalige dan wel grootschalige bierbrouwerijen. Aangezien de activiteiten van Brouwerij de Fontein kleinschalig van aard zijn, wordt de categorie 'bierbrouwerijen' niet passend geacht voor de ter plekke gevestigde activiteiten. Het kleinschalig en ambachtelijk bier brouwen komt overeen met de in de VNG-milieuzoneringslijst genoemde activiteiten 'vervaardiging van wijn, cider, e.d.' die in categorie 2 vallen. De te beschouwen hinderaspecten zijn geur, gevaar en geluid.

Ook bij andere kleinschalige bierbrouwerijen in Nederland wordt eveneens ervan uitgegaan dat deze behoren tot milieucategorie 2. Ter illustratie kan worden gewezen op Brouwerij Dampgheest in Limmen en Pimpelmeesch in Chaam.

Geur

Vanwege de keukenfunctie dient een richtafstand van 10 meter te worden aangehouden. De bestaande kortste afstand tussen de horecagelegenheid en de gevel van het meest nabij gelegen gevoelige object (woning Ondergenhousweg 13a) bedraagt 8,4 meter. Aan de richtafstand van 10 meter voor wat betreft het aspect geur wordt niet voldaan.

Op basis van Activiteitenregeling (artikel 3.103, lid 1) worden voor 'bedrijfsmatige voedselbereiding' geurvoorschriften vastgelegd. Deze voorschriften dienen om geurhinder te voorkomen of deze tot een aanvaardbaar niveau te beperken. Geur is uitputtend geregeld.

In feite zijn voor wat betreft het voorkomen van geurhinder voor een horecabedrijf twee keuzen:

- een afvoerpijp 2 meter bovendaks binnen 25 meter;
- een doelmatige ontgeuringsinstallatie.

Indien de afstand van 25 meter niet wordt gehaald, zal initiatiefnemer een doelmatige ontgeuringsinstallatie installeren. Hiermee wordt voldaan aan de eisen van het Activiteitenbesluit.

Gevaar

Naast het aspect geur dient op basis van de VNG-brochure 'Bedrijven en milieuzonering' (editie 2009) met betrekking tot het aspect gevaar een richtafstand van 10 meter in acht te worden genomen. Deze afstand dient in acht te worden genomen indien binnen een inrichting sprake is van de opslag van gevaarlijke (ontploffbare) stoffen (zoals gas, propaan e.d.).

Van een dergelijke opslag is geen sprake ter plekke van onderhavig plangebied.

Geluid

Voor wat betreft het aspect geluid dient een richtafstand van 10 meter voor de horeca-activiteiten en 30 meter voor de brouwerij in acht te worden genomen. Voor de activiteiten is de letter C van 'continue' toegevoegd aan deze richtafstand. Dit betekent dat de meeste bedrijven binnen deze bedrijfstype continue dag en nacht in bedrijf zijn, waarvan in casu geen sprake is en wat ook op basis van de planregels niet mogelijk is.

Geluid afkomstig van de ter plekke van onderhavig plangebied gevestigde horeca-activiteiten zijn tweeledig. Enerzijds kan sprake zijn van geluidhinder vanwege de bezoekers (stemgeluid) en eventueel ten gehoor gebrachte muziek. Anderzijds kan geluidhinder ontstaan vanwege de verkeersbewegingen (personenauto's) van en naar de parkeerplaatsen ter plekke van het plangebied (zowel geluid van dichtslaande deuren als eventuele indirecte geluidhinder). Geluid afkomstig van de brouwerij is van de koelinstallatie ten behoeve van het brouwproces.

Teneinde het aspect geluid adequaat te kunnen beoordelen is door bureau Kragten in januari 2020 een akoestisch onderzoek uitgevoerd. Doel van dit onderzoek is het inzichtelijk maken van de geluidimmissie (langtijdgemiddelde beoordelingsniveaus en maximale geluidniveaus) op basis van een representatieve invulling van de maximale planologische mogelijkheden, ter plaatse van de omliggende geluidgevoelige bestemmingen. Daarnaast maakt het akoestisch onderzoek de geluidbelasting vanwege de verkeersaantrekkende werking inzichtelijk. De rapportage van het akoestisch onderzoek is bijgevoegd als **bijlage 4**.

- langtijdgemiddelde beoordelingsniveaus

Het bronvermogen van de koelinstallatie ten behoeve van de brouwerij is bepaald conform methode II.2 uit de HMRI. Bijlage 2 bij deze rapportage geeft de bronvermogenbepaling. Het bronvermogen bedraagt 86 dB(A). Uitgangspunt is echter dat de geluidproductie van deze bron minimaal 10 dB

wordt gereduceerd, waardoor het bronvermogen ten hoogste 76 dB(A). Het is ook mogelijk dat deze installatie in pandig wordt geplaatst of wordt vervangen. In het laatste geval dient een bronvermogen van 76 dB(A) gewaarborgd te zijn.

Voor de bedrijfsduur is uitgegaan van 75% elke etmaalperiode. De koelbehoefte is afhankelijk van de omgevingstemperatuur. Voor de meeste dagen betekent de bedrijfsduur een worst case benadering. Aangezien het geluid van de koelinstallatie en continu karakter heeft, produceert deze bron geen relevant maximaal geluidniveau.

Uit het akoestisch onderzoek blijkt dat het muziekgeluid van het brauhaus, de wintertuin en het Molenhuis in de dag-, avond- en nachtperiode een bijdrage heeft van ten hoogste 21 dB(A) op de locatie Ondergenhousweg 13a. Voor de dag- en avondperiode geldt dat deze geluidbelasting circa 20 dB minder bedraagt dan de geluidimmissie vanwege de inrichting en daarmee geen relevante bijdrage aan de geluidimmissie heeft. Bovendien gaat het geluid vanuit de wintertuin op in het heersende omgevingsgeluid ter plaatse dat onder meer wordt veroorzaakt door het wegverkeer op de autosnelweg A76. Hierdoor is geen sprake van enige vorm van waarneembaarheid (en dus van mogelijke hinder).

Voor de bepaling van het langtijdgemiddeld beoordelingsniveau in de dagperiode wordt wel rekening gehouden met de mogelijke herkenbaarheid van het mechanische muziekgeluid tijdens de trouwceremonies. Daarnaast wordt rekening gehouden met de mogelijke herkenbaarheid van muziekgeluid vanuit het brauhaus in de nachtperiode.

In het akoestisch onderzoek wordt aangegeven dat het langtijdgemiddelde beoordelingsniveau ter plaatse van de omliggende woningen ten hoogste 45, 39 en 35 dB(A) bedraagt. De richtwaarden van 45, 40 en 35 dB(A) conform de VNG-publicatie worden hiermee gerespecteerd. Daarnaast wordt de geluidnormering conform het Activiteitenbesluit gerespecteerd.

- maximale geluidsniveaus

Voorts blijkt uit het akoestisch onderzoek dat het maximale geluidniveau ten hoogste 65, 58 en 58 dB(A) in respectievelijk de dag-, avond- en nachtperiode bedraagt. De maximale geluidsniveaus worden veroorzaakt door vrachtwagens (alleen dagperiode), door personenauto's en het menselijk stemgeluid op het buitenterrein. De maximale geluidsniveaus respecteren de richtwaarden uit de VNG-publicatie en het Activiteitenbesluit.

- verkeersaantrekkende werking

Daarnaast wordt in onderhavig akoestisch onderzoek ingegaan op de verkeersaantrekkende werking die onderhavige ontwikkeling tot gevolg heeft. De berekende geluidbelasting (etmaalwaarde) bedraagt ten hoogste 49 dB(A), waarmee wordt voldaan aan de richtwaarde uit de VNG-publicatie en de voorkeursgrenswaarde uit de Circulaire.

Uit het verrichte akoestische onderzoek is gebleken dat het langtijdgemiddeld beoordelingsniveau en het maximaal geluidniveau voldoen aan het gestelde toetsingscriterium conform de VNG-publicatie 'Bedrijven en milieuzonering' (editie 2009). De geluidnormering uit het Activiteitenbesluit wordt eveneens gerespecteerd. Ook de geluidbelasting vanwege de verkeersaantrekkende werking voldoet aan de normstelling. Vanuit dat oogpunt is bij voorliggende planontwikkeling sprake van een goede ruimtelijke ordening.

5.4 Luchtkwaliteit

5.4.1 Algemeen

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

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

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

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

5.4.2 Het besluit NIBM

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

Het NSL is vanaf augustus 2009 van kracht, zodat de 3% grens aangehouden dient te worden.

In de regeling NIBM is (onder andere) aangegeven dat een plan tot 1.500 woningen niet in betekenende mate bijdraagt aan de toename van de concentratie fijn stof en stikstofdioxide in de lucht. De beoogde wijziging van gebruik is aanzienlijk kleinschaliger van aard en heeft derhalve geen gevolgen voor de luchtkwaliteit.

NIBM-tool InfoMil

Ook zal het plan niet leiden tot een dusdanig aantal toenemende verkeersbewegingen dat de grenswaarde van de luchtkwaliteit daarmee wordt overschreden. InfoMil heeft een NIBM-tool ontwikkeld waarmee een 'worst-case' berekening kan worden verricht voor de bijdrage van het extra verkeer als gevolg van een plan op de luchtkwaliteit. Dit rekenmodel toont aan dat tot 1.655 extra voertuigen (weekdaggemiddelde) niet in betekenende mate bijdragen aan de verslechtering van de luchtkwaliteit.

Van een dergelijk aantal verkeersbewegingen is vanwege onderhavige planontwikkeling geenszins sprake.

5.4.3 Besluit gevoelige bestemmingen

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

Het besluit gevoelige bestemmingen is op onderhavig bouwplan niet van toepassing.

5.4.4 Conclusie

Gelet op de aard van onderhavig project mag worden aangenomen dat dit NIBM is. Het realiseren van een 'brasserie' en een 'brauhaus', het uitbreiden van de bestaande horecabestemming, alsmede de ontwikkelingen ter plekke van de Ondergenhousweg 15 en 15a, hebben geen onaanvaardbare invloed op de luchtkwaliteit.

5.5 Externe veiligheid

In onderhavig geval is sprake van het realiseren van een zogenaamd kwetsbaar object. Het beleid is derhalve van toepassing en er is een afweging gemaakt of de planontwikkeling ertoe leidt dat er een onaanvaardbaar risico ontstaat in het kader van de externe veiligheid.

5.5.1 Beleid

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

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

Plaatsgebonden risico

Het plaatsgebonden risico beschrijft de kans dat een onbeschermde individu in een jaar komt te overlijden als gevolg van een ongeval met gevaarlijke stoffen. Het plaatsgebonden risico wordt uitgedrukt in risicocontouren rondom de risicobron. Voorbeelden van risicobronnen zijn bedrijven, wegen en spoorlijnen. De 10^{-6} -contour is de maatgevende grenswaarde. Dit houdt in dat er een kans van 1 op 1 miljoen is op overlijden.

Groepsrisico

Het groepsrisico beschrijft de kans dat een groep van 10 of meer personen tegelijkertijd komt te overlijden als gevolg van een ongeval met gevaarlijke stoffen. Dit risico geeft een indicatie van de maatschappelijke ontwrichting in geval van een ramp. Het groepsrisico wordt uitgedrukt in een

grafiek. In het Bevi is een verantwoordingsplicht binnen het invloedsgebied opgelegd, i.c. het gebied binnen de zogenaamde 1%-letaliteitsgrens, zijnde de afstand vanaf een risicobedrijf waarop nog slechts 1% van de blootgestelde mensen in de omgeving overlijdt bij een ongeval op het risicobedrijf.

Voor elke verandering van het groepsrisico, dit kan een af- of toename zijn, in het invloedsgebied moet verantwoording worden afgelegd. Deze verantwoording ziet toe op de wijze waarop de toelaatbaarheid van de verandering van het groepsrisico in de besluitvorming is betrokken. Samen met de hoogte van het groepsrisico, worden ook andere aspecten meegewogen in de beoordeling van het groepsrisico. Hieronder vallen onder meer de zelfredzaamheid en de bestrijdbaarheid van een calamiteit.

Verantwoording van het groepsrisico

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

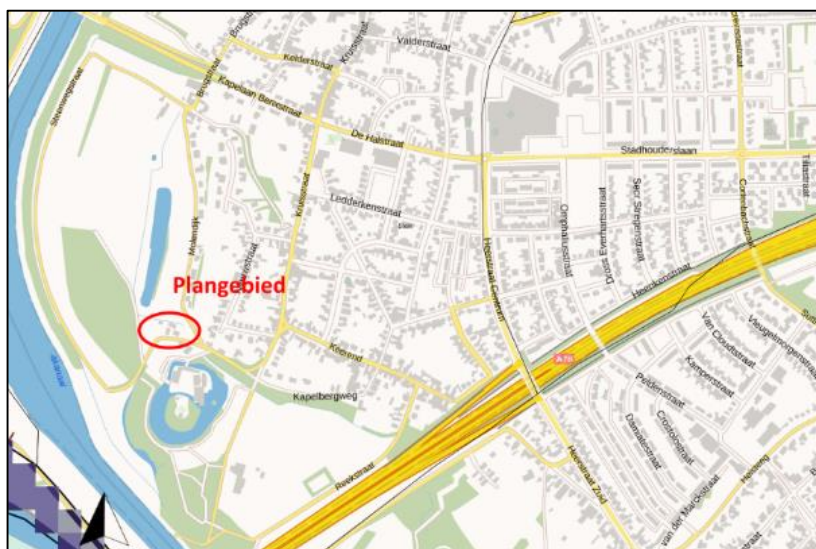
De verantwoording van het groepsrisico is conform het Bevi van toepassing indien sprake is van een ruimtelijke ontwikkeling binnen het invloedsgebied van een Bevi-inrichting.

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

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

5.5.2 (Beperkt) kwetsbare objecten

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



Uitsnede Risicokaart Limburg met
aanduiding plangebied

Risicovolle inrichtingen (Bevi)

Binnen een straal van 1.000 m van het plangebied bevinden zich geen risicovolle inrichtingen.

Wel bevindt zich op een afstand van 2.500 meter het bedrijventerrein Chemelot. Uit de gegevens van de Beleidsvisie externe veiligheid Chemelot site / Westelijke Mijnstreek en de Structuurvisie Sittard-Geleen blijkt dat het plangebied buiten de groepsrisico-relevante omgeving ligt, echter wel binnen de grens van het invloedsgebied. Hierdoor gelden geen beperkingen ten aanzien van ruimtelijke ontwikkelingen. Voor de verantwoording van het groepsrisico volstaan algemene aandachtspunten zoals de zelfredzaamheid van de doelgroep, de bereikbaarheid bij calamiteiten en de mogelijkheden om van de bron af te vluchten.

De zelfredzaamheid van de gasten/bezoekers is in casu goed. Ook is de bereikbaarheid van de locatie bij een eventuele calamiteit goed. Het plangebied is zo ingericht dat het mogelijk is van een eventuele risicobron af te vluchten, bijvoorbeeld via de Ondergenhousweg of de Molendijk.

Transportroutes (Bevt)

Binnen een straal van circa 1.000 meter is sprake van de ligging van een waterweg en een snelweg.

Transport over waterwegen

Ten aanzien van de veiligheidsrisico's in het plangebied als gevolg van het vervoer van gevaarlijke stoffen over het water zijn uitsluitend waterwegen van belang waar vervoer van gevaarlijke stoffen in bulkvervoer is toegestaan.

Uit het Basisnet water blijkt dat voor de gehele Maascorridor (ter plekke het Julianakanaal) een $PR10^{-6}$ risicocontour geldt van 0 meter. De $PR10^{-6}$ risicocontour reikt derhalve niet tot aan het plangebied. De Maascorridor ligt op 240 m van het plangebied. Het maximale invloedsgebied ten gevolge van het transport van gevaarlijke stoffen over waterwegen bedraagt 1.070 meter. Derhalve reikt het invloedsgebied van deze waterweg wel tot de planlocatie met als gevolg dat een beperkte verantwoording van het groepsrisico volstaat.

Transport over wegen

Het plangebied is gelegen op een afstand van 500 meter van de A76. Uit de vervoersgegevens van Rijkswaterstaat blijkt dat over de A76 (wegvak L62) de stofcategorie GF3 wordt vervoerd. De toxische vloeistoffen bepalen in dit geval de begrenzing van het invloedsgebied. Uit tabel 4-2 van de Handreiking Risicoanalyse Transport (HART) volgt dat de grens van het invloedsgebied als gevolg van transport van GF3 560 meter bedraagt. Hiermee ligt het plangebied binnen het invloedsgebied van de A76. Aangezien het plangebied niet binnen 200 meter is gelegen van de A76, maar wel binnen het invloedsgebied, volstaat een beperkte verantwoording van het groepsrisico.

Buisleidingen (Bevb)

Binnen een straal van 1.000 m rond het plangebied zijn geen buisleidingen gelegen.

5.5.3 Conclusie externe veiligheid

Op basis van vorenstaande uiteenzetting wordt geconcludeerd dat als gevolg van onderhavige ontwikkeling er geen (extra) risico's in het kader van externe veiligheid ontstaan. Hierdoor is de planontwikkeling in het kader van de externe veiligheid verantwoord te noemen.

6 Overige ruimtelijke aspecten

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

6.1 Archeologie

6.1.1 Archeologische monumentenzorg (Erfgoedwet)

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

Voor (gemeentelijke) bestemmingsplannen betekent dit concreet het volgende:

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

6.1.2 Archeologische verwachtingswaarden

De gemeente Stein beschikt over een archeologische beleidskaart. De archeologische verwachtingswaarden zijn vertaald in het ter plekke van onderhavig projectgebied vigerende bestemmingsplan middels de dubbelbestemmingen 'Waarde – Archeologie 1' en 'Waarde – Archeologie 2'. Voor gronden met de aanduiding 'Waarde – Archeologie 1' dient archeologisch onderzoek te worden verricht bij bodemverstoring dieper dan 40 centimeter beneden maaiveld én meer dan 250 m². Voor gronden met de aanduiding 'Waarde – Archeologie 2' dient archeologisch onderzoek te worden verricht bij bodemverstoring dieper dan 40 centimeter beneden maaiveld én meer dan 2.500 m².

Onderhavig voornemen heeft onder meer betrekking op het verrichten van fysieke (bodem)ingrepen voor de realisatie van een nieuw 'brauhaus'. Aan de ondergrens voor het niet hoeven te verrichten van een archeologisch onderzoek wordt niet voldaan waardoor ArcheoPro op 7 januari 2019 een bureauonderzoek en verkennend booronderzoek heeft uitgevoerd. De rapportage hiervan is bijgevoegd als **bijlage 5**.

In het archeologisch onderzoek wordt aangegeven dat voor onderhavig plangebied vanwege de

specifieke landschappelijke situering in een gradiëntzone met waterbronnen in de nabijheid en de bekende historie van het gebied een hoge archeologische verwachting voor alle perioden vanaf het laat-paleolithicum geldt. Bijzondere aandacht geldt voor bouwresten uit de periode van de middeleeuwen en nieuwe tijd vanaf de 14e eeuw die met name kunnen samenhangen met het vroegere watermolencomplex.

Op basis van de bevindingen van het bureauonderzoek en het booronderzoek, in relatie tot de voorgenomen herinrichtingsmaatregelen, wordt voorgesteld enkel ter plaatse van de geplande horecanieuwbouw (boorlocaties 1 en 2) een archeologische vervolgonderzoek uit te voeren naar eventuele bouwresten onder de vastgestelde ophogingslaag. Dit vervolgonderzoek kan vanwege de beperkte omvang van de ingreep eventueel plaatsvinden in de vorm van een begeleiding van het aanleggen van funderingen en kelders. Ter plaatse van de overige drie ingreeplocaties (uitbreiding brouwerij, waterpartij en molenvijver) wordt geen vervolgonderzoek geadviseerd. Ter plaatse van de uitbreiding brouwerij is enkel sprake van jong colluvium zonder bodemvorming. De waterpartij in de tuin wordt slechts tot circa 40 cm –mv aangelegd waardoor deze ingreep niet tot beneden de vastgestelde ophogingslaag reikt. Ingeval van een ingreep dieper dan 60 cm –mv dient hier wel vervolgonderzoek te worden uitgevoerd. Op de plek van de vroegere molenvijver (boring 5) is sprake van een relatief jonge opvulling zonder archeologische waarde. Geadviseerd wordt om de nieuwe vijver niet dieper dan 1 m –mv (ca. 43,1 m +NAP) aan te leggen teneinde de mogelijke oorspronkelijke bodem te sparen.

In alle gevallen geldt dat indien bij toekomstig graafwerk archeologische vondsten worden gedaan of archeologische grondsporen worden aangetroffen, deze direct gemeld dienen te worden bij de minister conform de Erfgoedwet 2015, artikel 5.10 & 5.11. In de praktijk dienen meldingen gedaan te worden bij de gemeente Stein die verantwoordelijk is voor het archeologische beleid.

Gelet op het feit dat in het archeologisch onderzoek wordt geadviseerd om ter plekke van het nieuw te bouwen 'brauhaus' een vervolgonderzoek uit te voeren, bestaat aanleiding om ter plekke van deze gronden de dubbelbestemming 'Waarde – Archeologie 1' te handhaven. Voor de resterende gronden worden de archeologische dubbelbestemmingen niet overgenomen, omdat uit het uitgevoerde archeologisch onderzoek blijkt dat het stellen van regels met betrekking tot archeologische waarden niet nodig is.

6.1.3 Cultuurhistorie

De Rijksdienst voor het Cultureel Erfgoed heeft de bebouwing op de locatie Ondergenhousweg 15 aangeduid als Rijksmonument. Gezamenlijk vormen de alhier aanwezige gebouwen een cultuurhistorisch ensemble, welke worden gelinkt aan Kasteel Stein. Kasteel Stein is aan de zuidzijde van onderhavige locatie gelegen. De locatie Ondergenhousweg 15 te Stein omvat drie Rijksmonumentale gebouwen, deze zijn bij de Rijksdienst voor het Cultureel Erfgoed bekend onder de volgende kenmerken: 34833 en 525964.

De gebouwen met kenmerk 34833 omvatten een voormalige, oude watermolen en een bijbehorende schuur. Gevelstenen vermelden de jaartallen 1729 en 1785. De gebouwen zijn van baksteen, ten dele met speklagen.

De monumentale bebouwing met als kenmerk 525964 dateert van rond 1900 en was oorspronkelijk in gebruik als een agrarische schuur. Het betreft een rode, bakstenen schuur op rechthoekige plattegrond gedekt met zadeldak met grijze, oud-Hollandse dakpannen.

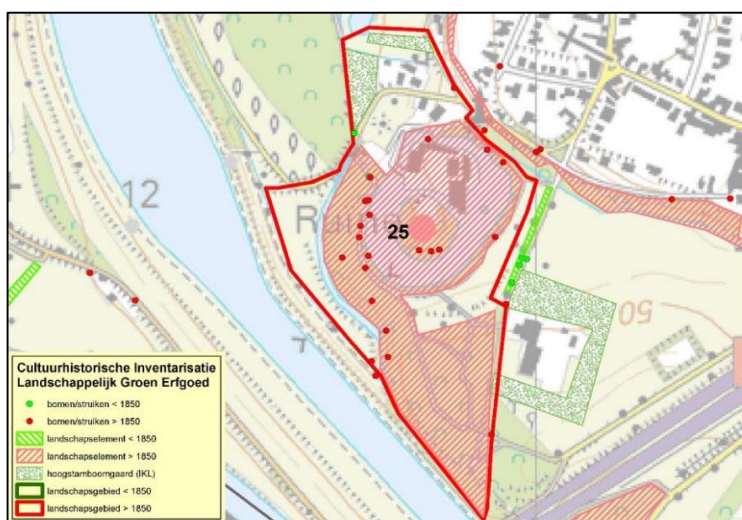
Op basis van het geldende bestemmingsplan 'Buitengebied 2019' geldt ter plekke van het molenhuis en het proeflokaal de bouwaanduiding 'specifieke bouwaanduiding – monument'.

De gemeente Stein heeft op 21 maart 2019 het 'Erfgoedbeleid 2019' vastgesteld. Dit beleid heeft betrekking op de aspecten nederzettingsstructuren, gebouwen, klein gebouwd erfgoed, groen- en landschap, infrastructuur en archeologie.

Het planvoornemen voorziet onder andere in de nieuwbouw van een brauhaus. Om de uitbreiding op een logische manier te positioneren is gekeken naar het brouwproces van bier en het gebruik van het terrein. Om de bebouwing goed te verankeren in de omgeving wordt de nieuwbouw gekoppeld aan de beoogde gaard en de beek. Dit gebeurt omdat de ingrediënten van het bier komen uit de gaard en vroeger kwam het water van een brouwerij uit de beek. Met een eigen hopveld, de fruitgaard en de kruidentuin kan een groot deel van de ingrediënten uit de eigen gaard komen. Door de plaatsing van de nieuwbouw komt het terras centraler op het terrein te liggen en krijgt het een betere verbinding met zowel de nieuwe bebouwing als de tuin en de gaard. Het molenhuis verandert van een woonfunctie naar een (lichte) horecafunctie. Dit is gunstig, omdat het monument op deze wijze voor een grotere groep mensen toegankelijk wordt dan enkel voor bewoners.

Gelet op het vorenstaande zijn de beoogde ontwikkelingen in overeenstemming met de monumentale waarden van het ensemble. Het cultuurhistorisch erfgoed wordt dan ook niet aangetast door de beoogde ontwikkeling.

Daarnaast kan worden gewezen op de nota 'Het Groene Erfgoed' welke als bijlage 5 aan het 'Erfgoedbeleid 2019' is gehecht. In deze nota worden de cultuurhistorische waarden van het groene erfgoed in de gemeente Stein nader belicht. Op basis van onderstaande figuur is onderhavig plangebied gelegen binnen de zone 'landschapsgebied > 1850'. Aangezien onderhavige locatie is gelegen binnen de zone 'landschapsgebied' is door Ecoplaning een quickscan flora en fauna verricht. De rapportage van dit onderzoek is bijgevoegd als **bijlage 9**. De resultaten van de quickscan flora en fauna geven aan dat het beoogde planvoornemen geen nadelige gevolgen heeft voor flora en fauna.



Kaart cultuurhistorische inventarisatie
landschappelijk groen erfgoed

6.1.4 Conclusie archeologie & cultuurhistorie

Gelet op vorenstaande uiteenzetting vormen de aspecten archeologie en cultuurhistorie geen belemmeringen voor voorliggende ontwikkeling.

6.2 Kabels en leidingen

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

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

6.3 Verkeer en parkeren

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

6.3.1 Verkeersstructuur

In de CROW-publicatie 317 zijn voor diverse functies (bijvoorbeeld woningen, diverse bedrijvigheid e.d.) kencijfers voor verkeersgeneratie en parkeerbehoefte opgenomen. Voor een café, bar, cafetaria zijn géén kengetallen opgenomen. Het aantal verkeersbewegingen is erg afhankelijk van het beoogde horeca-concept en het verwachte aantal bezoekers.

In samenspraak met de initiatiefnemer is een piek-dag berekening gemaakt van het aantal verkeersbewegingen in de beoogde situatie. Deze berekening is bijgevoegd in **bijlage 6**. Hierbij is als uitgangspunt genomen een volledige bezetting van alle gebouwen. Uit de berekening volgt dat in de worst-case situatie sprake is van 150 verkeersbewegingen per etmaal. Hiervan zijn 84 bewegingen in

de dagperiode 33 bewegingen in de avondperiode en 33 bewegingen in de nachtperiode.

In opdracht van de gemeente Stein zijn verkeerstellingen uitgevoerd op de Molendijk en de Ondergenhousweg. Deze telling dateert van 21 tot 28 augustus 2019 en is uitgevoerd met een tellus, waarbij het verkeer in 2 richtingen is gemeten. Uit de verkeerstelling volgt dat op het traject Molendijk Ondergenhousweg tussen de 184 en 276 motorvoertuigen per etmaal rijden. Een deel van de gemeten verkeersbewegingen is al van bezoekers van brouwerij De Fontein.

Op het type wegen rondom Brouwerij de Fontein (allen erftoegangswegen) is een verkeersintensiteit van minder dan 500 gemiddelde dagelijkse voertuigbewegingen (GDV) na realisatie van de plannen als zeer laag aan te merken. Dit omdat de indicatieve etmaalintensiteiten op een erftoegangsweg 3000 tot 6000 bewegingen bedraagt.

Het verkeersbewegingen als gevolg van de beoogde ontwikkeling is met 150 verkeersbewegingen dermate beperkt, dat deze probleemloos via de bestaande wegen (Ondergenhousweg en Molendijk) kan worden afgewikkeld. Het aspect verkeer vormt daarmee geen belemmering voor onderhavig voornemen.

Door middel van een goede bewegwijzering naar de parkeervoorzieningen kan worden voorkomen dat sprake is van extra zoekverkeer. Het aspect verkeer vormt daarmee geen belemmering voor onderhavig voornemen.

6.3.2 Parkeren

In de feitelijke, vergunde situatie is reeds sprake van een brouwerij-horecabedrijf met op eigen terrein 19 parkeerplaatsen (dit aantal is gebaseerd op de tijdelijke omgevingsvergunning). Voor het bepalen van de parkeerbehoefte is aansluiting gezocht bij de geldende Nota Parkeerbeleid van de gemeente Stein. De Nota Parkeerbeleid is op 9 november 2006 door de gemeenteraad van de gemeente Stein vastgesteld. Bij de vaststelling van de daarin opgenomen parkeernormen is aangesloten bij de aanbevelingen in de ASVV, "Aanbevelingen voor verkeersvoorzieningen binnen de bebouwde kom", van het CROW. Op 25 juni 2013 heeft de raad besloten de Nota parkeerbeleid te bestendigen.

Met de Nota parkeerbeleid geeft de gemeente Stein haar visie met betrekking tot het parkeren voor de komende jaren weer. De nota geeft de gemeente instrumenten om gemelde subjectieve klachten nader te onderzoeken en te beoordelen, te bepalen hoeveel parkeerplaatsen er bij nieuwbouwplannen dienen te worden gerealiseerd en waar die worden gerealiseerd. Ook geeft de nota duidelijkheid over huidige en toekomstige problemen en hoe daar mee om te gaan.

Het proeflokaal, het molenhuis en het brauhaus (begane grond) worden voor wat betreft parkeerbehoefte geschaard onder de categorie 'Café'. De horeca-activiteiten vertonen gelijkenissen met een café, omdat het accent ligt op het aanbieden van alcoholische drank en kleine etenswaren. Dit in tegenstelling tot een restaurant, waar men langer verblijft en waarop derhalve een zwaardere parkeernorm van toepassing is. De parkeernorm van de gemeente Stein gaat voor de functie 'café' uit van 6,25 parkeerplaats per 100 m² bruto vloeroppervlak (bvo).

Voor de brouwerij moet worden aangesloten bij de parkeernorm voor 'industrie, werkplaats'. De parkeernorm van de gemeente Stein gaat voor de functie 'industrie, werkplaats' uit van 2,6 parkeerplaats per 100 m² bruto vloeroppervlak (bvo).

Voor de kelder van het brauhaus moet worden aangesloten bij de parkeernorm voor 'loodsen, groothandel'. De parkeernorm van de gemeente Stein gaat voor de functie 'loodsen, groothandel' uit van 0,8 parkeerplaats per 100 m² bruto vloeroppervlak (bvo).

Ten behoeve van de brouwerij en horeca is een (in pandige) kantoorruimte aanwezig. Voor een kantoor zonder baliefunctie geldt een parkeernorm van 0,55 parkeerplaats per fte. Gelet op het feit dat onderhavig bestemmingsplan voorziet in een uitbreiding van de horecagelegenheid is het aannemelijk dat ter plekke van onderhavig plangebied twee volwaardige kantoorplekken aanwezig zijn (administratie en financiën).

Een optelsom van de benodigde parkeerplaatsen leert dat in totaal 51,3 parkeerplaatsen nodig zijn. De wijze waarop het totaal aantal benodigde parkeerplaatsen is berekend, is in onderstaande figuren inzichtelijk gemaakt.

Tabel 1: Parkeerberekening Fontein aantal parkeerplekken							
functie	onderdeel gebouw	oppervlakte (m2)	totaal bvo (m2)	norm/100m2	Omschrijving norm	totaal p.p.	functie
Brouwerij productie	begane grond	104,9					
	brouwhuis (links)	40,2					
	bijgebouw (rechts)	25	170,1	2,6	Industrie werkplaats	4,4	
Brouwerij opslag	opslagkelder brauhaus	137,2					
	opslag 1e verdieping -vide	100,6	237,8	0,8	Loodsen / groothandel	1,9	
						6,3	brouwerij
Brauhuis	begane grond	213,7					
	kelder horeca	133,5					
	overdekt terras	53,2	400,4	6,25	Cafe	25,0	
Proeflokaal	begane grond	83,8					
	wintertuin	37,7	121,5	6,25	Cafe	7,6	
Watermolen	begane grond	138,5					
	1e verdieping	42	180,5	6,25	Cafe	11,3	43,9 horeca
kantoor	1e verdieping proeflokaal	83,52					
	2 fte		2	0,55	kantoor 0,55 p.p. per fte	1,1	1,1 kantoor
						51,3	TOTAAL

Tabel 2: Parkeerberekening Fontein aanwezigheidspercentage per functie								
Functie	norm	Piekmomenten in een week						
		Werkdag ochtend	Werkdag middag	Werkdag avond	werkdag nacht	zaterdag middag	zaterdag avond	zondag middag
Brouwerij	6,3	100	100	5	0	0	0	0
Horeca	43,9	30	40	90	85	90	90	50
Kantoor	1,1	100	100	5	0	0	0	0
Totaal	51,3	20,6	25,0	39,9	37,3	39,5	39,5	22,0

Bij het berekenen van het benodigde aantal parkeerplaatsen is echter geen rekening gehouden met dubbelgebruik. Vanuit oogpunt van zuinig ruimtegebruik en efficiency is het gewenst dat parkeerplaatsen waar mogelijk dubbel worden gebruikt. Omdat bijvoorbeeld de werkzaamheden in de brouwerij vanwege de personele bezetting niet samenvallen met de drukke perioden en dagdelen voor de horeca-activiteiten, is dubbelgebruik van parkeerplaatsen goed mogelijk. Vandaar dat in totaal 44 parkeerplaatsen worden gerealiseerd. Ter plekke van de bestaande parkeerplaats zijn reeds 16 parkeerplaatsen aanwezig. In het weiland direct ten noorden van Brouwerij de Fontein worden nog 28 parkeerplaatsen gerealiseerd. Tot slot kan worden gewezen op het feit dat direct grenzend aan de hoek Ondergenhousweg-Molendijk vier parkeerplaatsen aanwezig zijn welke uitsluitend worden gebruikt door medewerkers van Brouwerij de Fontein. Deze parkeerplaatsen zijn uiterlijk tot maximaal 23:00 uur in gebruik. In onderstaande afbeelding is de situering van de 44 parkeerplaatsen inzichtelijk gemaakt.



Situering beoogde parkeerplaatsen

6.4 Waterhuishouding

6.4.1 Nationaal Waterplan 2016-2021

In het Nationaal Waterplan 2016-2021 zijn de hoofdlijnen van het nationale waterbeleid en de daartoe behorende aspecten van het nationale ruimtelijke beleid beschreven. Met dit Nationaal Waterplan voldoet Nederland aan de Europese eisen die voortvloeien uit de Kaderrichtlijn Water (KRW), de Richtlijn Overstromingsrisico's (ROR) en de Kaderrichtlijn Mariene Strategie (KMS).

6.4.2 Provinciaal beleid

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

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

6.4.3 Watertoets Waterschap Limburg

Vanaf 1 november 2003 zijn de overheden wettelijk verplicht om alle ruimtelijke plannen, die van invloed zijn op de waterhuishouding, voor advies voor te leggen aan de waterbeheerders. Tot juli

2004 kwam het voor dat voor de watertoets verschillende waterbeheerders (waterschapsbedrijf, waterschap, provincie en Rijkswaterstaat) apart moesten worden benaderd. Die gaven dan afzonderlijke wateradviezen. Dat zorgde voor veel onduidelijkheid en papieren rompslomp. Daarom hebben de Limburgse waterbeheerders afgesproken om alle aanvragen in het hun betreffende gebied af te handelen via één loket: het zogenaamde watertoetsloket. Het loket is ondergebracht bij het waterschap.

Initiatiefnemer heeft onderhavig planvoornemen voorgelegd aan het Waterschap Limburg. Het Waterschap Limburg heeft aangegeven dat onderhavig voornemen geen noemenswaardige waterstaatkundige belangen tot gevolg heeft. Derhalve acht het Waterschap Limburg het niet noodzakelijk om een advies te verstrekken.



Uitsnede waterkaart met aanduiding plangebied

6.4.4 Afvalwater en hemelwater

Op welke wijze wordt omgegaan met het afval- en hemelwater binnen het onderhavige plangebied wordt hierna uiteengezet.

Afvalwater

Het afvalwater als gevolg van onderhavige planontwikkeling zal worden geloosd op de gemeentelijke riolering van de gemeente Stein. Vanuit milieuhygiënisch oogpunt is het afvoeren van afvalwater via de gemeentelijke riolering vereist en daarmee tevens de beste optie.

Hemelwater van onverhard en semi-verhard terrein

Het hemelwater dat valt op de onverharde en semi-verharde terreindelen binnen het plangebied zal, zo nodig na beperkte oppervlakkige afstroming, rechtstreeks infiltreren in de bodem.

Hemelwater (dak)verhardingen

Het hemelwater dat valt op de nieuwe (dak)verharding zal worden opgevangen en oppervlakkig worden afgevoerd, hetzij via aanwezige paden hetzij via goten, naar een te realiseren hemelwatervoorziening.

Capaciteit hemelwatervoorziening

Het streven is om bij nieuwbouw 100% van het verharde oppervlak af te koppelen. Om te

beoordelen hoe groot de te realiseren hemelwatervoorziening moet zijn, dient op basis van de nieuwe Keur van het Waterschap Limburg per 1 april 2019 een te realiseren hemelwatervoorziening te worden gedimensioneerd op een extreme bui van met een neerslaghoeveelheid van 80 millimeter in 2 uur, met een noodoverlaat.

Initiatiefnemer is voornemens om ter plekke van onderhavig plangebied een nieuw brauhaus op te richten en bestrating aan te leggen. In totaal wordt circa 500 m² aan extra (dak)verharding gerealiseerd. De te realiseren parkeerplaatsen worden voorzien van halfverharding. Het hemelwater kan ter plekke infiltreren in de bodem.

Om de capaciteit van de beoogde hemelwatervoorziening te kunnen berekenen, wordt uitgegaan van een te bebouwen oppervlak van circa 500 m². Dit oppervlak impliceert een hoeveelheid te bufferen en af te voeren hemelwater van (500 x 80 =) 40,0 m³.

Initiatiefnemer is aan de zuid- westzijde van onderhavig plangebied voornemens om een moeras aan te leggen voor de teelt van gagel. Dit moeras heeft een oppervlak van 140 m². Het gagelmoeras wordt verdiept aangelegd en zal ruim voldoende capaciteit hebben om het hemelwater op te vangen. Bij een waterkolom van circa 15 centimeter kan alle hemelwater van bebouwing en verharding worden gebufferd. Bij de civieltechnische uitwerking van de hemelwaterafvoer en het moeras zal hiermee rekening worden gehouden. Tevens kan een deel van het hemelwater rechtstreeks infiltreren in de onbebouwde delen van het plangebied.

Opvang schoon hemelwater

In de hemelwatervoorziening wordt alleen schoon hemelwater opgevangen, waaraan geen verontreinigende stoffen zijn toegevoegd. Uitloging bij infiltratie wordt voorkomen door alleen schoon hemelwater te infiltreren in de bodem. Door het gebruik van niet-uitlogende materialen in de bouw wordt verontreiniging van het hemelwater voorkomen. **De brochure 'Regenwater schoon naar beek en bodem' van de Limburgse waterbeheerders bevat waardevolle informatie voor het behouden van een goede waterkwaliteit. Bij de civieltechnische uitwerking worden de uitgangspunten van verantwoord afkoppelen van hemelwater meegenomen.**

Voorkomen van wateroverlast

Door bij het bepalen van het bouwpeil en afschot hiermee rekening te houden, wordt voorkomen dat water in de te realiseren gebouwen kan vloeien. Daarnaast kan ten aanzien van wateroverlast voor derden worden gesteld dat hiervan geen sprake zal zijn, gelet op de ligging ten opzichte van belendende percelen.

6.4.5

Conclusie

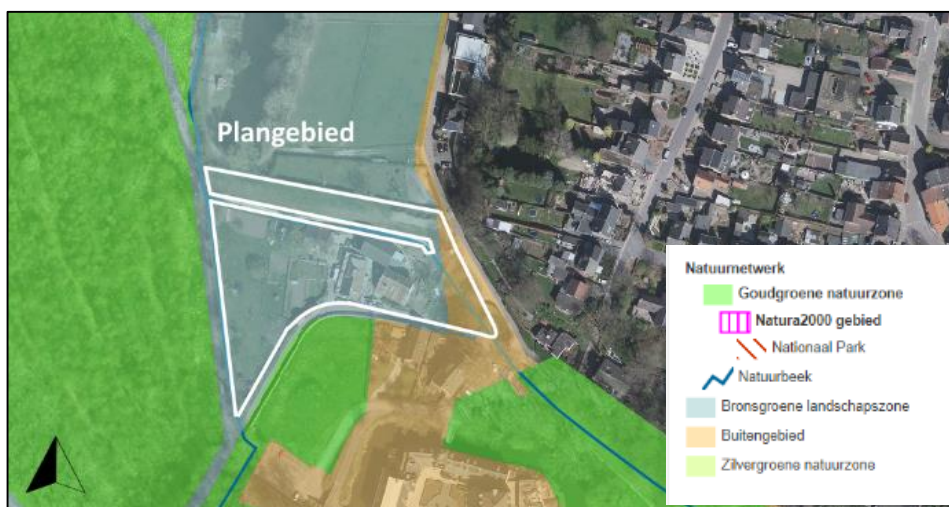
Gelet op vorenstaande en de resultaten van de watertoets vormt het aspect waterhuishouding geen belemmeringen voor onderhavige planontwikkeling.

6.5 Natuur en landschap

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

6.5.1 Natuurnetwerk

Blijkens de kaart 'Natuur' van het POL2014 is onderhavig plangebied niet gelegen in het 'Natuurnetwerk'. De zonering 'Bronsgroene landschapszone' en 'Buitengebied' maakt hiervan geen onderdeel uit.



Uitsnede kaart
'Natuur' POL2014
met ligging
plangebied

6.5.2 Natura2000

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



Kaart
'Natura2000'
met
aanduiding
plangebied

Het meest nabijgelegen Natura2000-gebied is het op 423 meter gelegen gebied 'Grensmaas'. In het Grensmaasgebied vindt op grote schaal natuurontwikkeling plaats in het kader van het gelijknamige Grensmaasproject, dat naast de vorming van nieuwe natuur ook hoogwaterbestrijding en grindwinning beoogt. Na voltooiing van de werkzaamheden kan hier een gevarieerd landschap ontstaan met voedselrijke plassen, ruigten, graslanden en rivierbossen.

Gelet op de aard van onderhavig planvoornemen, de beperkte gevolgen van de aangevraagde activiteiten, alsook het feit dat er geen dierhuisvesting mogelijk wordt gemaakt middels voorliggend plan en de ruime afstand tot het onderhavige plangebied vormt dit Natura2000-gebied geen belemmeringen.

6.5.3 Mogelijke schadelijke effecten op Natura 2000-gebied

Het Programma Aanpak Stikstof (hierna: het PAS) is in het leven geroepen om enerzijds ruimte te bieden voor economische ontwikkelingen, maar tegelijkertijd ook te voorzien in maatregelen die nodig zijn voor het behoud en herstel van Natura 2000-gebieden. Het PAS is op 1 juli 2015 in werking getreden.

Recent heeft de Afdeling bestuursrechtspraak van de Raad van State beslist dat het Programma Aanpak Stikstof (PAS) niet gebruikt mag worden als basis om toestemming te verlenen voor activiteiten die leiden tot een stikstoftoename ter plaatse van stikstofgevoelige habitattypen en soorten in Natura 2000-gebieden.

Als een project significant negatieve effecten kan veroorzaken op stikstofgevoelige habitattypen en soorten in een Natura 2000-gebied als gevolg van stikstof of andere effecten is een vergunning op grond van de Wet Natuurbescherming vereist.

Omdat stikstofemissie mogelijk een effect kan veroorzaken op Natura 2000-gebieden, dient een toets te worden uitgevoerd of de bouwfase en de gebruiksfase van Brouwerij de Fontein mogelijk vergunningplichtig zijn in het kader van de Wet Natuurbescherming. Derhalve is een stikstofonderzoek uitgevoerd. De rapportage hiervan is opgenomen in **bijlage 7**.

Op basis van de Aerius-berekening wordt geconcludeerd dat zowel voor de bouwfase als de gebruiksfase negatieve effecten op instandhoudingsdoelen van de Natura 2000-gebieden zijn uitgesloten. Derhalve wordt geconcludeerd dat het aspect stikstof geen belemmeringen oplevert voor onderhavig planvoornemen.

6.5.4 Inrichtingsplan

Ten behoeve van voorliggende planontwikkeling is een inrichtingsplan opgesteld (**bijlage 8**), welke – naast de beoogde herinrichting van het buitenterrein – tevens voorziet in nieuwe beplanting ter inpassing.

De te realiseren parkeerplaatsen zullen worden omzoomd met nieuwe aanplant, zodat de parkeerplaats ondanks het intensievere en efficiëntere ruimtegebruik een groen karakter krijgt. Tevens wordt middels aanplant van hagen rondom de parkeerplaatsen het zicht vanaf zowel het openbare gebied als het terras op de geparkeerde auto's beperkt. Door op enkele plaatsen binnen de parkeervoorziening bomen te plaatsen, wordt bijgedragen aan het groene karakter.

[illegible]

Landschapsplan onderhavig plangebied

6.5.5 Conclusie

Gelet op de geraadpleegde gegevens en de ligging ten opzichte van (diverse) natuurgebieden en/of beschermingsgebieden mag worden geconcludeerd dat voorliggende planontwikkeling geen strijdigheden oplevert met de (in de omgeving) aanwezige natuurwaarden. Voorts voorziet voorliggende planontwikkeling in extra landschappelijke aanplant.

Het aspect natuur en landschap vormt geen belemmeringen voor de beoogde planontwikkeling.

6.6 Flora en fauna

6.6.1 Algemeen

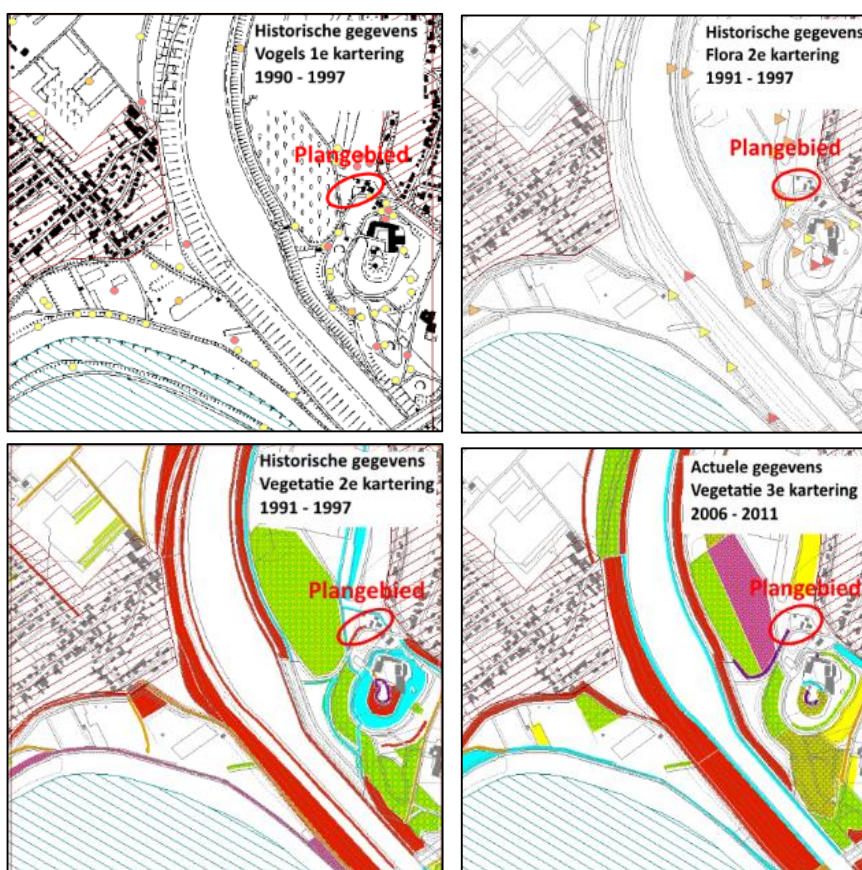
Op 1 januari 2017 is de Wet natuurbescherming in werking getreden. Deze wet vervangt 3 wetten: de Natuurbeschermingswet 1998, de Boswet en de Flora- en faunawet. In deze wet zijn de onderdelen uit de Europese Habitatrichtlijn en onder meer de Vogelrichtlijn, die de bescherming van soorten betreft, geïmplementeerd. De wet biedt ook het kader voor de bescherming van inheemse dier- en plantensoorten die geen bescherming genieten op grond van de Habitatrichtlijn. Er gelden een aantal verboden ter bescherming van beschermde dier- en plantensoorten.

Artikel 1.11 Wet natuurbescherming voorziet in een algemene verplichting voor een ieder om voldoende zorg te dragen voor Natura 2000-gebieden, bijzondere nationale natuurgebieden en voor in het wild levende dieren en planten en hun directe leefomgeving.

6.6.2 Natuurgegevens provincie Limburg

De provincie Limburg beschikt over diverse in kaart gebrachte natuurgegevens per kilometerhok.

Ter plekke in het plangebied is – blijkens de provinciale natuurgegevens – de beschermde broedvogel ‘Holenduif’ aangetroffen. Voorts zijn beschermde soorten vegetatie waargenomen, namelijk ‘Muurvegetatie’, ‘Dijkvegetatie’ en ‘Oever-Watervegetatie’. Wat betreft fauna zijn ter plekke het ‘Aarvederkruid’, de ‘Gele plomp’, de ‘Gevlekte dovenetel’ en het ‘Grof hoornblad’ waargenomen.



Provinciale natuurgegevens provincie (broedvogels, flora en vegetatie) met aanduiding plangebied

6.6.3 Waarnemingen

De Stichting Natuurinformatie ontwikkelt websites waarmee openbaarheid van natuurdata wordt nagestreefd. Een voorbeeld is de website www.waarneming.nl. Dit is een centrale en openbare website voor alle natuurwaarnemingen in Nederland. Raadpleging van deze website geeft een goed beeld van de in een bepaald gebied waargenomen flora en/of fauna in het afgelopen jaar.

Ten behoeve van onderhavige planontwikkeling is eveneens www.waarneming.nl geraadpleegd² en daarbij gezocht op het gebied 'Stein – Kasteel Stein e.o.'. Daaruit is gebleken dat in de omgeving van onderhavig plangebied meerdere waarnemingen van (beschermde) flora en/of fauna zijn gedaan. Met name betreft dit waarnemingen van diverse soorten vogels en planten, zoogdieren (Rode eekhoorn), dagvlinders (Groot dikkopje, Dagpauwoog en Landkaartje) en libellen (Grote roodoogjuffer). Ter plekke van het plangebied zelf zijn geen waarnemingen, uitgaande van www.waarneming.nl.

6.6.4 Verricht onderzoek

Mede gelet op het feit dat de provinciale natuurgegevens mogelijk gedateerd zijn, is voor onderhavig project een quickscan flora en fauna verricht door EcoPlanning. De rapportage van betreffend onderzoek is bijgevoegd als **bijlage 9**. Op grond van die quickscan zijn de volgende conclusies getrokken en aanbevelingen gedaan.

Op basis van het literatuuronderzoek en het veldbezoek is het niet te verwachten dat in het plangebied jaarrond beschermde flora en fauna worden verstoord als gevolg van het project. De geplande werkzaamheden leiden niet tot een overtreding met artikelen 3.1, 3.5 of 3.10 Wet Natuurbescherming. Een vervolgonderzoek of de aanvraag van een ontheffing op basis van de Wet Natuurbescherming is niet nodig.

Wel dient de kap van de zieke walnotenboom en de verplaatsing van de meidoornhaag uit te worden gevoerd in de periode augustus tot en met maart, dit is buiten het broedseizoen. Als dit niet kan, dient een eenmalige check te worden uitgevoerd vóór de bomenkap.

Daarnaast is het uitgesloten dat het beoogde project effect zal hebben op het Natura 2000-gebied Grensmaas. Het plangebied ligt buiten de begrenzing van het Nationaal Natuur Netwerk en er wordt slechts één zieke walnotenboom krachtens de Plantenziektenwet geveld. Dat betekent dat de hierbij horende wet- en regelgeving niet van toepassing is.

6.6.5 Conclusie natuurbescherming

Gelet op de beschikbare gegevens behoeven grootschalige belemmeringen vanwege natuurbescherming niet te worden verwacht. Het is niet te verwachten dat jaarrond beschermde flora en fauna worden verstoord. Dit laat onverlet dat te allen tijde de algemene zorgplicht geldt (Wet natuurbescherming, artikel 1.11) op basis waarvan niet noodzakelijke en – voor de in en om het projectgebied eventuele aanwezige natuurwaarden – nadelige handelingen achterwege moeten blijven.

² De website www.waarneming.nl is op 31 oktober 2018 geraadpleegd.

6.7 Duurzaamheid

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

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

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

In onderhavig plan zijn met name de bouwkundige aspecten van belang. Deze zullen verder worden uitgewerkt in de aanvraag van de omgevingsvergunning/bouwvergunning.

7 Uitvoerbaarheid

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

Tevens wordt ingegaan op de maatschappelijke uitvoerbaarheid. Dat wil zeggen dat de voorgenomen ontwikkelingen zijn besproken met belanghebbenden. Het is vrijwel niet mogelijk iedereen tevreden te stemmen: bij het tegen elkaar afwegen van de diverse belangen kan het altijd mogelijk zijn dat aan één belang meer gewicht wordt toegekend dan aan het ander.

7.1 Grondexploitatie

7.1.1 Algemeen

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

7.1.2 Exploitatieplan

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

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

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

- het verhaal van kosten over de in het plan of besluit begrepen kosten is anderszins verzekerd;
- het is niet nodig een tijdvak te bepalen waarbinnen de grondexploitatie zal plaatsvinden;
- het is niet nodig een fasering op te nemen waarbinnen werken, werkzaamheden en bouwplannen uitgevoerd moeten worden;
- het is niet nodig eisen en/of regels omtrent de uitvoering te stellen aan het bouwrijp maken

- en/of de inrichting van de openbare ruimte en/of de aanleg van nutsvoorzieningen;
- het is niet nodig regels te stellen omtrent de uitvoering van de in het bestemmingsplan opgenomen bepalingen omtrent sociale huur en/of koopwoningen, kavels voor particulier opdrachtgeverschap of branches in de detailhandel.

Ten behoeve van voorliggende planontwikkeling sluit de initiatiefnemer met de gemeente een anterieure overeenkomst waarin onder meer afspraken worden gemaakt over het kostenverhaal. Hiermee is het kostenverhaal voorafgaand aan het project verzekerd. Een exploitatieplan heeft niet te worden opgesteld.

7.2 Planschade

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

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

Ten behoeve van voorliggende planontwikkeling sluit de gemeente Stein een planschade-verhaalsovereenkomst met de initiatiefnemer. Eventuele tegemoetkomingen in planschade zijn dan ook niet voor rekening van de gemeente Stein.

7.3 Financiële uitvoerbaarheid

Het initiatief is beoordeeld op financiële uitvoerbaarheid. Er zijn geen aan het initiatief inherente aspecten gebleken die in het algemeen aan de financiële uitvoerbaarheid daarvan in de weg zouden staan. Initiatiefnemer heeft genoegzaam aangetoond in staat te zijn de uitvoering van het plan te financieren.

7.4 Maatschappelijke uitvoerbaarheid

De initiatiefnemers hechten veel waarde aan communicatie met de omgeving. In het kader van de maatschappelijke uitvoerbaarheid voert het te ver om melding te maken van alle contactmomenten. In het volgende overzicht is een selectie gemaakt van de contactmomenten;

4 september 2017 Informatieavond

Tijdens deze informatieavond hebben de initiatiefnemers de plannen toegelicht en bestond de

mogelijkheid om hier op te reageren. De initiatiefnemers zijn in de weken voorafgaande aan de eerste buurtbijeenkomst alle omwonenden persoonlijk gaan uitnodigen. Op dat moment is al het gesprek aangegaan en zijn de plannen op hoofdlijnen toegelicht. Verder is op dat moment al gevraagd om aan te geven waar eventuele 'pijnpunten' liggen in de huidige exploitatie.

19 december 2017 Informatieavond

Alle genoemde opmerkingen van de eerste informatieavond zijn door de initiatiefnemers afgewogen en waar mogelijk meegenomen in de nieuwe plannen. Tijdens de informatieavond is duidelijk verzocht om nog eventuele opmerkingen kenbaar te maken aan initiatiefnemers.

20 december 2017 Overleg bestuur VVE La Bassecourt

Bewoners Nederhof waren niet uitgenodigd op de informatieavonden vanwege de te grote afstand tot Brouwerij de Fontein. De initiatiefnemers hechten echter veel waarde aan het op de hoogte houden van de bewoners Nederhof, te meer omdat alle vergaderingen van de VVE's in het proeflokaal van de Fontein worden gehouden. Aan het einde van de vergadering van 20-12-20 zijn als WVTK de plannen besproken aan de hand van dezelfde schetsen/tekeningen die gebruikt waren de avond ervoor tijdens de informatieavond.

22 mei 2018 Brief bestuur VVE La Bassecourt

Door bezorgde omwonenden werd te kennen gegeven dat er bij veel bewoners van de Nederhof verwarring was ontstaan over de toekomstplannen. Er is een brief aan het bestuur van de VVE gestuurd met het verzoek deze door te zetten naar alle bewoners. In deze brief stond de oproep en verzoek met de ondernemers in gesprek te gaan indien men vragen/opmerkingen had inzake de toekomstplannen. Niemand heeft gebruik gemaakt van deze mogelijkheid.

23 mei 2018 Gesprek delegatie bestuur VVE La Bassecourt

In de brief van 22-5 werd aangegeven het zeer jammer te vinden dat de altijd goede verstandhouding tussen de bewoners Nederhof en Brouwerij de Fontein verstoord is door allerlei geruchten/verhalen. Een delegatie van het bestuur is komen praten met de ondernemers om de verhoudingen weer te verbeteren. Nogmaals zijn de plannen uitgelegd en wederom is het verzoek gedaan om zich bij de ondernemers te melden met eventuele vragen. Hier is geen gebruik van gemaakt.

24 juli 2018 Overleg bestuur VVE La Bassecourt

Wederom zijn de plannen toegelicht aan de aanwezigen. Het bestuur geeft in dit overleg aan geen partij (meer) te willen zijn als zodanig. Alle gesprekken zullen vanaf nu gevoerd worden op individuele titel.

November 2019 Mediation naar aanleiding van conceptplannen

Na afronding van de concept-planstukken heeft het college van burgemeester en wethouders aan omwonenden toegezegd een mediation-traject te starten. De initiatiefnemer heeft deelgenomen aan de mediation.

3 februari 2020 – 11 december 2020 Mediation

Het mediationtraject is gestart op 3 februari 2020. Er hebben verschillende presentaties en gesprekken plaatsgevonden. Over de inhoud is afgesproken hier vertrouwelijk mee om te gaan.

Inhoudelijk kunnen er geen uitspraken over worden gedaan. De verschillende partijen zijn in dit traject niet tot elkaar gekomen.

18 november 2020 Brief omwonenden

Omdat mediation vooralsnog geen opening tot gesprek bood, heeft de initiatiefnemer ervoor gekozen alle (direct en indirecte) burens via een brief nogmaals op te roepen tot overleg indien daar behoefte aan is. Tevens is dezelfde brief openbaar gepubliceerd om iedereen een kans te geven om eventuele vragen of opmerkingen door te geven. Met diverse omwonenden is het overleg aangegaan. De reacties verschilden van positief tot vrees voor overlast en aantasting van de omgeving.

Conclusie

Initiatiefnemer heeft via diverse wegen zijn plannen kenbaar gemaakt bij de omgeving en de omgeving hier ook actief bij betrokken. Initiatiefnemer realiseert zich echter dat het onmogelijk is iedereen tevreden te stellen: er zullen voor- en tegenstanders zijn van het planvoornemen. Dit doet echter niets af aan de inspanningen die verricht zijn om in overleg te treden met de omgeving.

8 Planstukken

Het bestemmingsplan 'Ondergenhousweg 15/15a te Stein' van de gemeente Stein bestaat uit voorliggende toelichting, regels en een verbeelding schaal 1:1000.

8.1 Algemeen

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

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

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

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

8.2 Opbouw bestemmingsplan

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

8.2.1 Toelichting

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

8.2.2 Regels

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

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

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

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

Vorenstaande gestandaardiseerde opbouw is gehanteerd bij het opstellen van de regels behorende bij voorliggend bestemmingsplan. De inhoud van de regels is gebaseerd op het bestemmingsplan 'Buitengebied 2019, vastgesteld door de gemeenteraad van Stein op ... (het 'moederplan'). Vanwege de specifieke situatie van voorliggende planontwikkeling is een aantal regels afwijkend c.q. aanvullend op de door de gemeente gehanteerde standaarden.

8.2.3 Verbeelding

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

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

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

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

9 Vooroverleg, inspraak en formele procedure

9.1 Inleiding

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

9.2 Vooroverleg

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

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

Voorliggende planontwikkeling is door de gemeente in het kader van artikel 3.1.1 Bro voorgelegd voor advies aan de betreffende instanties. De vervolgens ingekomen reacties c.q. adviezen zijn opgenomen onder **bijlage 10**.

[ingaan op eventueel gemaakte opmerkingen en de wijze van verwerking daarvan]

M.b.t. het vooroverleg met het waterschap wordt verwezen naar het verkregen advies van het Waterschap Limburg (zie paragraaf 6.4.3).

9.3 Formele procedure

9.3.1 Algemeen

De wettelijke (formele) bestemmingsplanprocedure, die circa 26 weken in beslag neemt, bestaat uit navolgende stappen:

1. **Openbare kennisgeving** van het ontwerp bestemmingsplan.
2. **Ter inzage legging** van het ontwerp bestemmingsplan met alle bijbehorende stukken gedurende 6 weken. Tevens wordt de bekendmaking toegezonden aan Gedeputeerde Staten,

- belanghebbenden en betrokken Rijksdiensten.
3. Gedurende de termijn van ter inzage legging kan een ieder **zienswijzen** naar voren brengen.
 4. **Vaststelling** van het bestemmingsplan door de gemeenteraad binnen 12 weken.
 5. Algemene **bekendmaking** van het bestemmingsplan door ter inzage legging met voorafgaande kennisgeving en toezending van het besluit tot vaststelling aan Gedeputeerde Staten en betrokken Rijksdiensten, Waterschappen en gemeenten: binnen 2 weken dan wel, indien Gedeputeerde Staten of de inspecteur zienswijzen hebben ingebracht of het bestemmingsplan gewijzigd is vastgesteld, binnen 6 weken na vaststelling.
 6. Mogelijkheid tot **beroep** bij de Afdeling bestuursrechtspraak van de Raad van State binnen 6 weken na bekendmaking voor belanghebbenden.
 7. **Inwerkingtreding** op de dag na afloop van de beroepstermijn, zijnde 6 weken na de bekendmaking, tenzij binnen deze termijn een verzoek om voorlopige voorziening is ingediend bij de Voorzitter van de Afdeling bestuursrechtspraak van de Raad van State.

9.3.2 Zienswijzen

Het ontwerp van voorliggend bestemmingsplan heeft vanaf ...-...-2019 tot en met ...-...-2019 voor zienswijzen ter visie gelegen. Gedurende deze termijn zijn wel/geen zienswijzen ingekomen.

[indien van toepassing:]

Ten aanzien van deze zienswijzen heeft het college van burgemeester en wethouders een beantwoording geformuleerd in een zienswijzennota [controleren of dit correcte benaming is]. De zienswijzennota is toegevoegd als **bijlage 11**.

Deze zienswijzennota wordt samen met het ontwerp van voorliggend bestemmingsplan voorgelegd aan de gemeenteraad ter vaststelling.

Op [datum] is het bestemmingsplan [gewijzigd] [ongewijzigd] vastgesteld. p.m.

10 Bijlagen

1. Stedenbouwkundig plan Brouwerij de Fontein (Buro Stub en White Door Architects);
2. Principestandpunt inzake herontwikkeling Brouwerij de Fontein;
3. Advies Stichting Kwaliteitscommissie Limburg. d.d. 14 november 2019;
4. Rapportage verkennend bodemonderzoek Ondergenhousweg 15 en 15a te Stein d.d. 12 juli 2019 (Aelmans ECO B.V., kenmerk: E186162.006/HWO)
5. Rapportage akoestisch onderzoek wijziging bestemmingsplan d.d. 14 januari 2020 (Kragten, kenmerk: 20200114-STE102-RAP-AKO-7.0);
6. Rapportage bureauonderzoek en verkennend booronderzoek Brouwerij de Fontein te Stein d.d. 7 januari 2019 (ArcheoPro, kenmerk: 18140);
7. Berekening verkeersgeneratie toekomstige situatie Brouwerij De Fontein;
8. Stikstofberekening Brouwerij de Fontein d.d. 13 december 2019 (Aelmans ROM B.V., kenmerk: M171731.012/PSO);
9. Inrichtingsplan Brouwerij de Fontein;
10. Rapportage quickscan flora en fauna Ondergenhousweg 15 en 15a te Stein;
11. Ingekomen reacties en adviezen ingekomen bij het vooroverleg;
12. Zienswijzennota.