DSM Nederland B.V.
Land & Housing Management

Urmonderbaan 22, 6167 RD Geleen, Geb. 94
P.O. Box 6500, 6401 JH Heerlen
The Netherlands

**dsm-firmenich.com**

**Per e-mail:** Hans.Janssen@gemeentestein.nl
Aan de Raad van de Gemeente Stein
Stadhouderslaan 200
6171 KP Stein

Datum: 31 januari 2024
Kenmerk: LHM20240131

Betreft: reactie dsm-firmenich op Ontwerp bestemmingsplan Bruisend Hart Nieuwdorp

**Geachte raadsleden,**

Namens **DSM Nederland B.V., Site Grond B.V.** en **DSM Industriegrond B.V.** (hierna: "**dsm-firmenich**") allen statutair gevestigd te (6411 TE) Heerlen, aan Het Overloon 1, dient ondergetekende in haar hoedanigheid van raadsvrouwe en gemachtigde namens dsm-firmenich een zienswijze in tegen het ontwerp bestemmingsplan Bruisend Hart Nieuwdorp (hierna: "**het Ontwerpbestemmingsplan**").

## I Algemeen

1. In het algemeen wordt opgemerkt dat het ontwerp ziet op het toevoegen van woningen binnen de 50 dB(A) contour van de Site Chemelot. dsm-firmenich merkt op dat zij geen voorstander is van het toevoegen van nieuwe woningen binnen de 50 dB(A) contour aangezien deze contour uitdrukkelijk ziet op behoud van geluidruimte voor de Site Chemelot.

## II Ontwerp bestemmingsplan Bruisend Hart Nieuwdorp

2. Het initiatief betreft het realiseren van een complex bestaande uit 33 zorgeenheden en een maatschappelijke plint (buurtcentrum en kantoorfunctie) ter plaatse van het kerkgebouw. Daarnaast worden een appartementencomplex bestaande uit 22 levensloopbestendige appartementen en 9 patiowoningen gerealiseerd. In totaal wordt voorzien in de realisatie van (maximaal) 31 woningen en 33 zorgeenheden. De (voormalige) pastoriewoning wordt, wegens het vervallen van haar relatie met de kerk, herbestemd naar 'wonen'.

3. Omdat het ontwerp bestemmingsplan voor de inwerkingtreding van de Omgevingswet ter inzage is gelegd, blijft het oude recht zoals de Wet geluidhinder (Wgh) van kracht tot het bestemmingsplan van kracht is (art. 4.6 lid 2 Invoeringswet Omgevingswet).

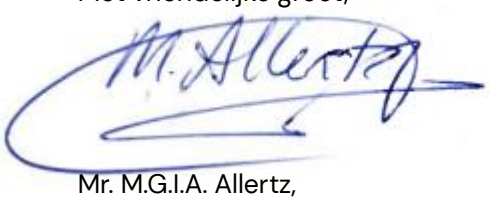
4. Planregel 4.2.2 onder h van het Ontwerpbestemmingsplan luidt als volgt:

> h. ter plaatse van de aanduiding 'specifieke bouwaanduiding - dove gevel' dient op de vierde verdieping van he gebouw de gevel van de zorgeenheid als dove gevel te worden uitgevoerd om het woon- en leefklimaat van de zorgeenheid te waarborgen, tenzij door middel van nader onderzoek aangetoond wordt dat het woon- en leefklimaat van de zorgeenheid is gewaarborgd.

5. Deze planregel is strijd is met de Wet Geluidhinder (Wgh). Als geen hogere waarde voor geluid genomen kan worden omdat de geluidbelasting op de gevel > 55 dB(A) kan de woning of zorgeenheid enkel nog middels het aanbrengen van een dove gevel worden gerealiseerd. In de planregel staat echter als alternatief voor het uitvoeren als dove gevel opgenomen "*tenzij door middel van nader onderzoek wordt aangetoond dat het woon- en leefklimaat van de zorgeenheid is gewaarborgd*". Dit is niet juist omdat daarmee wordt afgeweken van de Wgh. Als een hogere waarde besluit niet kan worden genomen dan zal het bouwwerk middels een dove gevel dienen te worden uitgevoerd om aan de Wgh te kunnen voldoen. Van dit laatste kan niet alsnog worden afgeweken via een toets als het borgen van een goed woon- en leefklimaat. Kortom: als geen besluit hogere waarde kan worden genomen voor de 4e verdieping en geen dove gevel kan worden gerealiseerd, kan de vierde verdieping niet als geluidgevoelige ruimte in de zin van de Wgh worden gerealiseerd.

Dsm-firmenich verzoekt u deze zienswijze gegrond te verklaren.

Met vriendelijke groet,



Mr. M.G.I.A. Allertz,
Advocaat