Bestemmingsplan

- Toelichting -

Bruisend Hart Nieuwdorp

Gemeente Stein



POUDEROYEN TONNAER

pouderoyentonnaer.nl

BESTEMMINGSPLAN

- Toelichting -

Bruisend Hart Nieuwdorp

Gemeente Stein

IDN-nummer:	NL.IMRO.0971.BPBruisendHart-0003
Status:	vastgesteld
Datum:	4 juli 2024

Locatie Nijmegen
Wijchenseweg 102
6538 SX Nijmegen

Locatie Rosmalen
Berlicumseweg 6D
5248 NT Rosmalen

024 - 322 45 79

info@pouderoyentonnaer.nl
www.pouderoyentonnaer.nl

Inhoudsopgave

Hoofdstuk 1 Inleiding 5

1.1 Aanleiding 5
1.2 Ligging en begrenzing van het plangebied 5
1.3 Vigerende bestemmingsplannen 7
1.4 Leeswijzer 9

Hoofdstuk 2 Planvoornemen 11

2.1 Inleiding 11
2.2 Bestaande situatie 11
2.3 Nieuwe situatie 16

Hoofdstuk 3 Beleidskader 19

3.1 Inleiding 19
3.2 Rijksbeleid 19
3.3 Provinciaal beleid 25
3.4 Regionaal beleid 30
3.5 Gemeentelijk beleid 35

Hoofdstuk 4 Milieu- en omgevingsaspecten 41

4.1 Inleiding 41
4.2 Mer-beoordeling 41
4.3 Bodem 42
4.4 Geluid 43
4.5 Geur 47
4.6 Luchtkwaliteit 47
4.7 Externe veiligheid 50
4.8 Kabels en Leidingen 55
4.9 Bedrijven en milieuzonering 56
4.10 Archeologie 59
4.11 Cultuurhistorie 61
4.12 Ecologie 62
4.13 Water 66
4.14 Verkeer en parkeren 68

Hoofdstuk 5 Juridische opzet 71

5.1 Inleiding 71
5.2 Uitgangspunten 71
5.3 Toelichting op de planregels 72
5.4 Bestemmingen 72
5.5 Algemene regels 74

5.6 Overgangs- en slotregel 75

Hoofdstuk 6 Uitvoerbaarheid 77

6.1 Inleiding 77
6.2 Economische uitvoerbaarheid 77
6.3 Maatschappelijke uitvoerbaarheid 77
6.4 Conclusie 78

Hoofdstuk 7 Procedure 79

7.1 De te volgen procedure 79
7.2 Vooroverleg 79
7.3 Vaststelling 80

Hoofdstuk 1 Inleiding

1.1 Aanleiding

De wijk Nieuwdorp in Stein heeft te maken met een sterke vergrijzing van haar inwoners. Hierdoor ontstaat binnen de wijk een toenemende behoefte aan geschikte (senioren)woningen en zorgvoorzieningen. De gemeente Stein en Zaam Wonen hebben naar aanleiding hiervan de handen ineen geslagen en zijn tot een plan gekomen voor de transformatie en herstructurering van de (voormalige) school- en kerklocatie in het centrum van Nieuwdorp. Beoogd wordt met dit plan om wonen te integreren met enkele maatschappelijke functies, en zodoende te voorzien in een 'bruisend hart' voor de wijk Nieuwdorp, waarbij thema's als sociale inclusie, groen en een gezonde en levendige (woon)omgeving centraal komen te staan.

Concreet bestaat het planvoornemen uit het realiseren van een complex bestaande uit 32 zorgeenheden (geschikt voor extramurale 24-uurs zorg) en een maatschappelijke plint (buurtcentrum en kantoorfunctie) ter plaatse van het kerkgebouw, waarbij de cultuurhistorisch waardevolle elementen van de kerk behouden blijven. Daarnaast worden een appartementencomplex bestaande uit 26 levensloopbestendige appartementen en 9 patiowoningen gerealiseerd. In totaal wordt dus voorzien in de realisatie van (maximaal) 35 woningen een 32 zorgeenheden. De (voormalige) pastoriewoning wordt, wegens het vervallen van haar relatie met de kerk, (conform het bestaande gebruik) herbestemd naar 'wonen'. Daarnaast wordt voorzien in het aanleggen van twee collectieve binnentuinen en een buurttuin. Richting de buurttuin wordt een autovrije 'Loper' gerealiseerd. Het aanwezige groen blijft zo veel als mogelijk behouden en wordt waar mogelijk versterkt met nieuw aan te leggen groenvoorzieningen.

Met dit planvoornemen wordt stevig ingezet op zorg (waarbij de zorg thuis kan worden geleverd), passende woonvormen (onder andere voor senioren en starters) en het creëren van ontmoetingsplekken in de wijk.

De geldende bestemmingsplannen 'Kern Stein' (vastgesteld d.d. 11 september 2013) en 'Erfgoed Stein' (vastgesteld d.d. 22 juli 2021) maken onderhavig planvoornemen niet mogelijk. Volgens het bestemmingsplan 'Kern Stein' beschikt onderhavige locatie onder andere over de bestemmingen 'Maatschappelijk', 'Wonen' en 'Sport' met daarbinnen gelegen enkele bouwvlakken en maatvoeringsaanduidingen ten aanzien van de maximaal toegestane bouwhoogte. De bouw- en gebruiksregels zijn onvoldoende toereikend om te kunnen voorzien in onderhavig planvoornemen. Om het planvoornemen toch juridisch-planologisch mogelijk te kunnen maken, is daarom een bestemmingsplanherziening noodzakelijk.

Voorliggende toelichting maakt onderdeel uit van het bestemmingsplan Bruisend Hart Nieuwdorp dat juridisch-planologisch in het planvoornemen voorziet.

1.2 Ligging en begrenzing van het plangebied

Het plangebied is gelegen in het centrumgebied van de (parochie)wijk Nieuwdorp te Stein. De wijk Nieuwdorp, een voormalig buurtschap dat is ontstaan na de tweede wereldoorlog, is gelegen in het zuidelijke gedeelte van Stein, en wordt door de Rijksweg A76 gescheiden van de rest van Stein.

Op onderstaande luchtfoto is de globale ligging van het plangebied weergegeven.



Luchtfoto met daarop aangeduid globale ligging plangebied (zie rode cirkel)

Binnen het plangebied is een (voormalig) schoolgebouw (met schoolplein en gymzaal) gelegen, dat momenteel dienst doet als buurtcentrum. Daarnaast ligt binnen het plangebied een kerkgebouw, de 'Onze-Lieve-Vrouw Hulp der Christenenkerk', met bijbehorende pastoriewoning. Ook beschikt het plangebied over een zestal appartementen (aan het Pastoor van Heldenplein). Opmerkelijk is dat een groot gedeelte van het plangebied onbebouwd is.

Het plangebied omvat meerdere kadastrale percelen en ligt 'ingeklemd' tussen de bestaande bebouwing aan de Bergènkenstraat, de Vleugelmorgenstraat, de Heisteeg en het Pastoor van Heldenplein (en de Peldenstraat). De bestaande bebouwing bestaat met name uit woningen (vrijstaand, twee-onder-een-kap, aaneengebouwd en gestapeld). Daarnaast zijn aan de Bergènkenstraat en Peldenstraat enkele (centrum)voorzieningen gevestigd, waaronder een medisch centrum, fietsenwinkel, kapperszaak en tattooshop.

Het plangebied betreft de percelen kadastraal bekend als: gemeente Stein, sectie G, nummers: 1302 (ged.), 1304, 1305, 1746 (ged.), 1864 (ged.), 1986 (ged.) en 2169 (ged.). Op onderstaande kaartuitsnede zijn de kadastrale perceelsnummers weergegeven en is het plangebied aangeduid.



Kaartuitsnede met kadastrale perceelsnummers en aanduiding plangebied (rode contouren)

1.3 Vigerende bestemmingsplannen

Ter plaatse van het plangebied gelden de bestemmingsplannen 'Kern Stein' (vastgesteld d.d. 11 september 2013) en 'Erfgoed Stein' (vastgesteld d.d. 22 juli 2021).

1.3.1 Bestemmingsplan Kern Stein

Ingevolge het geldende bestemmingsplan 'Kern Stein', zoals vastgesteld door de gemeenteraad van de gemeente Stein op 11 september 2013, zijn binnen het plangebied de bestemmingen 'Maatschappelijk', 'Sport', 'Wonen' en 'Verkeer' van toepassing. Binnen het plangebied zijn enkele bouwvlakken opgenomen, met verschillende bijbehorende maatvoeringsaanduidingen ten behoeve van de maximum toegestane bouwhoogte. Voorts geldt dat, in relatie tot het oostelijk gelegen Chemelotterrein, de gebiedsaanduiding 'geluidzone - industrie' aan het plangebied is toegekend.



Uitsnede verbeelding vigerend bestemmingsplan 'Kern Stein' met aanduiding plangebied (rode contouren)

1.3.2 Bestemmingsplan Erfgoed Stein

Daarnaast is ingevolge het geldende bestemmingsplan 'Erfgoed Stein', zoals vastgesteld door de gemeenteraad van de gemeente Stein op 22 juli 2021, aan een gedeelte van het plangebied (ter plaatse van het kerkgebouw en de pastoriewoning) de dubbelbestemming 'Waarde - Historische bebouwing en gezichten' met de functieaanduiding 'specifieke vorm van waarde - historisch gebouw' toegekend. Deze dubbelbestemming met functieaanduiding dient voor het behoud, herstel en versterken van het kerkgebouw (en de pastoriewoning) als zijnde historisch gebouw. Daarnaast beschikt ingevolge dit bestemmingsplan een klein gedeelte van het plangebied (aan de zuidelijke zijde) over de dubbelbestemming 'Waarde - Historische infrastructuur' en de functieaanduiding 'specifieke vorm van waarde - te behouden historisch tracé'.

In paragraaf 4.11 wordt nader besproken wat dit betekent voor onderhavig plan.



Uitsnede verbeelding vigerend bestemmingsplan 'Erfgoed Stein' met aanduiding plangebied (rode contouren)

1.4 Leeswijzer

Na dit inleidende hoofdstuk, wordt in Hoofdstuk 2 het planvoornemen besproken. In Hoofdstuk 3 wordt vervolgens ingegaan op de relevante beleidskaders van het Rijk, de provincie, de regio en de gemeente. In Hoofdstuk 4 komen de milieu- en omgevingsaspecten aan bod. Hoofdstuk 5 bevat de toelichting op de juridische planopzet en de planregels. Vervolgens wordt in Hoofdstuk 6 ingegaan op de economische en maatschappelijke uitvoerbaarheid van het planvoornemen. Ten slotte komt in Hoofdstuk 7 de bestemmingsplanprocedure aan bod.

Hoofdstuk 2 Planvoornemen

2.1 Inleiding

In dit hoofdstuk wordt ingegaan op de bestaande situatie (de omgeving en de locatie zelf) en het planvoornemen (de nieuwe situatie).

2.2 Bestaande situatie

2.2.1 Stedenbouwkundige context

Het plangebied is gelegen te midden van een woonwijk. Aan alle zijden van het plangebied bevindt zich bestaande bebouwing. De bestaande bebouwing in de nabije omgeving van het plangebied bestaat voornamelijk uit woningen. In zowel oostelijke als zuidelijke richting van het plangebied (aan de Vleugelmorgenstraat en de Heisteeg) zijn vrijstaande woningen en twee-onder-een-kapwoningen gelegen. Ten noorden van het plangebied (aan de Bergènkenstraat) bevinden zich (tevens) aaneengebouwde woningen, evenals een medisch centrum en 'Huis Nieuwdorp'. Ten westen van het plangebied (aan het Pastoor van Heldenplein) zijn gestapelde woningen gelegen. Daarnaast bevinden zich ten westen van het plangebied, aan de Peldenstraat, enkele kleinschalige centrumfuncties (waaronder horeca, detailhandel en dienstverlening) met bovenwoning. Richting het noordwesten van het plangebied neemt derhalve de bebouwingsdichtheid en de gebruiksintensiteit van de omgeving toe.



Luchtfoto met aanduiding van het plangebied (rode contouren)

Vanuit het zuidwesten, langs de Heisteeg en Van der Marckstraat, loopt een plantsoen c.q. groenvoorziening richting het plangebied. Ook langs de Arnoldenstraat (en Peldenstraat) bevindt zich een bomenstructuur. Deze groenstructuren komen bij het plangebied als het ware samen.





Impressie groenstructuren langs de Heisteeg en Arnoldenstraat (bron: Google Streetview, augustus 2022)

Het woongedeelte ten oosten van het plangebied (onder andere de Vleugelmorgenstraat en de Heisteeg) is ruim opgezet met lange zichtlijnen en voldoende ruimte om op eigen terrein (aan de voorzijde van de woningen) te parkeren. Door het groen en de ruime voortuinen oogt dit (woon)gedeelte stedelijk doch ruimtelijk.



Impressie (bebouwings)structuur langs de Vleugelmorgenstraat (bron: Google Streetview, augustus 2022)

Aan de westzijde van het plangebied is, aan de Peldenstraat (en het kerkplein), een kleinschalig centrum gelegen (met onder andere horeca, detailhandel en dienstverlening). De centrumfuncties bevinden zich in de plint en zijn veelal voorzien van een bovenwoning. Ook is aan de noordzijde van het plangebied (aan de Bergènkenstraat) een medisch centrum gelegen. Hierdoor kenmerkt de directe omgeving van het plangebied zich als een gebied met functiemenging.



Impressie kleinschalig centrum aan de Peldenstraat (bron: Google Streetview, augustus 2022)

2.2.2 Plangebied

Binnen het plangebied is voor wat betreft bebouwing aanwezig het schoolgebouw van de voormalige 'Don Boscoschool' met daarachter een gymzaal, het kerkgebouw 'Onze-Lieve-Vrouw Hulp der Christenenkerk' met bijbehorende pastoriewoning, en een zestal appartementen (aan het Pastoor van Heldenplein).

Het (voormalig) schoolgebouw wordt momenteel gebruikt als buurtcentrum. Het kerkgebouw is ontworpen door architect S.J. Dings en is omstreeks 1954 opgericht. Het kerkgebouw betreft geen monumentaal pand. In paragraaf 4.11 wordt nader ingegaan op de cultuurhistorie van de kerk.

Daarnaast bevinden zich binnen het plangebied een onbebouwd groen (binnen)terrein, een schoolplein, een kerkplein en enkele parkeervoorzieningen. Het aanwezige groen geeft het plangebied een groene uitstraling.



Obliek foto van onderhavig plangebied (bron: Slagboom en Peeters)

Het plangebied grenst aan de Bergènkenstraat, de Heisteeg en het Pastoor van Heldenplein (en de Peldenstraat). Deze wegen verschaffen rechtstreeks toegang tot het plangebied.





Impressie van het plangebied vanaf de Bergènkenstraat en het Pastoor van Heldenplein (bron: Google Streetview, augustus 2022)

2.3 Nieuwe situatie

Het planvoornemen betreft de realisatie van 32 zorgeenheden geschikt voor extramurale 24-uurs zorg (VPT/MPT) ter plaatse van het huidige kerkgebouw, met in de plint een buurtcentrum met bijbehorend kantoor. De cultuurhistorisch waardevolle elementen van het kerkgebouw blijven behouden (zie in dit verband ook paragraaf 4.11 van de toelichting).

Ter plaatse van het (voormalig) schoolgebouw komen 9 patiowoningen (oriënterend op de Bergènkenstraat) en een appartementencomplex bestaande uit 26 levensloopbestendige appartementen.

Zowel het complex met de zorgeenheden als de appartementen en patiowoningen komen te beschikken over een collectieve binnentuin. Daarnaast wordt het groene achterterrein ingericht als buurttuin.



Bouwvolume van het planvoornemen

Ter plaatse van de huidige gymzaal worden parkeervoorzieningen gerealiseerd (bereikbaar vanaf de Bergènkenstraat). De (voormalige) pastoriewoning blijft behouden, maar wordt vanwege het vervallen van haar relatie met de kerk bestemd als reguliere (grondgebonden) woning.

Het kerkplein zal dienst doen als buurtplein en krijgt een groene uitstraling. Tevens zullen daar de nodige parkeerplaatsen worden gerealiseerd. Daarnaast wordt vanaf het Pastoor van Heldenplein een (autovrije) doorsteek gemaakt (tussen de nieuwbouw) richting de buurttuin op het achterterrein. Ten behoeve van deze autovrije 'Loper' worden zes appartementen aan het Pastoor van Heldenplein mogelijk op termijn gesloopt, zodat vanaf de Van der Marckstraat een groene looproute ontstaat. Hiermee worden de bestaande groenstructuren langs de Heisteeg/Van der Marckstraat en Arnoldenstraat/Peldenstraat sterker met elkaar verbonden.



Stedenbouwkundig ontwerp van het planvoornemen

Het complex met de 32 zorgeenheden krijgt een L-vorm. Daarbij blijft het cultuurhistorisch waardevolle westelijke gedeelte van het kerkgebouw behouden. Het L-vormige volume bestaat uit een drielaags gedeelte (aan de zijde van de Heisteeg en de pastoriewoning), voorzien van een plat dak. In de noordoostelijke hoek van het complex wordt een hoogte-accent gemaakt (als herinnering aan de nooit gebouwde kerktoren), door het realiseren van 4 bouwlagen ~~mét kap en een markante schoorsteen.~~ Op de vierde bouwlaag zijn geen verblijfs-/woonruimte dan wel geluidgevoelige ruimten voorzien c.q. toegestaan. Deze vierde bouwlaag is uitsluitend bedoeld als technische ruimte dan wel ten behoeve van opslag/berging. Het complex wordt voorzien van een semi-private binnentuin, waarbij de footprint van het kerkgebouw wordt gerespecteerd.

De beoogde bebouwing op de (voormalige) schoollocatie bestaat uit twee delen. Aan de zuidzijde wordt een appartementencomplex, bestaande uit drie bouwlagen, gerealiseerd, en aan de noordzijde worden 9 patiowoningen gerealiseerd, allen voorzien van een plat dak. Tussen deze bebouwing wordt een collectieve binnentuin aangelegd, bereikbaar vanaf de autovrije 'Loper' door middel van een poort.

Het gros van de beoogde woningen zal worden verhuurd als sociale huurwoning. Enkel de 9 patiowoningen aan de Bergènkenstraat zullen worden verhuurd voor een huurprijs boven de sociale huurgrens (binnen het segment 'midden-huur').

Met het planvoornemen blijven de reeds aanwezige bomen zoveel als mogelijk gehandhaafd en wordt het groen waar nodig versterkt (bijvoorbeeld door de aanleg van de collectieve binnentuinen en buurttuin). Door het aanwezige groen zoveel als mogelijk te behouden (en waar nodig te versterken) krijgt het plangebied een groene uitstraling.

Hoofdstuk 3 Beleidskader

3.1 Inleiding

Bij ieder plan vindt inkadering binnen het beleid van de overheid plaats. Door een toetsing aan rijks-, provinciaal, en gemeentelijk beleid ontstaat een duidelijk beeld van de marges waarbinnen het bestemmingsplan wordt opgezet. De beleidsinkadering dient een compleet beeld te geven van de ruimtelijke overwegingen en het relevante planologisch beleid.

Gemeenten zijn niet geheel vrij in het voeren van hun eigen beleid. Rijk en provincies geven met het door hen gevoerde en vastgelegde beleid de kaders aan waarbinnen gemeenten kunnen opereren. De belangrijkste kaders van Rijk en de provincie Limburg worden in het kort weergegeven, omdat deze zoals gezegd randvoorwaarden geven voor het lokale maatwerk in het bestemmingsplan. Tevens komt de ladder voor duurzame verstedelijking en het gemeentelijk beleid in dit hoofdstuk aan bod.

3.2 Rijksbeleid

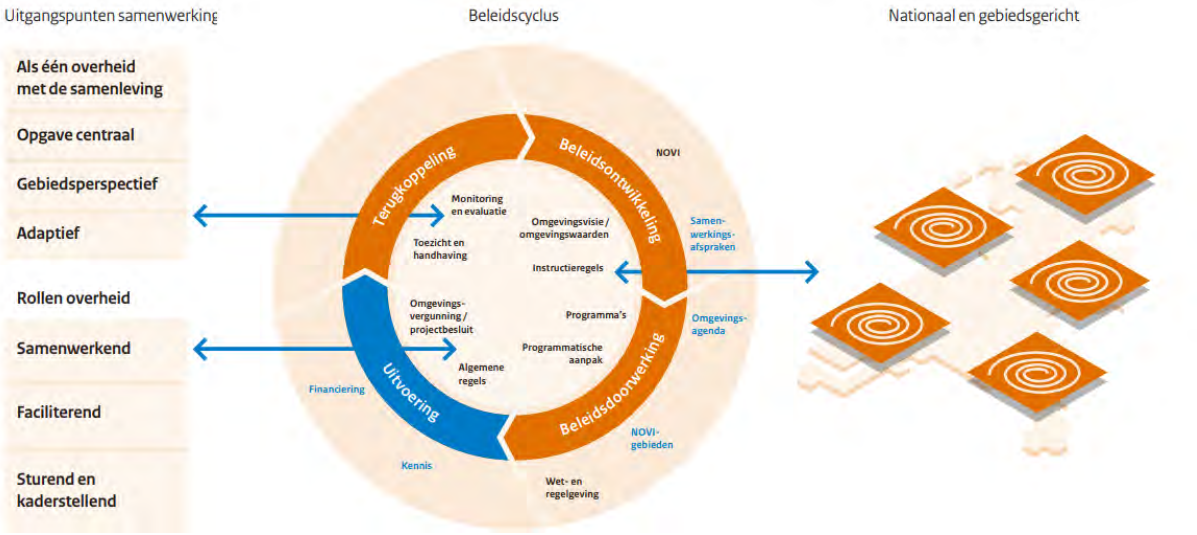
3.2.1 Nationale Omgevingsvisie

Met de Nationale Omgevingsvisie (NOVI) biedt het Rijk een duurzaam toekomstperspectief voor onze leefomgeving. Met ruim 17 miljoen mensen op ruim 41.000 m^2 is het zaak goede keuzes te maken ten aanzien van ruimtebeslag, om Nederland over 30 jaar nog steeds een plek te laten zijn waar het goed wonen, werken en recreëren is. De NOVI is vooralsnog vastgesteld als structuurvisie, maar heeft straks de status van omgevingsvisie onder de Omgevingswet.

De NOVI richt zich op die ontwikkelingen waarin meerdere nationale belangen bij elkaar komen en keuzes in samenhang moeten worden gemaakt tussen de 21 nationale belangen die in de NOVI worden onderscheiden. De belangrijkste keuzes zijn:

- De inpassing van duurzame energie(opwekking) met oog voor omgevingskwaliteit.
- Het bieden van ruimte voor een overgang naar een circulaire economie
- Woningbouw faciliteren in een stedelijk netwerk van gezonde en groene steden.
- Landgebruik meer in balans laten zijn met natuurlijke systemen.

Het realiseren van deze wensen, het benutten van kansen en het oplossen van knelpunten vraagt om samenwerking tussen overheden. Zowel bij nationale vraagstukken als bij gebiedsgerichte regionale opgaven.



In de NOVI wordt een viertal prioriteiten benoemd, met de bijbehorende beleidskeuzes. De voor onderhavig planvoornemen relevante keuzes worden hierna samengevat weergegeven.

Ruimte voor klimaatadaptatieen energietransitie

- Nederland is in 2050 klimaatbestendig en waterrobuust. We reserveren voldoende ruimte voor toekomstige waterveiligheidsmaatregelen.
- We passen duurzame energie in met oog voor de kwaliteit van de omgeving en combineren deze zo veel mogelijk met andere functies, zoals zonnepanelen op daken en clustering van windmolens. Voor de inpassing van duurzame energie op land worden regionale energiestrategieën opgesteld.

Duurzaam economisch groeipotentieel

- De Nederlandse economie verandert van karakter en is in 2050 geheel circulair en de broeikasgasemissies zijn dan met 95% gereduceerd, met 55% reductie als beoogd tussendoel in 2030.
- Overheden investeren in een aantrekkelijke, gezonde en veilige leefomgeving in steden en regio's en bevorderen een aantrekkelijk vestigingsklimaat.

Sterke en gezonde steden en regio's

- We versterken het Stedelijk Netwerk Nederland door de ontwikkeling van de stedelijke regio's te ondersteunen en te zorgen voor goede onderlinge en externe verbindingen. Verstedelijking koppelen we aan de ontwikkeling van de (ov-)infrastructuur en vindt plaats in de regio's waar er vraag is.
- Het Rijk hanteert een integrale verstedelijkingsstrategie. Dit is een samenhangende aanpak van wonen, werken, mobiliteit, gezondheid, veiligheid en leefomgevingskwaliteit. Zo kunnen steden zich duurzaam ontwikkelen.
- Verstedelijking vindt geconcentreerd plaats in de regio. Toe te voegen nieuwe woon- en werklocaties worden zorgvuldig en op efficiënte wijze ingepast met oog voor beschikbare ruimte en mobiliteit. Het woningaanbod in de regio's sluit aan bij de vraag naar aantallen en typen woningen, woonmilieus en prijsklasse.
- We richten de leefomgeving zo in dat deze een actieve, gezonde leefstijl en maatschappelijke participatie bevordert. We verbeteren de luchtkwaliteit, zodat in 2030 wordt voldaan aan de advieswaarden van de Wereldgezondheidsorganisatie.

- We versterken het aanbod en de kwaliteit van het groen in de stad en verbeteren de aansluiting op het groene gebied buiten de stad. Een natuurinclusieve ontwikkeling van de stedelijke regio's en natuurinclusief bouwen zijn het uitgangspunt.
- We richten steden en regio's klimaatbestendig in.
- Voor gebieden buiten het Stedelijk Netwerk Nederland, die liggen aan de grens van het land en/of waar vraagstukken rond bevolkingsdaling spelen, ontwikkelen de overheden gezamenlijk een integrale gebiedsgerichte aanpak.

Toekomstbestendige ontwikkeling van het landelijk gebied

- Unieke landschappelijke kwaliteiten worden versterkt en beschermd. Nieuwe ontwikkelingen in het landelijk gebied voegen landschapskwaliteit toe. Omgevingsbeleid wordt landschapsinclusief.

Conclusie

Met onderhavig planvoornemen wordt voorzien in passende woningbouw, waarbij het wonen sterk samenhangt met het creëren van een gezonde leefomgeving en maatschappelijke participatie. De nieuwe woningen c.q. appartementen sluiten voor wat betreft het aantal woningen, woningtype en prijsklasse aan bij de woningbehoefte binnen de gemeente Stein (zie hiervoor verder paragraaf 3.2.3 van de toelichting) en worden gerealiseerd op een inbreidingslocatie nabij enkele centrumvoorzieningen. Met andere woorden: voorzien wordt in de juiste woningen, voor de juiste doelgroep, op de juiste locatie en op het juiste moment beschikbaar. Daarnaast dragen de collectieve tuinen, buurttuin en maatschappelijke plint (waarin onder andere een buurtcentrum zich kan vestigen) bij aan het realiseren van een aantrekkelijke, gezonde en veilige leefomgeving, alsmede aan het versterken van het groen.

Het planvoornemen sluit dus goed aan bij de uitgangspunten en keuzes die in de NOVI worden beschreven. De NOVI levert derhalve geen belemmering op voor de uitvoerbaarheid van onderhavig bestemmingsplan.

3.2.2 Besluit algemene regels ruimtelijke ordening

Het Besluit algemene regels ruimtelijke ordening (Barro) bevat regels ter bescherming van de nationale (ruimtelijke) belangen. De keuze voor deze belangen is reeds gemaakt in de Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte en worden met het Barro (en het Bro) juridisch verankerd. Verdere uitwerking heeft voorts plaatsgevonden in de Regeling algemene regels ruimtelijke ordening (Rarro). Hoewel de Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte inmiddels is vervangen door de Nationale Omgevingsvisie, blijven de relevante instructieregels van het Rijk uit het Barro tot de inwerkingtreding van de Omgevingswet nog relevant.

Conclusie

Uit het Barro (en Rarro) volgen geen nationale (ruimtelijke) belangen die een juridisch-planologische doorwerking hebben in onderhavig plangebied. Dit betekent dat er voor het planvoornemen geen beperkingen vanuit het Barro (en Rarro) gelden.

3.2.3 Ladder voor duurzame verstedelijking

Volgens artikel 3.1.6, tweede lid van het Besluit ruimtelijke ordening (Bro) dient een toelichting op een bestemmingsplan dat voorziet in een nieuwe stedelijke ontwikkeling een beschrijving te bevatten 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 zogenoemde ladder voor duurzame verstedelijking.

Nieuwe stedelijke ontwikkeling

De Ladder-onderbouwing is verplicht voor 'nieuwe stedelijke ontwikkelingen'. Onder een stedelijke ontwikkeling wordt de ruimtelijke ontwikkeling van een bedrijventerrein, zeehaventerrein, kantoren, detailhandel, woningbouwlocaties of andere stedelijke voorzieningen verstaan. In de definitie voor stedelijke ontwikkeling (artikel 1.1.1, eerste lid, onder i van het Bro) is geen ondergrens opgenomen. Hieruit zou men kunnen concluderen dat iedere stedelijke ontwikkeling, hoe kleinschalig dan ook, valt binnen het toepassingsbereik van de Ladder. Echter, blijkt uit vaste jurisprudentie van de Afdeling bestuursrechtspraak van de Raad van State (hierna: Afdeling) dat er wel sprake kan zijn van een voorziene ontwikkeling die te kleinschalig is om als nieuwe stedelijke ontwikkeling te kunnen worden aangemerkt. Volgens vaste jurisprudentie zijn elf woningen (welke op één en dezelfde locatie worden gerealiseerd) het maximale aantal woningen wat door de Afdeling als te kleinschalig wordt geacht om als een stedelijke ontwikkeling te kunnen worden gekwalificeerd. Het minimale aantal woningen wat gerealiseerd moet worden (op dezelfde locatie) om als stedelijke ontwikkeling te worden gekwalificeerd is aldus twaalf.

Het voorliggende bestemmingsplan betreft de ontwikkeling van maximaal 35 woningen (en 32 zorgeenheden), wat gelet op het voorgaande als 'stedelijke ontwikkeling' wordt aangemerkt.

Daarmee staat echter nog niet vast dat ook aan de Ladder moet worden getoetst. Er dient ook te worden bezien in hoeverre de ontwikkeling ook kan worden aangemerkt als een 'nieuwe' stedelijke ontwikkeling en of sprake is van nieuw ruimtebeslag, zo blijkt uit jurisprudentie.

De Afdeling hanteert bij de beantwoording van de vraag of er sprake is van een nieuwe stedelijke ontwikkeling (artikel 3.1.6, tweede lid en artikel 1.1.1, eerste lid, onder i, van het Bro) de beoordelingslijn, dat hiervan sprake is als het bestemmingsplan bij recht een stedelijke ontwikkeling mogelijk maakt en ten opzichte van het voorgaande planologische regime voorziet in een groter planologisch beslag op de ruimte en een functiewijziging (ABRvS 28 juni 2017, ECLI:NL:RVS:2017:1724, r.o. 7). Onderhavig bestemmingsplan voorziet in een stedelijke ontwikkeling, namelijk de bouw van maximaal 35 woningen (en 32 zorgeenheden) met bijbehorende voorzieningen, terwijl het voorgaande bestemmingsplan niet bij recht voorzag in deze voorgenomen stedelijke ontwikkeling. Dit betekent dat in onderhavig geval sprake is van een 'nieuwe stedelijke ontwikkeling', waardoor het planvoornemen hierna getoetst zal worden aan de Ladder.

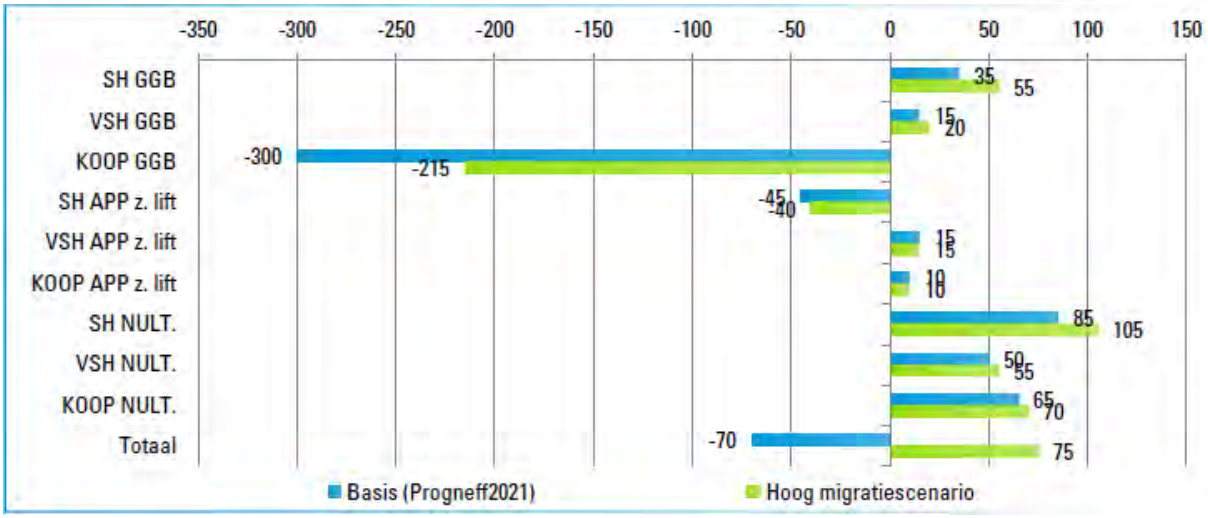
Behoefte

Onderhavig planvoornemen betreft de realisatie van maximaal 35 (levensloopbestendige) woningen en 32 zorgeenheden. Het betreffen voornamelijk gestapelde woningen (appartementen met lift), en 9 grondgebonden (patio)woningen. De woningen worden verhuurd in de sociale huursector, met uitzondering van de 9 patiowoningen aan de Bergènkenstraat die worden verhuurd in het segment 'midden-huur'. Voorts worden een zestal verouderde appartementen aan Pastoor van Heldenplein gesloopt.

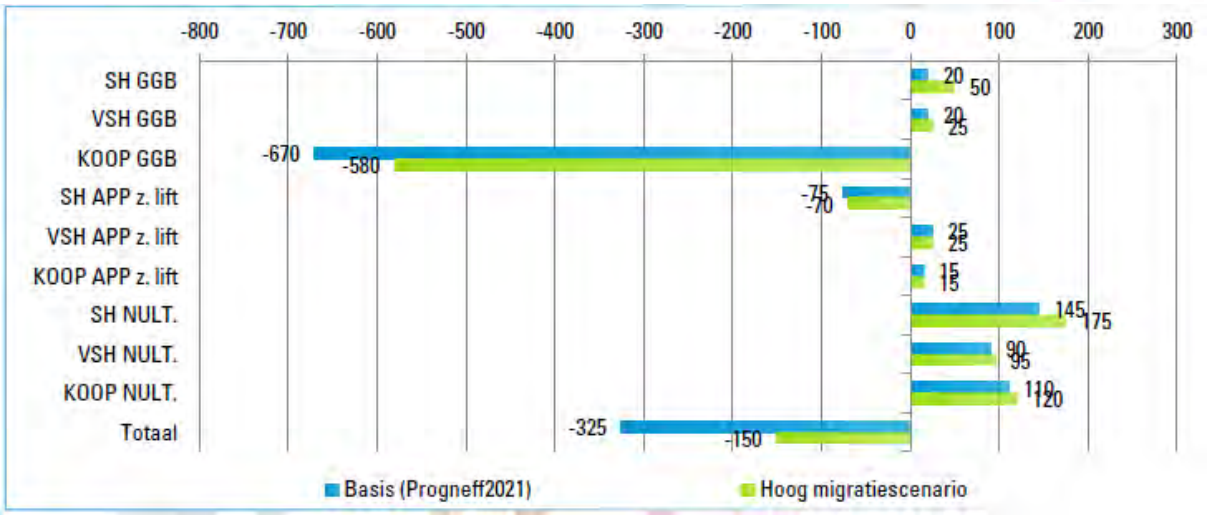
Het plangebied betreft een (voormalige) school- en kerklocatie in het centrum van de wijk Nieuwdorp, waardoor sprake is van inbreiding c.q. herstructurering.

Volgens het recentelijk uitgevoerde woningbehoefteonderzoek van Stec Groep (2023) bestaat binnen de gemeente Stein - met name voor senioren - een blijvende behoefte aan grondgebonden woningen met een huurprijs onder de €1.000,-- en nultredenwoningen in de sociale huursector. De behoefte aan (betaalbare) nultredenwoningen is het grootst binnen de gemeente Stein.

In onderstaande tabellen is meer specifiek voor de periode's 'tot en met 2030' en 'tot 2040', uitgaande van tweetal scenario's, (namelijk: (1) de Progneff 2021 prognose en (2) een migratiescenario), de woningbehoefte voor de kern Stein weergegeven.



Woningbehoefte Stein voor de periode t/m 2030 (bron: woningbehoefteonderzoek Stec Groep 2023)



Woningbehoefte Stein voor de periode tot 2040 (bron: woningbehoefteonderzoek Stec Groep 2023)

Hieruit volgt dat een (toenemende) behoefte bestaat aan nultredenwoningen binnen de (sociale) huursector, evenals een 'lichte' behoefte aan grondgebonden huurwoningen.

Gelet op het voorgaande wordt met onderhavig planvoornemen (in ieder geval voor de periode tot 2040) zorgvuldig aangesloten op de lokale woningbehoefte. Ook wordt met het planvoornemen goed ingespeeld op de vergrijzing binnen de gemeente Stein.

Bestaand stedelijk gebied

Indien er sprake is van een nieuwe stedelijke ontwikkeling die buiten het bestaand stedelijk gebied wordt gerealiseerd dient zorgvuldig te worden gemotiveerd waarom deze ontwikkeling niet mogelijk is binnen bestaand stedelijk gebied. Het bestaand stedelijk gebied is in het Besluit ruimtelijke ordening (Bro) gedefinieerd als 'het bestaand stedenbouwkundig samenstel van bebouwing ten behoeve van wonen, dienstverlening, bedrijvigheid, detailhandel of horeca, alsmede de daarbij behorende openbare of sociaal culturele voorzieningen, stedelijk groen en infrastructuur'.

Het plangebied van voorliggend bestemmingsplan is gelegen binnen het bestaand stedelijk gebied van de wijk Nieuwdorp te Stein. Het plangebied ligt 'ingeklemd' tussen bestaande bebouwing. Met de transformatie c.q. herstructurering van de (voormalige) school- en kerklocatie is sprake van een inbreiding van de wijk.

Onderhavig plan sluit derhalve goed aan bij de uitgangspunten van de Ladder: herstructurering binnen bestaand stedelijk gebied (inbreiding) gaat vóór nieuw ruimtebeslag (uitbreiding).

Regionale afstemming

Over de toevoeging van het beoogde aantal woningen aan de Regionale woningmarktprogrammering heeft op 5 juli 2023 (sub)regionale afstemming plaatsgevonden. Op basis daarvan is besloten om onderhavig plan toe te voegen aan de Regionale woningmarktprogrammering.

Conclusie

Geconcludeerd wordt dat onderhavige ontwikkeling zowel kwantitatief als kwalitatief inspeelt op de actuele woningbehoefte en bijdraagt aan een optimale benutting van de beschikbare ruimte in het bestaand stedelijk gebied, waardoor wordt voldaan aan de Ladder voor duurzame verstedelijking.

3.3 Provinciaal beleid

3.3.1 Omgevingsvisie Limburg

In de op 1 oktober 2021 vastgestelde Omgevingsvisie geeft de provincie Limburg haar lange termijn visie (2030-2050). Die heeft betrekking op het beschermen en benutten van de fysieke leefomgeving. De visie heeft betrekking op onderwerpen waarvoor de Provincie wettelijk verantwoordelijk is, maar ook onderwerpen die van groot (provinciaal) belang zijn voor onze provincie. Overleg en samenwerking, solidariteit en vakmanschap staat daarbij voorop, net al waarden als kwaliteit en geluk en met aandacht voor alle stakeholders en de samenleving als geheel. De visie bestaat uit een thematisch deel, met thema's als Wonen & Leefomgeving, Economie, Mobiliteit, Land- en tuinbouw en Veiligheid en gezondheid, maar ook uit een gebiedsgericht deel, met een eigen visie voor Noord-, Midden en Zuid-Limburg.

De provincie onderscheidt in haar visie drie hoofdopgaven:

1. een aantrekkelijke, sociale, gezonde en veilige leefomgeving in zowel stedelijk c.q. bebouwd gebied als landelijk gebied;
2. een toekomstbestendige, innovatieve en duurzame economie (inclusief landbouwtransitie);
3. klimaatadaptatie en energietransitie

De provincie ziet Limburg in 2050 stevig ingebed in euregionaal verband, via goed verknoopte infrastructuren, door sociale en economische banden en door bestuurlijke samenwerking. Het is er goed leven, leren, wonen en werken, vanwege een goed vestigingsklimaat, de sterke sociale cohesie en de uitstekende omgevingskwaliteiten. Dit met welvaart, welzijn en een gezonde, leefbare en veilige leefomgeving voor alle inwoners. Om dat te bereiken is niet alleen de provincie zelf aan zet, maar ook andere overheden, maatschappelijke organisaties, het bedrijfsleven en inwoners. Samen en ieder vanuit zijn eigen kracht.

Concreet ten aanzien van wonen wordt een passend aanbod van woningen nagestreefd in zowel steden als dorpen. De overgangen tussen bebouwde gebieden en het landelijk gebied zijn optimaal ingericht voor stads(kringloop)landbouw, recreatie, natuur- en landschapsbeleving en klimaatadaptieve voorzieningen.

Het maken van afwegingen omtrent het benutten van ruimte gebeurt aan de hand van de zogenoemde Limburgse principes. Voor zover relevant voor onderhavig planvoornemen gaat het over:

- *Het nastreven van een inclusieve, gezonde en veilige samenleving*, waarbij de inrichting en ontsluiting van gebieden uitnodigt tot ontmoeten, recreëren en maatschappelijke betrokkenheid.
- *Het centraal stellen van de kenmerken en identiteit van gebieden*. Een gebiedsgerichte aanpak is de basis voor samenwerking met andere partijen en initiatiefnemers. Er is dus ruimte voor maatwerk.
- *Meer stad, meer land*. We koesteren de variatie in gebieden. Stedelijke functies worden geconcentreerd in compacte steden en dorpen. Landelijke gebieden worden als tegenhanger van de drukkere stedelijke gebieden ontwikkeld.
- *Zorgvuldig omgaan met ruimte en voorraden, zowel onder- als bovengronds*. We zetten in op een sociaaleconomische ontwikkeling zonder vraagstukken af te wentelen naar de volgende generaties. In onze afwegingen betrekken we naast de impact op mens, economie en welvaart ook de impact op de omgeving en het milieu. We streven naar functiecombinaties en benutten bestaande functies optimaal.
- *Procesmatige uitgangspunten* voor de beoogde uitvoering en samenwerking met betrokken partners:
  1. maatschappelijke opgaven en kansen centraal stellen;
  2. (grensoverschrijdende) samenwerking, participatie en eigenaarschap;
  3. gebiedsgericht werken;
  4. adaptief werken;
  5. als één overheid werken.

Wonen en leefomgeving

Een woningaanbod waarbij vraag en aanbod goed in evenwicht zijn is benoemd als provinciaal belang. Dat evenwicht is nodig op zowel kwantitatieve als kwalitatieve aspecten. Kortgezegd: voldoende (betaalbare) woningen, op het juiste moment beschikbaar, op de juiste locatie en van de juiste kwaliteit.

De provincie wil het voorgaande graag samen met haar partners invullen. Het streven is een leefomgeving te (blijven) bieden waar mensen zich prettig voelen en waarin mensen kunnen wonen in een zelf gekozen woning en woonomgeving, die past bij zowel hun mogelijkheden als hun levensfase. Daarbij gaat het niet alleen om de spreekwoordelijke stenen, maar door in samenhang naar woonopgaven te kijken, leggen we op wijk-/buurtniveau de juiste verbindingen tussen sociale en fysieke woonopgaven (wonen, zorg, welzijn en leefbaarheid) en een duurzame, veilige en gezonde leefomgeving met gevarieerde woonmilieus. Daarmee willen we verdere segregatie voorkomen en ruimtelijk sturen door te prioriteren op inbreiding (herstructurering/herbestemming), conform de principes van de ladder voor duurzame verstedelijking (zie in dit verband ook paragraaf 3.2.3 Ladder voor duurzame verstedelijking).

Veiligheid en gezondheid

Een ander provinciaal belang is: een gezonde en veilige leefomgeving voor iedereen in Limburg, gestimuleerd door de inrichting van de fysieke leefomgeving.

De ambitie en het streven van de provincie is om in de fysieke leefomgeving minimaal een voldoende fysieke en sociale basiskwaliteit te realiseren, waarbij bij iedere ontwikkeling wordt gestreefd naar een hoger kwaliteitsniveau (uiteraard afhankelijk van de omgeving van de desbetreffende locatie). Bijvoorbeeld door te voldoen aan de wettelijke grenswaarden, zoals die zijn gesteld op het gebied van luchtkwaliteit en geluid (zie hiervoor ook Hoofdstuk 4 van deze toelichting), en door met de inrichting van de leefomgeving een bijdrage te leveren aan een gezonde en veilige omgeving die bewegen, ontmoeten, zelfredzaamheid, educatie en een gezonde levensstijl stimuleert.

Zuid-Limburg

Voor Zuid-Limburg schetst de provincie als perspectief voor 2050 een regio die haar potentie als 'Europese schakelregio' optimaal heeft weten te ontwikkelen. Met een hoge ruimtelijke kwaliteit en een eigen economische kracht, gebruik makend van de gunstige positie tussen de nabijgelegen West-Europese metropolen. Naast snelle verbindingen met de rest van Nederland zijn gelijkwaardige verbindingen gerealiseerd over de grens richting België en Duitsland. Ook is een duurzame, betrouwbare en veilige energievoorziening gerealiseerd, met bijbehorende (grensoverschrijdende) energie- hoofdstructuur. De regio biedt een bijzonder aantrekkelijke omgeving om te wonen, te werken en te recreëren, voor zowel inwoners als toeristen. De regio trekt nieuwe inwoners aan, want het op peil houden van het inwoneraantal draagt bij aan het behoud en het verbeteren van een brede welvaart. Zuid-Limburg heeft zich verder in 2050 ontwikkeld tot een circulaire samenleving, waarin onder andere de Chemelot-site en campus als motor en proeftuin functioneert. De omschakeling naar een niet-fossiele samenleving is ook in de mobiliteitssystemen doorgevoerd.

Zuid-Limburg beschikt voor wat betreft wonen en leven over een uniek en prettig leefklimaat waar twee omgevingen op te zoeken zijn: zowel een snelle stedelijke omgeving als een rustige, ontspannen, natuurlijke en natuurrijke omgeving. Daarnaast zijn er suburbane gebieden die een groen en aantrekkelijk woonmilieu bieden. Bij de ontwikkeling geeft het principe 'meer stad, meer land' richting. In het unieke buitengebied zijn de bijzondere landschappelijke kwaliteiten in combinatie met een hoge dichtheid aan cultuurhistorische elementen en een omgeving van onthaasting in stand gehouden, waardoor het gebied van grote waarde is voor de regio. Het (ruimtelijk) raamwerk, waarbij de focus ligt op het borgen van de kwaliteit van het landelijk gebied, de relatie stad-land, duurzame mobiliteit en een klimaatbestendig landschap, is goed op orde. De

transformatieopgaven waar Zuid-Limburg voor staat, zijn gerealiseerd en sociale achterstanden ten opzichte van het gemiddelde in Nederland zijn ingelopen.

Uitdagingen en opgaven voor Zuid-Limburg zijn, voor zover relevant voor dit bestemmingsplan, de kwalitatieve als kwantitatieve opgaven op de woningmarkt en de trage doorstroming. Deze opgaven verschillen binnen Zuid-Limburg echter per (sub)regio. In de dichtbevolkte suburbane woonwijken en kernen in de stedelijke omgeving van onder andere de Westelijke Mijnstreek kan door transformatie en verdunning een kwaliteitsslag worden gemaakt, gericht op het welzijn van de bewoners. Denk bijvoorbeeld aan het versterken van de groenblauwe structuren en het realiseren van de verduurzamingsopgave, waaronder de warmtetransitie. Ook het voorkomen van wateroverlast in dit stedelijke gebied vraagt nadrukkelijk de aandacht. Wandelen en fietsen vormen de voornaamste manier van transport in de woonomgeving. De meeste woningen zijn toekomstgeschikt en in de wijken wonen jong en oud door elkaar. Een deel van de oude woningen wordt gesloopt voor klimaat-neutrale nieuwbouw. Een ander deel van de woningen is aangepast aan de nieuwe tijd. Dit wordt met een gecoördineerde aanpak in alle wijken doorgevoerd, zodat alle inwoners in een gezonde omgeving leven en worden aangezet tot een gezonde levensstijl. Het grote aandeel particulier bezit is een extra uitdaging bij het verduurzamen en omvormen van de woningvoorraad.

Conclusie

Met onderhavig planvoornemen wordt voorzien in een mix van levensloopbestendige woningen en maatschappelijke voorzieningen (onder andere 32 zorgeenheden en een buurtcentrum). De beoogde woningen betreffen sociale huurwoningen (met uitzondering van de 9 patiowoningen aan de Bergènkenstraat) geschikt voor zowel senioren als starters. Hiermee wordt aangesloten op de kwantitatieve en kwalitatieve woningbehoefte binnen de gemeente (zie in dit verband ook paragraaf 3.2.3 van deze toelichting). Ook zal de realisatie van deze woningen de doorstroom op de woningmarkt bevorderen. Door de woningen op een inbreidingslocatie (in het centrum van de wijk Nieuwdorp) te realiseren wordt zorgvuldig omgegaan met de beschikbare ruimte binnen de gemeente Stein en wordt voldaan aan het principe 'meer stad, meer land'.

De combinatie van voornoemde (betaalbare) huurwoningen met de beoogde maatschappelijke voorzieningen en inrichting van het plangebied draagt bij aan de realisatie van een gezonde en veilige leefomgeving. Door te voorzien in onder andere collectieve binnentuinen en een buurttuin, evenals de realisatie van een (groene) autovrije 'Loper', wordt jong en oud uitgenodigd om te bewegen, recreëren en elkaar te ontmoeten. Voorgaande draagt bij aan het voorzien in een gezonde(re) levensstijl voor de bewoners.

Geconcludeerd wordt dat onderhavig bestemmingsplan goed past binnen de beleidskaders van de Omgevingsvisie Limburg.

3.3.2 Limburg Agenda 2030

Limburg moet mee kunnen bewegen met alle veranderingen in onze samenleving. Op cultureel, economisch en sociaal gebied. De Provincie Limburg heeft daarom het initiatief genomen om met de Limburgse samenleving in gesprek te gaan over de uitdagingen van de toekomst. Met de Limburg Agenda is daarmee een begin gemaakt, door samen te kijken naar de vraag: Hoe kan Limburg in 2030 eruit zien? In de Limburg Agenda worden keuzes voor het Limburg van morgen. Die keuzes zijn richtinggevend, maar niet allesbepalend. De agenda is bedoeld om Limburg te laten inspelen op de uitdagingen van de toekomst, door mensen en organisaties samen te brengen, elkaar te inspireren en uiteindelijk elkaars krachten te bundelen. Niet alleen nu, voor de totstandkoming van deze agenda, maar vooral ook voor straks.

De Limburg Agenda gaat uit van een centraal thema 'Vernieuwing' en is uitgewerkt in vier inhoudelijke thema's:

- Limburg in beweging;
- Glokale productie en consumptie;
- Ontbinding en nieuwe verbinding;

- Een digitale sprong in de toekomst.

Conclusie

Met name het derde thema 'Ontbinding en nieuwe verbinding' van de Limburg Agenda 2030 is relevant voor onderhavig planvoornemen. Het plan draagt namelijk bij aan het versterken van de sociale infrastructuur en het faciliteren van ontmoetingen tussen jong en oud. Door in het centrum van de wijk Nieuwdorp, naast de beoogde woningen en zorgeenheden, te voorzien in onder andere een buurtcentrum en buurttuin kunnen bewoners ter plaatse recreëren en elkaar ontmoeten. Ook zal het aantrekkelijker worden voor de omgeving om het centrum van Nieuwdorp te bezoeken, hetgeen bijdraagt aan de levendigheid van de wijk. De lokale gemeenschap krijgt een positieve impuls. Voorliggend bestemmingsplan sluit derhalve aan op de Limburg Agenda 2030, en daarmee op het perspectief voor het Limburg van 2030.

3.3.3 Omgevingsverordening Limburg

In de Omgevingsverordening Limburg 2014 staan de regels die nodig zijn om het omgevingsbeleid van de provincie juridische binding te geven. Die verordening is nog gebaseerd op het Provinciale Omgevingsplan 2014 (POL2014), maar de opgenomen instructieregels sluiten ook aan op de huidige Omgevingsvisie Limburg, of zijn daar ondertussen op aangepast. Een nieuwe Omgevingsverordening Limburg (2021) is reeds vastgesteld, maar zal pas worden gepubliceerd en in werking treden gelijktijdig met de inwerkingtreding van de Omgevingswet (vooralsnog 1 januari 2024). Aangezien de invoering van de Omgevingswet ondertussen meermaals is uitgesteld, zijn de daarin voorziene nieuwe instructieregels middels wijzigingsverordeningen ook toegevoegd aan de huidige Omgevingsverordening Limburg 2014.

De huidige verordening voorziet in de borging van provinciale belangen die voortvloeien uit het POL2014 en in de juridische borging van de eerder met de Limburgse gemeenten gemaakte bestuursafspraken over c.q. de regionale structuurvisies voor de thema's wonen, detailhandel, kantoren, bedrijventerreinen en vrijetijdseconomie in de Omgevingsverordening Limburg 2014. Recent is de verordening aangevuld met nieuwe regels over huisvesting van internationale werknemers, na-ijlende gevolgen van steenkolenwinning, zonne-energie, intensieve veehouderij, het voorkomen van eventuele verstoringen binnen het zoekgebied voor de Einstein-telescoop en klimaatadaptatie.

Specifiek voor de doorwerking van het ruimtelijk beleid is in de huidige Omgevingsverordening Limburg 2014 een hoofdstuk Ruimte (hoofdstuk 2) opgenomen. Dit hoofdstuk bevat uitsluitend instructiebepalingen die zijn gericht tot gemeentebesturen. Zij moeten deze regels in acht nemen bij het vaststellen van bestemmingsplannen en beheersverordeningen en bij het verlenen van omgevingsvergunningen.

In het hoofdstuk Ruimte zijn voor een beperkt aantal onderdelen van het provinciale omgevingsbeleid regels opgenomen. Daarnaast zijn regelingen opgenomen die naar de mening van het Rijk door de provincies nader moeten, dan wel kunnen worden uitgewerkt in een provinciale omgevingsverordening. Met name gaat het dan om de regels voor de ecologische hoofdstructuur, die zijn ondergebracht in het onderdeel Goudgroene natuurzone. Voor onderhavig bestemmingsplan en het plangebied waarop het bestemmingsplan betrekking heeft zijn de navolgende bepalingen uit de verordening (in beginsel) van belang.

Artikel 2.2.2 Ladder voor duurzame verstedelijking

In de Omgevingsverordening Limburg 2014 is ook nogmaals geborgd dat in het geval van een nieuwe stedelijke ontwikkeling dient te worden getoetst aan de Ladder voor duurzame verstedelijking, zoals neergelegd in artikel 3.1.6, lid 2 Bro (zie ook paragraaf 3.2.3). Daarbij dient tevens te worden ingegaan op de mogelijkheden voor herbenutting van leegstaande monumentale of beeldbepalende gebouwen.

Artikel 2.4.2 Wonen

In de verordening is bepaald dat indien een ruimtelijk plan, zoals een bestemmingsplan, voorziet in de toevoeging van woningen, uit de toelichting dient te blijken dat:

- het plan past binnen de kaders van de provinciale Omgevingsvisie;
- de kwantitatieve en kwalitatieve behoefte blijkt uit een actueel, onafhankelijk regionaal behoefteonderzoek;
- over die behoefte overeenstemming bestaat binnen de regio Zuid-Limburg;
- het plan is opgenomen in de Plancapaciteitsmonitor Limburg;
- realisatie is beoogd binnen 5 jaar na vaststelling van het ruimtelijk plan en, wanneer die termijn niet wordt gehaald, hoe en wanneer die mogelijkheden weer komen te vervallen.

Artikel 2.16.1 Na-ijlende gevolgen steenkolenwinning

Deze instructieregel vraagt gemeenten om in de toelichting op een ruimtelijk plan te beschrijven op welke wijze rekening is gehouden met na-ijlende effecten van de voormalige steenkolenwinning.

Artikel 2.18.2 Beschermingsgebied Einstein Telescope

In de verordening is voorzien in een beschermingsgebied ten behoeve van de beoogde realisatie van de zogenoemde Einstein Telescope, om zodoende de vestigingsmogelijkheden voor die telescoop waar mogelijk te verbeteren door interferende activiteiten zoveel mogelijk te voorkomen. Het grondgebied van de gemeente Stein is echter niet gelegen binnen het beschermingsgebied.

Artikel 2.19.1 Klimaatadaptatie

Voorts is in de verordening opgenomen dat een plan dat voorziet in een nieuwe ruimtelijke ontwikkeling voorziet in een beschrijving van de wijze waarop in het plan rekening is gehouden met de risico's en gevolgen van klimaatverandering en een beschrijving van de maatregelen en voorzieningen die worden getroffen om de risico's en gevolgen van klimaatverandering (wateroverlast, overstroming en droogte) te voorkomen of te beperken en de afweging die daarbij is gemaakt.

Toepassing

Op voornoemde bepalingen uit de Omgevingsverordening Limburg wordt hierna afzonderlijk ingegaan.

<u>Ladder voor duurzame verstedelijking</u>
Voor wat betreft de toets aan de Ladder voor duurzame verstedelijking wordt verwezen naar paragraaf 3.2.3 van voorliggende toelichting.

Daarnaast wordt het (leegstaande) historische kerkgebouw herbenut door ter plaatse te voorzien in een nieuwe passende functie, namelijk: 'maatschappelijk/zorg', waarbij de cultuurhistorisch waardevolle elementen van het kerkgebouw behouden blijven (zie in dit verband ook paragraaf 4.11).

<u>Wonen</u>
Dat onderhavig plan past binnen de gestelde kaders van de Omgevingsvisie Limburg is in paragraaf 3.3.1 van voorliggende toelichting reeds uitgebreid toegelicht. Voorts blijkt uit paragraaf 3.2.3 dat, volgens het woningbehoefteonderzoek van Stec Groep (2023), met het plan wordt voorzien in woningen waaraan kwantitatief en kwalitatief behoefte bestaat binnen de gemeente Stein, en dat reeds op 5 juli 2023 (sub)regionale afstemming plaatsgevonden. Het plan is tevens opgenomen in de Plancapaciteitsmonitor Limburg. De realisatie van het plan zal gefaseerd plaatsvinden en is beoogd tussen 2024 en 2028, derhalve binnen 5 jaar na vaststelling van dit bestemmingsplan.

Na-ijlende gevolgen steenkolenwinning

De invloed van de (mogelijke) na-ijlende effecten van de voormalige steenkolenwinning op onderhavig plan zijn beoordeeld aan de hand van de rapporten die door het Ministerie van Economische Zaken in 2016 zijn uitgebracht omtrent 'Na-ijlende gevolgen steenkolenwinning Zuid-Limburg' en de Nederlandse samenvatting daarvan 'het 'Uittreksel uit het samenvattende rapport met een overzicht van de voorgestelde maatregelen' d.d. 14 december 2016. Hieruit volgt dat het plangebied is gelegen binnen de concessiegrenzen van de mijn 'Maurits'. Echter, het plangebied is niet gelegen binnen een risicogebied (EK 1 (hoog), EK 2 (gemiddeld), of EK 3 (laag)). Ook is binnen het plangebied geen vrijkomend mijngas of ongelijkmatige bodemstijging, als gevolg van stijgend mijnwater, te verwachten. Binnen het plangebied liggen geen historische of industriële mijnschachten. Tot slot zijn binnen het plangebied, zo volgt uit de rapporten van het Ministerie van Economische zaken, geen neerwaartse en opwaartse boringen en oude verzakkingen aanwezig. Wel bevinden zich binnen het plangebied twee oude 'drempels' (in het oostelijke en westelijke gedeelte van het plangebied). Deze drempels veroorzaken geen significante effecten en onoverkomelijke belemmeringen voor onderhavig plan, maar zijn indicatoren voor een verzwakte ondergrond (indicatie voor 'geotechnisch zwakke zones'), hetgeen bij de realisatie van het plan in het achterhoofd dient te worden gehouden.

Klimaatadaptatie

Het plangebied krijgt een groene inrichting. De aanwezige bomen blijven zo veel als mogelijk gehandhaafd. Voorts worden collectieve binnentuinen en een buurttuin aangelegd. Dit brengt verkoeling en zorgt ervoor dat het hemelwater kan worden vastgehouden en infiltreren in de bodem. Daarnaast worden binnen het plangebied de noodzakelijke hemelwatervoorzieningen aangelegd, waarbij rekening wordt gehouden met een bergingscapaciteit van 80 mm hemelwater per m^2 aan verharding (conform de eisen van het waterschap).

Beschermingsgebied Einstein Telescope

Tot slot geldt voor het beschermingsgebied ten behoeve van de Einstein Telescope dat de gemeente Stein (dus ook onderhavig plangebeid) daar volledig buiten is gelegen.

Conclusie

Gezien het voorgaande past onderhavig bestemmingsplan binnen de instructieregels als opgenomen in de provinciale verordening c.q. is het bestemmingsplan daarmee niet in strijd, waardoor de uitvoerbaarheid van het bestemmingsplan op dit punt niet in het geding is.

3.4 Regionaal beleid

3.4.1 Structuurvisie Wonen Zuid-Limburg (SVWZL)

In deze regionale structuurvisie, die op 22 september 2016 is vastgesteld door de gemeenteraad van de gemeente Stein, maken de Zuid-Limburgse gemeenten onderlinge afspraken over de wijze waarop de transformatie van de woningvoorraad in Zuid-Limburg gestalte dient te krijgen. De woningmarkt in Zuid-Limburg heeft te maken met een kwantitatieve én kwalitatieve mismatch: er zijn te veel woningen en tevens sluit het aanbod niet meer aan op de toekomstige vraag. Daarom worden er afspraken gemaakt over een gezamenlijke aanpak.

In de visie wordt op hoofdlijnen de gewenste kwaliteitsslag beschreven die nodig is om het aanbod beter aan te laten sluiten op de vraag. De belangrijkste conclusies hierbij zijn, dat de grootste problemen thans optreden in het particulier bezit en dat er naar verhouding meer huurwoningen gewenst zijn. Kansrijke doelgroepen zijn onder meer jongeren, ouderen en zorgbehoevenden.

In de Structuurvisie Wonen Zuid-limburg staat de transformatieopgave per gemeente centraal in de ontwikkeling van de woningvoorraad. Om de gewenste kwantitatieve omvang van de woningvoorraad te bepalen wordt de transformatieopgave per gemeente uit de Woonmonitor gebruikt als de kwantitatieve koersbepalende opgave om te komen tot een gezonde woningmarkt met voldoende marktspanning. De

transformatieopgave wordt bepaald door de combinatie van de leegstand in de woningvoorraad (minus een gezonde frictieleegstand van 2%) en de huishoudensontwikkeling. De transformatieopgave die per gemeente tweejaarlijks wordt vastgesteld, is een koersbepalende opgave voor de ontwikkeling van de woningvoorraad en is beleidsneutraal. Het betreft daarmee geen afdwingbare bouw- of sloopopgave.

Aan de structuurvisie liggen drie onderzoeken ten grondslag. Het zijn de onderzoeken 'Woonmilieus in Zuid-Limburg' (Companen), 'Woonmilieu Zuid-Limburg fase 2' (Atrivé) en het 'Regionaal afwegingskader wonen Maastricht-Heuvelland' (Stec-groep). De onderzoeken hebben geleid tot de volgende algemene inzichten:

Woonmilieus:

Er zijn drie milieus in deze woonregio: stedelijk, suburbaan en landelijk:

- stedelijk milieu: meer vraag dan aanbod, opletten voor gevolgen rest van de gemeente/regio;
- suburbaan milieu: meer aanbod dan vraag, sterk verdunnen (met name in de particuliere voorraad), inzetten op kwaliteit en transformatie;
- landelijk milieu: in evenwicht, maar leegstand op de loer, inzetten op verbetering/vernieuwing.

Kansen:

- kansen liggen in goedkope huur (onder liberalisatiegrens) en middeldure huur;
- kansen in extramuralisering/wonen met zorg (met name bestaand vastgoed interessant);
- kansen voor bijzondere exclusieve woonvormen, zoals wonen op het water, collectief particulier opdrachtgeverschap en wonen in een kerk of kasteel. Het risico op ontwrichting van de reguliere woningmarkt is hier relatief klein);
- kansen in studentenhuisvesting.

Afspraken:

In de regio zijn de volgende afspraken gemaakt:

- schrappen van programma dat geen toegevoegde waarde meer heeft;
- transformatieopgave tweejaarlijks vaststellen per gemeente;
- herinvulling waardevol bestaand vastgoed (zoals monumenten) heeft prioriteit;
- compensatie verplicht bij nieuwe initiatieven (in deze volgorde):
  1. slopen;
  2. financiële compensatieregeling;
  3. gemeente neemt sloopverplichting over en voert deze uit binnen de raadstermijn;
  4. schrappen bestaande plancapaciteit: 1 nieuwe woning tegen 4 bestaande woningen (bij monumenten 1 op 1).

Conclusie

Met onderhavig plan worden maximaal 35 (levensloopbestendige) woningen en 32 zorgeenheden gerealiseerd. De woningen c.q. appartementen worden verhuurd binnen de sociale huursector, met uitzondering van de 9 patiowoningen aan de Bergènkenstraat die worden verhuurd in het segment 'midden-huur'. Het zijn derhalve betaalbare huurwoningen. De woningen c.q. appartementen zijn geschikt voor onder andere senioren en starters. Dat aan deze woningen zowel kwantitatief als kwalitatief gezien behoefte bestaat binnen de gemeente Stein volgt uit paragraaf van deze toelichting.

Het plangebied is (net als de rest van Nieuwdorp) gelegen in een suburbaan milieu, wat inhoudt dat de doelstelling 'verdunning' (van de woningaantallen) is en waarbij dient te worden ingezet op kwaliteit en

transformatie. Dit laatste wordt met name van belang geacht om tot een geschikte woningvoorraad te komen. Het voornemen bij de gemeente bestaat om in de nabije omgeving van onderhavig plangebied te verdunnen. Bijvoorbeeld in het noordelijke gedeelte van Nieuwdorp (rondom o.a. de Baesweilerstraat, Kuringenstraat, Tripsstraat en Loonstraat). Dit gedeelte van Nieuwdorp omvat 62 sterk verouderde woningen waaraan binnen de gemeente Stein minder behoefte bestaat. Daarvoor in de plaats worden 32 kwalitatief hoogwaardige en betaalbare (huur)woningen gerealiseerd geschikt voor de juiste doelgroepen. Dit betekent dat binnen dit gedeelte van Nieuwdorp per saldo het aantal woningen afneemt met 30 woningen. Deze herstructurering c.q. transformatie vindt plaats via een separaat bestemmingsplan. Daarnaast wordt het kerkgebouw van de 'Onze-Lieve-Vrouw Hulp der Christenenkerk', als onderdeel van onderhavig planvoornemen, getransformeerd naar 32 zorgeenheden met een maatschappelijke plint waarbij de cultuurhistorisch waardevolle elementen behouden blijven (zie in dit verband ook paragraaf 4.11).

Compensatie van de te realiseren woningen is op basis van de Beleidsregel 'Ruim baan voor goede woningbouwplannen 2021' niet nodig (zie hiervoor verder paragraaf 3.4.2 van deze toelichting). Hierdoor is het plan vrijgesteld van de compensatieplicht uit de structuurvisie.

Gelet op het voorgaande wordt geconcludeerd dat onderhavig bestemmingsplan past binnen de Structuurvisie Wonen Zuid-limburg. In de navolgende paragraaf wordt ingegaan op de verenigbaarheid van onderhavig plan met de de Beleidsregel 'Ruim baan voor goede woningbouwplannen 2021'.

3.4.2 Beleidsregel Ruim baan voor goede woningbouwplannen2021

De Beleidsregel 'Ruim baan voor goede woningbouwplannen 2021' is door de gemeenteraad van de gemeente Stein vastgesteld op 10 december 2020. Op grond van deze beleidsregel hoeven 'goede woningbouwplannen' niet meer te worden gecompenseerd (door middel van sloop of een financiële bijdrage). Of sprake is van een goed woningbouwplan wordt bepaald aan de hand van drie criteria:

- Het plan heeft maatschappelijke meerwaarde;
- Het plan is planologisch aanvaardbaar;
- Het plan is (sub)regionaal afgestemd.

Het plan heeft maatschappelijke meerwaarde

Voor dit criterium geldt als ruimtelijk uitgangspunt dat een inbreiding boven een uitbreiding gaat. Daarnaast beschikt een plan over een maatschappelijke meerwaarde, als het plan bijvoorbeeld aantoonbaar bijdraagt aan de verbetering van de leefbaarheid in centra en kernen, wanneer sprake is van herstructurering of vervangingsbouw, of als bestaand waardevol vastgoed wordt hergebruikt middels passende woningbouw. Verder is het van belang dat een plan voorziet in de lokale woonbehoefte.

Het plan is planologisch aanvaardbaar

In dit verband dient het plan te voldoen aan de systematiek van de 'Ladder van duurzame verstedelijking' (zie hiervoor ook paragraaf 3.2.3 van deze toelichting). Dit betekent dat een plan dat een nieuwe stedelijke ontwikkeling mogelijk maakt, een beschrijving dient te bevatten van de kwalitatieve en kwantitatieve behoefte aan die ontwikkeling, en, indien het plan die ontwikkeling mogelijk maakt buiten het bestaand stedelijk gebied, een motivering bevat waarom niet binnen het bestaand stedelijk gebied in die behoefte kan worden voorzien.

Het plan is (sub)regionaal afgestemd

Tenslotte geldt als derde criterium dat een (sub)regionale afstemming dient plaats te vinden waarmee het plan aan de Regionale Woningmarktprogrammering wordt toegevoegd.

Conclusie

De beoogde woningen (maximaal 35 levensloopbestendige woningen c.q. appartementen) en zorgeenheden (maximaal 32 zorgeenheden) zijn voorzien op een inbreidingslocatie binnen het bestaand bebouwd gebied. Met het planvoornemen is sprake van herstructurering en transformatie van de (voormalige) school- en kerklocatie in het centrum van de wijk Nieuwdorp, waarbij de cultuurhistorisch waardevolle elementen van de kerk behouden blijven. Daarnaast wordt met onderhavig plan voorzien in de realisatie van enkele maatschappelijke voorzieningen (zoals een buurtcentrum en buurttuin). Voorgaande levert een aantoonbare verbetering op van de leefbaarheid in het centrum. Doordat de beoogde woningen levensloopbestendig worden uitgevoerd en als betaalbare huurwoningen (binnen het segment sociale huur en 'midden-huur') worden verhuurd aan de juiste doelgroepen (senioren en starters) wordt tevens tegemoetgekomen aan de lokale woonbehoefte in de gemeente Stein (zie in dit verband ook paragraaf 3.2.3 van voorliggende toelichting). Vorenstaande betekent dat het plan een maatschappelijke meerwaarde heeft.

Zoals reeds aangegeven in paragraaf 3.2.3 'doorstaat' onderhavig plan de toets aan de Ladder van duurzame verstedelijking. Ook voor het overige blijkt uit deze toelichting dat wordt voorzien in een goede ruimtelijke ordening en dat het plan daarmee planologisch aanvaardbaar is.

Tot slot heeft over de toevoeging van de beoogde woningen aan de Regionale Woningmarktprogrammering reeds (sub)regionale afstemming plaatsgevonden, waarna is ingestemd met het toevoegen van onderhavig plan aan de Regionale Woningmarktprogrammering. Daarbij wordt voldaan aan het 'use it or lose it' principe. Dit houdt in dat winingbouwinitiatieven die mogelijk worden gemaakt via deze beleidsregel, binnen 2 jaar naar na afstemming in de (sub)regio planologisch-juridisch diente te zijn vastgesteld en binnen 3 jaar nadat het plan planologisch-juridisch onherroepelijk is geworden te zijn gerealiseerd. Woningbouwplannen die deze termijnen niet halen, verliezen hun status op de subregionale woningmarktprogrammering.

Gezien het voorgaan voldoet onderhavig planvoornemen aan de voornoemde drie criteria: maatschappelijke meerwaarde, planologisch aanvaardbaar en (sub)regionale afstemming. Daarmee valt onderhavig planvoornemen aan te merken als een 'goed woningbouwplan', waarvoor op basis van de Beleidsregel 'Ruim baan voor goede woningbouwplannen 2021' geen compensatieplicht (door middel van sloop of een financiële bijdrage) geldt.

3.4.3 TransformatievisieWestelijke Mijnstreek

Samen met de andere gemeenten van de Westelijke Mijnstreek (gemeente Beek, voormalige gemeente Schinnen en de gemeente Sittard-Geleen) heeft de gemeente Stein de 'Transformatievisie Westelijke Mijnstreek' opgesteld, welke in 2020 is vastgesteld.

De gemeenten van de Westelijke Mijnstreek (waaronder dus de gemeente Stein) zien zich geconfronteerd met de demografische en maatschappelijke ontwikkelingen in de regio en de noodzakelijke transformatie van de woningmarkt op schaal van de Westelijke Mijnstreek.

Met de transformatievisie willen de gemeenten inzetten op levendige kernen en aantrekkelijke woonmilieus, waarin de leefkwaliteit voorop staat. Het wordt belangrijk geacht om de eigenheid van de verschillende woonmilieus te (her)ontdekken en te versterken. In de visie vindt hierom een differentiatie plaats naar verschillende types van woonmilieus in de regio. Hiermee sluit de transformatievisie goed aan op de 'Structuurvisie Wonen Zuid-Limburg' (zie hiervoor paragraaf 3.4.1).

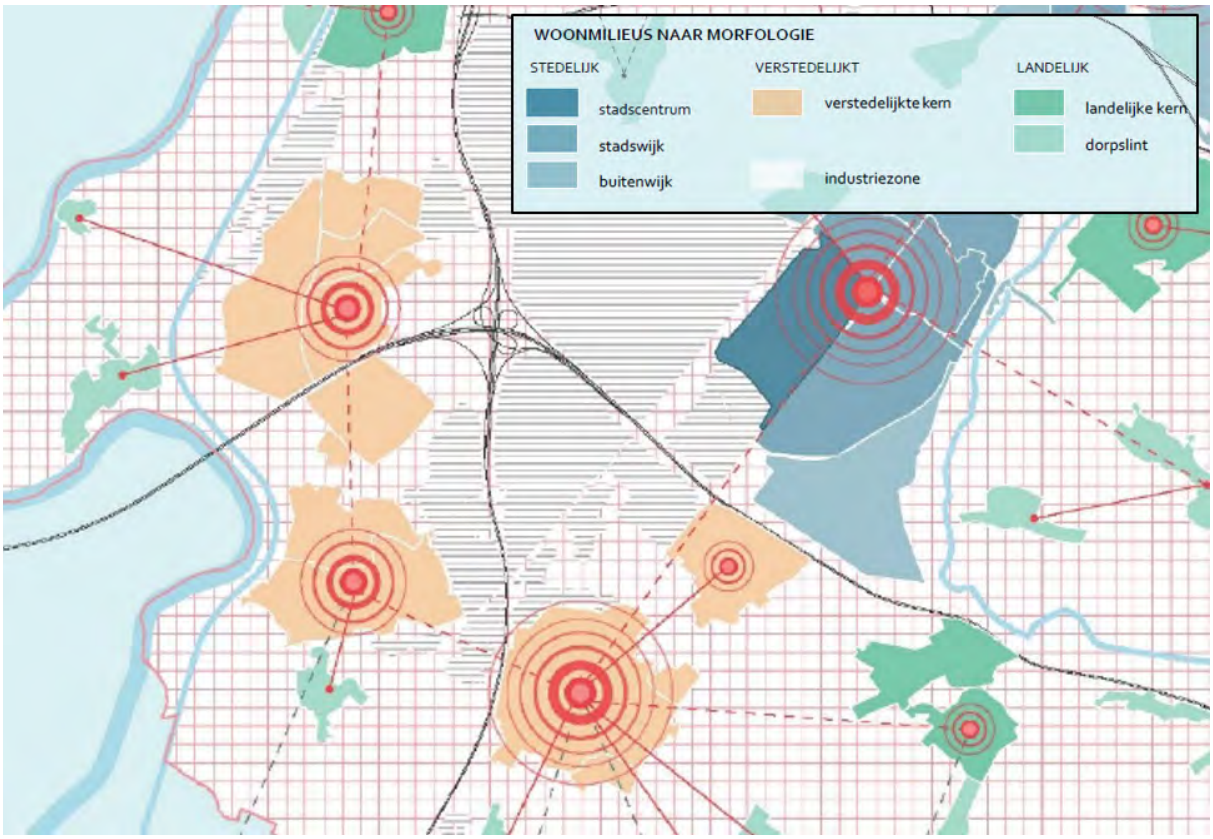
Aan ieder type woonmilieu wordt vervolgens een concrete transformatieopgave gekoppeld, waarbij de volgende vier pijlers worden toegepast:

1. de cultuurhistorische identiteit;
2. het landschap;
3. de voorzieningenstructuur;
4. de woningvoorraad.

De ambitie is om niet alleen de uitdagingen op het gebied van demografie en woningvoorraad aan te gaan, maar ook om te bouwen aan een toekomstbestendige, veerkrachtige ruimte, met oog voor identiteit en leefkwaliteit van de verschillende woonomgevingen en aangepast aan de veranderende woonwensen/-eisen.

Conclusie

Het plangebied is volgens de synthesekaart van de transformatievisie gelegen binnen het woonmilieu 'verstedelijkte kern' (zie onderstaande kaartuitsnede).



Kaartuitsnede synthesekaart 'Transformatievisie Westelijke Mijnstreek' (deel II - Ruimtelijke Visie)

Volgens de 'Transformatievisie Westelijke Mijnstreek' worden de verstedelijkte kernen gekenmerkt door haar historische centra met commerciële en maatschappelijke voorzieningen enerzijds en monotone suburbane woonwijken anderzijds. De monotone woonwijken dienen te veranderen naar groene woonomgevingen met meer landschap voor iedereen. Het centrum dient te worden uitgebouwd tot een nog sterkere voorzieningenknoop en maatschappelijke voorzieningen dienen te worden versterkt. De publieke ruimte dient daarbij als belangrijke ontmoetingsplek.

In een verstedelijkte kern is het aangenaam wonen voor jong en oud, met voorzieningen (en ontmoetingsplekken) op korte afstand. Kwetsbare woningen dienen te worden gesloopt of getransformeerd ten voordele van nieuwe of grondig gerenoveerde duurzame en levensloopbestendige woningen. Daarnaast dient voor wat betreft de woningvoorraad rekening te worden gehouden met maatschappelijke tendenzen en demografische ontwikkelingen (zoals de voorziene vergrijzing). Als voorbeeld wordt genoemd dat men kan voorzien in collectieve ouderenwoningen in markante gebouwen die een nieuwe invulling zoeken. Een ander voorbeeld is dat men kan slopen of verdunnen ten voordele van nieuwe levensloopbestendige schakelwoningen. Naast de grotere projecten kunnen op kleinere schaal ook woningen samengevoegd en gerenoveerd worden om aan de toekomstige woonwensen te voldoen. Tot slot kunnen beeldbepalende gebouwen ook met gemeenschapsfuncties worden ingevuld, zoals een buurt- of jeugdhuis.

Met onderhavig planvoornemen wordt voorzien in de realisatie van 35 levensloopbestendige woningen (onder andere bestemd voor senioren) en 32 zorgeenheden. Ook wordt voorzien in een buurtcentrum. Daarnaast worden de nodige groenvoorzieningen aangelegd, waaronder een tweetal collectieve binnentuinen en een buurttuin. Hierdoor wordt met onderhavig planvoornemen voorzien in een groene woonomgeving, waar het aangenaam wonen is voor jong en oud en de bewoners elkaar kunnen ontmoeten. De zorgeenheden worden gerealiseerd ter plaatse van het kerkgebouw, waarbij de cultuurhistorisch waardevolle elementen van de kerk behouden blijven (zie paragraaf 4.11 van deze toelichting).

Onderhavig planvoornemen past naar aard en omvang derhalve goed binnen het woonmilieu 'verstedelijkte kern'. De 'Transformatievisie Westelijke Mijnstreek' levert geen belemmeringen op voor het planvoornemen, waardoor de uitvoerbaarheid van het plan niet in het geding is.

3.5 Gemeentelijk beleid

3.5.1 Ruimtelijke Structuurvisie Stein 2015-2025

De gemeenteraad van de gemeente Stein heeft op 26 februari 2015 de 'Ruimtelijke Structuurvisie Stein 2015-2025' vastgesteld. In deze structuurvisie heeft de gemeente de hoofdlijnen voor voorgenomen ontwikkelingen en het door de gemeente te voeren (ruimtelijke) beleid vastgelegd. De structuurvisie geeft ook aan op welke wijze de gemeente van plan is de voorngenomen ontwikkelingen daadwerkelijk te realiseren.

De structuurvisie geeft invulling aan de strategische toekomstvisie 'Het Stein van morgen' dat het strategische beleid voor de periode 2011-2021 vormde. In deze visie verlegt de gemeente de ambitie van groei naar de borging van ruimtelijke kwaliteit. De structuurvisie is tot stand gekomen door de inbreng van vele mensen. Het samenspel tussen overheden, inwoners, ondernemers en andere belanghebbenden wordt als belangrijk punt voor de ruimtelijke ontwikkelingen van Stein aangemerkt.

De volgende kernpunten zijn in de ruimtelijke structuurvisie geformuleerd:

- Werken aan leefbare dorpen, een attractief buitengebied en sterke bedrijventerrein, waarbij burgers en ondernemers actief meedenken en meedoen.
- Een verbinding leggen tussen opgaven in het sociaal domein (zoals vergrijzing, ontgroening, meer burgerparticipatie, en leefbaarheid van de dorpen) en het ruimtelijk domein.
- Een actueel, op ontwikkelingen van de komende jaren inspelend ruimtelijk beleid, dat ook past binnen het Provinciaal Omgevingsplan Limburg.

Als kernopgave voor de ruimtelijke ontwikkeling van de gemeente Stein wordt de vergrijzing en ontgroening genoemd. Geïnvesteerd moet worden in de kwaliteit en leefbaarheid van de dorpen binnen de gemeente.

Als één van de belangrijkste speerpunten wordt in de structuurvisie genoemd: het (her)invullen van lege plekken die ontstaan in het bebouwd gebied en het herinvullen van gebouwen die als gevolg van demografische veranderingen dan wel maatschappelijke ontwikkelingen leeg komen te staan. Andere speerpunten zijn het participeren van bewoners in ruimtelijke ontwikkelingsprocessen en het creëren van ontmoetingsplekken in de wijk.

Conclusie

Het centrum van Nieuwdorp is op de 'Projectenkaart' behorende bij deze ruimtelijke structuurvisie aangeduid als een project waar een 'integrale aanpak' noodzakelijk is. Onder andere wordt benoemd dat een herstructurering nodig is, en de leefbaarheid van het gebied verbeterd moet worden.

Met onderhavig plan wordt voorzien in een herstructurering c.q. transformatie van de (voormalige) school- en kerklocatie in het centrum van Nieuwdorp. Hiermee wordt voorkomen dat de aanwezige gebouwen leeg komen

te staan. De leefbaarheid van het centrum krijg een positieve impuls. Zo wordt een buurttuin aangelegd waar men kan recreëren en elkaar ontmoeten. In het plan wordt ook de nodige aandacht geschonken aan het behouden en versterken van groen. Voorts worden 35 levensloopbestendige woningen (onder andere bestemd voor senioren) en 32 zorgeenheden gerealiseerd, waardoor tegemoet wordt gekomen aan de vergrijzing van de gemeente Stein.

Kortom, het plan past binnen de beleidskaders die worden gesteld in de 'Ruimtelijke Structuurvisie Stein 2015-2025'. De structuurvisie levert derhalve geen belemmeringen op voor dit bestemmingsplan.

3.5.2 OmgevingsvisieGemeente Stein 2040

De gemeenteraad van de gemeente Stein heeft op 17 februari 2022 de 'Omgevingsvisie Gemeente Stein 2040' vastgesteld. Deze omgevingsvisie betreft een strategische integrale visie voor de fysieke leefomgeving van de gemeente Stein voor de komende jaren. De fysieke leefomgeving is breder dan alleen de ruimtelijke aspecten. Ook ontwikkelingen op het gebied van onder andere cultureel erfgoed, economie, veiligheid en gezondheid, duurzaamheid en landschap krijgen een plek in deze visie. De omgevingsvisie is een uitwerking van de 'Strategische toekomstvisie 2018-2022' en geeft verder richting aan welke gemeente de gemeente Stein wil zijn op het gebied van de fysieke leefomgeving.

De vijf thema's die in de omgevingsvisie van de gemeente Stein centraal staan, zijn:

- Thema 1: Sociale en vitale wijken en kernen.
- Thema 2: Een veilige, gezonde en groene leefomgeving.
- Thema 3: Versterken van de unieke omgevingskwaliteiten.
- Thema 4: Een bereikbare en bedrijvige gemeente.
- Thema 5: Energietransitie.

Specifiek voor de woonkernen, waarvan onderhavig plangebied onderdeel uitmaakt, geldt dat met name de thema's 'sociale en vitale wijken en kernen' en 'veilige, gezonde en groene leefomgeving' (thema's 1 en 2) van belang zijn. Uitgangspunten daarbij zijn onder andere dat de identiteit en unieke kenmerken van de wijk of kern centraal komen te staan en dat primair de focus komt te liggen op de versterking van vitale stedelijke en landelijke centrumkernen. In het kader van het versterken van de leefkwaliteit dient een balans te bestaan tussen enerzijds bedrijvigheid in de woonkernen en anderzijds een veilige, gezonde en groene leefomgeving. In de centrumkernen moeten de functies zoveel als mogelijk worden gecentraliseerd, behouden en versterkt. Daarnaast wordt een veilige, gezonde en groene leefomgeving geacht een belangrijke voorwaarde te zijn voor de versterking van de leefkwaliteit in de gemeente Stein. De energietransitie (thema 5) loopt als een rode draad door voornoemde thema's en uitgangspunten heen.

Conclusie

Met onderhavig plan wordt ruimschoots tegemoetgekomen aan de eerste twee thema's. Door de herstructurering c.q. transformatie van (een gedeelte van) het centrum van de wijk Nieuwdorp wordt de levendigheid en vitaliteit van het centrum bevorderd. De bewoners worden gestimuleerd om het centrum te bezoeken en elkaar daar te ontmoeten. De beoogde buurttuin en maatschappelijke plint (met onder andere een buurtcentrum) dragen daaraan bij. Ook wordt voor wat betreft de doelgroep van de te realiseren woningen voorzien in een gezonde mix tussen 'jong en oud' (doelgroep: senioren en starters), hetgeen het sociale karakter van de wijk Nieuwdorp ten goede komt. Door de aanwezige bomen in het plangebied zoveel als mogelijk te handhaven, een autovrije 'Loper' te realiseren en collectieve binnentuinen aan te leggen, wordt tevens voorzien in een gezonde en groene leefomgeving.

Gelet op het voorgaande wordt concludeerd dat de 'Omgevingsvisie Gemeente Stein 2040' geen belemmeringen vormt voor de uitvoerbaarheid van dit bestemmingsplan.

3.5.3 Woonzorgvisie Stein 2023-2028 en Woondeal

De 'Woonzorgvisie Stein 2023-2028' is op 28 september 2023 door de gemeenteraad vastgesteld. In deze visie staat beschreven wat de gemeente Stein voor ogen heeft op het gebied van wonen én de zorg- en ondersteungingsbehoefte in relatie tot wonen. Het betreft een uitwerking van het thema wonen van de Omgevingsvisie Gemeente Stein 2040 (zie paragraaf 3.5.2) en hangt nauw samen met het regionaal (en provinciaal) woonbeleid, waaronder de Structuurvisie Wonen Zuid-Limburg (SVWZL) en de Beleidsregel Ruim baan voor goede woningbouwplannen 2021 (zie paragraaf 3.4.1 en 3.4.2).

In de Woonzorgvisie staan de navolgende ambities beschreven.

1. Vanuit het mensperspectief: het optimaliseren van de leefkwaliteit door mensen maximaal de mogelijkheid te bieden om een 'thuis' te hebben.
2. Vanuit het perspectief leefomgeving: het afstemmen van woonmilieus op de toekomstige samenstelling van de bevolking op basis van een op maat gerichte aanpak, waarbij de uitdaging is om een actieve bijdrage te leveren aan de leefkwaliteit, bijvoorbeeld door vergroening middels klimaatadaptief bouwen en het creëren van ontmoetingsplekken en stimuleren van een gezonde levensstijl.
3. Vanuit het perspectief wonen: het kwalitatief en kwantitatief transformeren van de woningvoorraad, waarbij rekening wordt gehouden met de samenstelling van de bevolking en wordt gestuurd op kwaliteit, bijvoorbeeld door de juiste woning te realiseren op de juiste plek op het juiste moment voor een diverse populatie aan huishoudens en door in te zetten op inbreiding in plaats van uitbreiding.
4. Vanuit het woonzorg perspectief: het zo lang mogelijk thuis laten wonen van zorgbehoevenden ("zelf als het kan, thuis als het kan en digitaal als het kan").

In de Woondeal wordt voor de Westelijke Mijnstreek (gemeenten Beek, Beekdaelen, Sittard-Geleen en Stein) uitgegaan van de realisatie van in totaal 2.875 woningen (bruto) voor de periode 2022 tot en met 2030 (waarvan 655 woningen in de periode 2022-2024 en 2.220 woningen in de periode 2025-2030). Daarnaast is de ambitie uitgesproken om additioneel 1.650 woningen te realiseren vóór eind 2030.

Dit betreft weliswaar een stevige ambitie, maar daarbij geldt dat de gemeente Stein zich niet laat leiden door woningaantallen. Kwaliteit voor de nieuwe woningen en verbetering van de leefomgeving staat voorop. Oftewel: "eerst de kwaliteit en dan pas de kwantiteit". Ingezet wordt op een zorgvuldige verdichting van het bestaand bebouwd gebied, waardoor de woningvoorraad beter aansluit op de lokale behoefte.

Hierna is beschreven hoe onderhavig plan zich verhoudt tot de Woonzorgvisie Stein 2023-2028 en de Woondeal.

Conclusie

Met onderhavig planvoornemen worden in de eerste plaats 32 zorgeenheden geschikt voor extramurale 24-uurs zorg (VPT/MPT) gerealiseerd. Hierdoor kan de zorg 'aan huis' worden geleverd en kunnen kwetsbare ouderen en andere zorgbehoevenden zo lang mogelijk thuis blijven wonen. Dit is geheel in lijn met de vierde (en eerste) ambitie uit de Woonzorgvisie. Voorts nodigen de collectieve binnentuinen, buurttuin en het buurtcentrum uit tot ontmoeten, recreëren en bewegen, hetgeen de leefkwaliteit van Nieuwdorp bevorderd. Daarnaast is sprake van een inbreiding (in plaats van een uitbreiding) en wordt opnieuw invulling gegeven aan een (voormalige) school- en kerklocatie, waarbij wordt aangesloten op de actuele (kwantitatieve en kwalitatieve) woningbehoefte binnen de gemeente Stein (zie ook paragraaf 3.2.3). Het planvoornemen gaat derhalve uit van kwalitatieve woningen en een verbetering van de leefomgeving, waardoor het planvoornemen passend is binnen de 'Woonzorgvisie Stein 2023-2028'.

Tot slot wordt onderhavig plan in de Woondeal specifiek aangeduid als zijnde 'sleutelproject', waardoor het planvoornemen ook past binnen de Woondeal.

3.5.4 Erfgoedbeleid 2019

De gemeenteraad van de gemeente Stein heeft in 2019 haar Erfgoedbeleid vastgesteld. Dit beleid is opgesteld omdat de gemeente Stein, behoudens 66 rijksmonumenten en twee rijksbeschermde dorpsgezichten, geen bescherming van haar erfgoed kende. Alvorens kon worden overgaan tot bescherming van het erfgoed heeft 'gemeentebreed' een uitgebreide inventarisatie van al het aanwezige erfgoed plaatsgevonden. Hoe met het erfgoed vervolgens moet worden omgegaan is gebaseerd op de volgende drie speerpunten c.q. thema's:

1. (h)erkenning van erfgoed (bewustwording van het erfgoed binnen de gemeente);
2. het verbeteren van de kwaliteit van erfgoed (onder andere door middel van onderhoud, restauratie en herbestemming);
3. de beleving van erfgoed.

In het Erfgoedbeleid staat vermeld dat de wijk Nieuwdorp, als laatste mijnkolonie van Limburg en vanwege de stedenbouwkundige structuur, aangemerkt is als waardevol gebied c.q. dorpsgezicht.

De juridisch-planologische vertaling van het Erfgoedbeleid, en daarmee de bescherming van het aanwezige erfgoed, heeft plaatsgevonden met de inwerkingtreding van het bestemmingsplan 'Erfgoed Stein' (zie ook paragraaf 1.3.2 van de toelichting) en de 'Erfgoedverordening Stein 2021'.

Conclusie

In dit geval is (de beschermende werking van) het bestemmingsplan 'Erfgoed Stein' van belang. De 'Erfgoedverordening Stein 2021' is niet relevant, doordat het plangebied niet is gelegen binnen een beschermd gemeentelijk dorpsgezicht en binnen het plangebied geen gemeentelijk monument aanwezig is.

Ingevolge het bestemmingsplan 'Erfgoed Stein' (vastgesteld d.d. 22 juli 2021) is het kerkgebouw (en de pastoriewoning) - door middel van de dubbelbestemming 'Waarde - Historische bebouwing en gezichten' en de functieaanduiding 'specifieke vorm van waarde - historisch gebouw' - aangeduid als historisch gebouw. Dit betekent dat in beginsel geen aantasting mag plaatsvinden van de cultuurhistorische waarden van het kerkgebouw (en de pastoriewoning). Uit paragraaf 4.11 van voorliggende toelichting blijkt dat met onderhavig planvoornemen de cultuurhistorisch waardevolle elementen van de kerk behouden blijven. In de planregels (artikel 7) is de bescherming daarvan ook juridisch-planologisch geborgd.

Daarnaast beschikt de Heisteeg volgens het bestemmingsplan 'Erfgoed Stein' over de dubbelbestemming 'Waarde - Historische infrastructuur' en de functieaanduiding 'specifieke vorm van waarde - te behouden historisch tracé', wat inhoudt dat het historisch tracé (ter plaatse van de Heisteeg) moet worden behouden en/of zichtbaar en herkenbaar worden gemaakt. Met onderhavig planvoornemen wordt geen afbreuk gedaan aan de Heisteeg als zijnde historisch tracé. Sterker nog: met het planvoornemen wordt, gezien de situering en oriëntatie van de beoogde bebouwing ten opzichte van de Heisteeg, de zichtbaarheid en herkenbaarheid van het historisch tracé bevorderd. Door het overnemen van voornoemde dubbelbestemming en functieaanduiding (zie artikel 8) blijft het historisch tracé juridisch-planologisch beschermd.

Gelet op het voorgaande past onderhavig planvoornemen binnen het Erfgoedbeleid 2019, en levert dit beleid geen belemmering op voor de uitvoerbaarheid van het bestemmingsplan.

3.5.5 Groenbeleidsplangemeente Stein

In het 'Groenbeleidsplan gemeente Stein' van 5 oktober 2016 is het groenbeleid van de gemeente Stein nader uitgewerkt. Dit is voor zowel het buitengebied als de kernen afzonderlijk gedaan.

Volgens het groenbeleidsplan kennen de groen- en bomenstructuren van de kernen in de huidige situatie bijzondere groene (landschappelijke) elementen. De samenhang en herkenbaarheid van de kernen komt echter onvoldoende tot uiting in het groen. De visie voor de kernen is dan ook:

- Groen laten bijdragen aan de identiteit van de kern: de centra van de kernen zijn door een sterke en onderscheidende groenstructuur aantrekkelijk en herkenbaar.
- De bewoners wonen in een gezonde en aangename leefomgeving door het aanwezige duurzame groen in de straat.

Opgemerkt wordt dat de groenvoorzieningen langs de Heisteeg/Van der Marckstraat respectievelijk Arnoldenstraat/Peldenstraat onderdeel uitmaken van de bestaande groenstructuur in de kern Stein en dat deze groenvoorzieningen als het ware samenkomen in het plangebied.

Concreet voor de wijk Nieuwdorp komt, voor zover relevant voor onderhavig plan, het volgende uit het groenbeleidsplan naarvoren:

- Een groene inbedding van functies als speelvoorzieningen, een hondenweide en een weekmarkt wordt wenselijk geacht;
- De groenvoorzieningen aan de Heisteeg / Van der Marckstraat dienen duurzaam in stand te worden gehouden;
- Het kerkplein aan de Peldenstraat is als specifieke opgave aangeduid (zie pagina 110 van het groenbeleidsplan). Hiervoor wordt extra aandacht gevraagd en een verbijzondering c.q. opwaardering van het groen is hier gewenst;
- Een vergroeningsactie met bewoners voor de voortuinen wordt van belang geacht.

Conclusie

Met onderhavig planvoornemen blijven de aanwezige bomen in het plangebied zoveel als mogelijk behouden, en vindt een versterking van het groen plaats (zie ook paragraaf 2.3 van de toelichting). Zo worden een tweetal collectieve binnentuinen en een buurttuin aangelegd, en krijgen de parkeervoorzieningen een groene uitstraling. Door het huidige onbebouwde binnenterrein in gebruik te nemen als buurttuin en richting deze buurttuin een autovrije 'Loper' te realiseren, wordt het aantrekkelijker voor de bewoners om deze groene zone te bezoeken. Door de sloop van de 6 appartementen aan het Pastoor van Heldenplein ontstaat vanaf de Heisteeg/Van der Marckstraat een groene looproute naar het plangebied (en de buurttuin). De bestaande groenstructuren langs de Heisteeg/Van der Marckstraat en Arnoldenstraat/Peldenstraat worden met het planvoornemen sterker met elkaar verbonden.

Onderhavig plan past dus goed binnen de visie van het 'Groenbeleidsplan gemeente Stein', waardoor de uitvoerbaarheid van het plan niet in het geding komt.

3.5.6 Energievisie Gemeente Stein 2018-2021

Op 31 januari 2019 heeft de gemeenteraad van de gemeente Stein de 'Energievisie Gemeente Stein 2018-2021' vastgesteld. Met deze visie wordt gewerkt aan een energieneutrale gemeente Stein. Als uitdaging wordt genoemd dat alle woningen en gebouwen vóór 2030 van het aardgas af moeten. Derhalve vormt 'gasloos bouwen' binnen de visie een belangrijk aandachtspunt. Verder wordt als duurzame energie de energie afkomstig van de restwarmte van Het Groene Net (afkomstig van Chemelot) en zonnepanelen genoemd.

Volgens de energievisie moet de gemeente Stein op 'proactieve wijze, in de voorhoede' fors inzetten op nieuwe initiatieven en projecten (energiebesparing, duurzame energieopwekking en inkoop van duurzame energie). De opgave voor de gemeente Stein is om met minimale impact op middelen, capaciteit en ruimte maximaal effect te sorteren.

Conclusie

Bij voorliggend planvoornemen is 'gasloos bouwen' het uitgangspunt. Daarnaast dient, als gevolg van Europese wetgeving, te worden gebouwd conform de BENG-normen. Dit betekent dat moet worden voldaan aan

de eisen voor Bijna EnergieNeutrale Gebouwen (BENG), zoals opgenomen in het Bouwbesluit 2012 (en met de inwerkingtreding van de Omgevingswet in het Besluit bouwwerken leefomgeving).

Gelet op het voorgaande is het planvoornemen passend binnen de Energievisie van de gemeente Stein.

Hoofdstuk 4 Milieu- en omgevingsaspecten

4.1 Inleiding

Er bestaat een duidelijke relatie tussen de diverse milieu- en omgevingsaspecten en ruimtelijke ordening. De laatste decennia groeien deze beleidsvelden steeds dichter naar elkaar toe. De milieu- en omgevingskwaliteit vormt een belangrijke afweging bij de mogelijkheden van ruimtelijke ontwikkelingen. Bij de besluitvorming over het al dan niet toelaten van een bepaalde ruimtelijke ontwikkeling dient onderzocht te worden welke milieu- en omgevingsaspecten daarbij een rol kunnen spelen. Het is daarnaast van belang om milieubelastende functies (zoals bepaalde bedrijfsactiviteiten) ruimtelijk te scheiden ten opzichte van milieugevoelige functies zoals woningen. Andersom moet in de ruimtelijke ordening nadrukkelijk rekening worden gehouden met de gevolgen van ruimtelijke ontwikkelingen voor het milieu. Milieubelastende situaties moeten voorkomen worden. In dit hoofdstuk wordt nader ingegaan op verschillende milieu- en omgevingsaspecten welke van belang zijn in het kader van een goede ruimtelijke ordening.

4.2 Mer-beoordeling

4.2.1 Algemeen

Beoordeeld moet worden of het planvoornemen kan leiden tot opstellen van een milieueffectrapport (MER). Op grond van het Besluit milieueffectrapportage (Besluit mer) wordt getoetst of het bestemmingsplan voorziet in, of een kader vormt voor, activiteiten die (mogelijk) belangrijke nadelige gevolgen kunnen hebben voor het milieu. Hiervoor zijn in de bijlage bij het Besluit mer lijsten opgenomen waarin activiteiten zijn aangewezen die belangrijke nadelige gevolgen kunnen hebben (C-lijst) of ten aanzien waarvan het bevoegd gezag moet beoordelen of zij belangrijke nadelige gevolgen voor het milieu kunnen hebben (D-lijst). In de lijsten zijn (indicatieve) drempelwaarden opgenomen.

Een belangrijke wijziging die in het Besluit mer is aangebracht, is dat voor de vraag of een mer-beoordelingsprocedure moet worden doorlopen, toetsing aan de drempelwaarden in de D-lijst niet toereikend is. Dit is het indicatief maken van de gevaldefinities in kolom 2 in de D-lijst. Indien een activiteit een omvang heeft die onder de drempelwaarden ligt, dient op grond van de selectiecriteria in de Europese richtlijn milieubeoordeling te worden vastgesteld of belangrijke nadelige gevolgen van de activiteit voor het milieu kunnen worden uitgesloten. Pas als dat het geval is, is de activiteit niet mer-(beoordelings)plichtig. De criteria als bedoeld betreffen:

- de kenmerken van de activiteit (onder andere omvang en cumulatie);
- de plaats waar de activiteit wordt verricht (de kenmerken van het plangebied in relatie tot de kwetsbaarheid van de omgeving);
- de kenmerken van de gevolgen van de activiteit (mogelijke effecten van de activiteit, onder andere bereik, waarschijnlijkheid en omkeerbaarheid).

4.2.2 Kenmerken van de activiteit

Het planvoornemen voorziet ter plaatse van een (voormalige) school- en kerklocatie, binnen het bestaand stedelijk gebied, in de realisatie van (maximaal) 35 woningen en 32 zorgeenheden, een buurtcentrum, en bijbehorende parkeer- en groenvoorzieningen (zoals een buurttuin). Daarmee vindt een herstructurering c.q. transformatie van de bestaande bebouwing plaats in het centrum van de wijk Nieuwdorp.

4.2.3 Plaats waar de activiteit wordt verricht

Het plangebied is gesitueerd in het centrum van de wijk Nieuwdorp te Stein en ligt volledig 'ingeklemd' tussen bestaande bebouwing. De bestaande bebouwing in de nabije omgeving van het plangebied bestaat voornamelijk uit woningen. Daarnaast zijn ten westen van het plangebied enkele kleinschalige centrumvoorzieningen (al dan niet met bovenwoning) gelegen. Een uitgebreidere omschrijving van de omgeving, en de inpassing van onderhavig plan daarin, is opgenomen in de paragrafen 2.2 en 2.3 van deze toelichting.

In de Wet natuurbescherming is de bescherming van de Natura 2000-gebieden vastgelegd. Natura 2000 betreft de natuurparels die vanwege hun natuurwaarden Europese bescherming genieten, hetgeen in Nederland inhoudt, dat werkzaamheden of ontwikkelingen in (de nabijheid van) deze gebieden getoetst dienen te worden aan de Wet natuurbescherming. Het plangebied ligt niet in, noch in de directe nabijheid van een Natura 2000-gebied. Het meest nabijgelegen Natura 2000-gebied betreft de Grensmaas (op een afstand van ca. 1,2 kilometer) en het Bunder- en Elslooërbos (op een afstand van ca. 1,9 kilometer).

Gezien deze afstanden zijn er geen significante effecten op dit gebied te verwachten ten aanzien van geluid, licht en trillingen. Ook leidt het planvoornemen niet tot een toename van stikstofdepositie op dit gebied (zie in dit verband paragraaf 4.12.3). De instandhoudings- en ontwikkelingsdoelstellingen voor de aangewezen habitattypen en doelsoorten blijven gewaarborgd. Verder maakt het plangebied geen onderdeel uit van het Natuurnetwerk Nederland.

4.2.4 Kenmerken van de gevolgen van de activiteit

Alle relevante milieuaspecten zijn in het kader van dit bestemmingsplan uitvoerig onderzocht en hieruit zijn geen belangrijke nadelige milieueffecten naar voren gekomen die een belemmering kunnen opleveren voor het planvoornemen en de omgeving. In onderhavig hoofdstuk (hoofdstuk 4) zijn de betreffende milieuaspecten, alsmede de uitgevoerde onderzoeken nader beschreven.

4.2.5 Conclusie

Als gevolg van de realisatie van (maximaal) 35 woningen en 32 zorgeenheden, een buurtcentrum en bijbehorende parkeer- en groenvoorzieningen ter plaatse van een (voormalige) school- en kerklocatie, wordt niet verwacht dat er negatieve effecten zullen optreden op de in de directe omgeving aanwezige waarden en belangen of op aanwezige beschermde gebieden en (te verwachten) beschermde soorten. Op basis hiervan kan geconcludeerd worden dat het milieubelang van de in dit plan besloten ontwikkeling in voldoende mate is afgewogen en dat er geen nadelige significante effecten zijn te verwachten. Een verdere (vormvrije) mer-beoordeling wordt derhalve niet noodzakelijk geacht, gezien de kleinschaligheid van het planvoornemen en dat er geen nadelige significante effecten te verwachten zijn.

4.3 Bodem

4.3.1 Wettelijk kader

Bij het opstellen van een nieuw bestemmingsplan moet op basis van artikel 3.1.6 Besluit ruimtelijke ordening (Bro) worden onderzocht of de aanwezige bodemkwaliteit past bij het toekomstige gebruik van de bodem. Het uitgangspunt is dat een eventuele aanwezige bodemverontreiniging geen onaanvaardbaar risico mag opleveren voor de gebruikers van de bodem en dat de bodemkwaliteit niet verslechtert door grondverzet. Bij overige ruimtelijke besluiten is ook een inzicht in de bodemkwaliteit nodig op basis van artikel 3:2 Algemene wet bestuursrecht (Awb). Dit betekent dat het aspect bodemkwaliteit voor vrijwel alle nieuwe ontwikkelingen, die met ruimtelijke plannen mogelijk worden gemaakt, onderzocht moet worden.

4.3.2 Uitgevoerde bodemonderzoeken

In dat kader is een historisch bodemonderzoek conform NEN5725 (d.d. 15 september 2023, met kenmerk: E231016.001/SBI) uitgevoerd. Dit onderzoek is als Bijlage 1 bij deze toelichting bijgevoegd. Uit dit historisch onderzoek is gebleken dat uit de voorhanden zijnde historische informatie geen specifieke aanwijzingen zijn die duiden op de aanwezigheid van mogelijke bodemverontreinigingen en/of bodembedreigende activiteiten. Daarnaast zijn tijdens de terreininspectie geen aanwijzingen geweest, welke zouden kunnen wijzen op enige vorm van bodemverontreiniging.

Daar geen specifieke eerdere onderzoeken voorhanden zijn, kan op basis van vorenstaande geen eenduidige conclusie worden geformuleerd. Er wordt dan ook geadviseerd om gelijktijdig met het doorlopen van de bestemmingsplanprocedure tevens een daadwerkelijk bodemonderzoek op te starten. Dit verkennend bodem- en asbestonderzoek dient te worden uitgevoerd conform de NEN-5740 en NEN-5707.

Uit het uitgevoerde historisch bodemonderzoek blijkt dat nader onderzoek in de vorm van een verkennend bodem- en asbestonderzoek conform NEN-5740 en NEN-5707 noodzakelijk is om de bodemkwaliteit beter inzichtelijk te maken. Op basis van dit verkennend onderzoek zal dan blijken of de bodemkwaliteit voldoende is om het planvoornemen te realiseren. Mocht uit dit verkennend onderzoek eventueel blijken dat sprake is van een verontreiniging dan zal de noodzakelijke sanering van de bodem aan de hand van een plan van aanpak plaatsvinden zodat de bodem geschikt is voor het planvoornemen. Dit zal dan plaatsvinden vooraf of gelijktijdig met het bouwrijp maken van het plangebied. Aangezien ten aanzien van bodem nog niet volledig is aangetoond dat het aspect bodem geen belemmering vormt en nog verkennend en eventueel nader onderzoek noodzakelijk is, is een voorwaardelijke verplichting in de regels opgenomen binnen de verschillende bestemmingen. Deze voorwaardelijke verplichting bepaald dat er pas gesloopt en gebouwd mag worden als uit verkennend en eventueel nader onderzoek is gebleken dat het aspect bodem geen belemmering meer is voor het beoogde planvoornemen.

4.3.3 Conclusie bodemkwaliteit

Het aspect bodem is nog niet volledig onderzocht. Er is nog nader onderzoek nodig in de vorm van een verkennend bodem- en asbest onderzoek. Om te waarborgen dat de bodemkwaliteit geen belemmering vormt voor het planvoornemen is ten aanzien van bodem een voorwaardelijke verplichting opgenomen.

4.4 Geluid

4.4.1 Wettelijk kader

Ten aanzien van geluid zijn de regels uit de Wet geluidhinder (Wgh) van toepassing. Deze wet voorziet rond (gezoneerde) industrieterreinen, langs wegen en langs spoorwegen in zones en bevat tevens geluidsnormen en richtlijnen met betrekking tot de toelaatbare geluidsniveaus van de voorgenoemde geluidsbronnen. Indien een plan een geluidsgevoelig object mogelijk maakt binnen een geluidszone van een bestaande geluidsbron, of indien het plan een nieuwe geluidsbron of wijziging van een bestaande geluidsbron (bijvoorbeeld de aanpassing van een weg) mogelijk maakt, dient een akoestisch onderzoek plaats te vinden bij het voorbereiden van de vaststelling van het bestemmingsplan.

Onderhavig plan voorziet niet in een nieuwe geluidsbron of wijziging van een bestaande geluidsbron. Daarentegen voorziet dit plan wel in de realisatie van 35 woningen en 32 zorgeenheden, hetgeen in het kader van de Wet geluidhinder wordt aangemerkt als geluidsgevoelig object.

4.4.2 Wegverkeerslawaai

De Wet geluidhinder (artikel 76, lid 1 Wgh) bepaalt dat bij de voorbereiding van de vaststelling van een bestemmingsplan akoestisch onderzoek moet plaatsvinden naar de geluidsbelasting van woningen vanwege de invloed van wegverkeerslawaai. Hierbij moeten de in de wet aangegeven, binnen de zones langs de wegen geldende, waarden in acht worden genomen. Alle wegen hebben een geluidzone, met uitzondering van wegen die gelegen zijn binnen een als woonerf aangeduid gebied of wegen waarvoor een maximum snelheid van 30 km/uur geldt. Voor nieuw op te richten geluidsgevoelige bebouwing binnen de wettelijke geluidzones dient nader bepaald te worden of de wettelijke grenswaarde van 48 dB niet overschreden wordt.

Het planvoornemen voorziet in de realisatie van geluidgevoelige objecten (woningen en zorgeenheden) binnen de onderzoekszone van de Rijksweg A76 (voor het overige is het plangebied omgeven met 30 km/uur-wegen). Derhalve dient een akoestisch onderzoek in het kader van de Wet geluidhinder uitgevoerd te worden. In het onderzoek wordt de geluidbelasting op de geluidgevoelige objecten inzichtelijk gemaakt en beoordeeld op basis van het toetsingskader.

Uit het akoestisch onderzoek naar wegverkeerslawaai ((d.d. 12 december 2023, met kenmerk: M230058.001.001.R3/JME) is gebleken dat de geluidbelasting als gevolg van wegverkeer op de A76 de voorkeursgrenswaarde van 48 dB op de gevels van het bouwplan met maximaal 1 dB overschrijdt. De maximale ontheffingswaarde van 53 dB voor nieuwbouw binnen de zone van een snelweg wordt echter nergens overschreden. Derhalve is het mogelijk om een beschikking hogere waarde aan te vragen bij de gemeente indien er overwegende bezwaren zijn de geluidbelasting door overdrachts- en bronmaatregelen terug te brengen tot de voorkeursgrenswaarde.

Het aanleggen van een geluidwal of geluidscherm (overdrachtsmaatregelen) of het toepassen van stiller wegdek (bronmaatregel) om de geluidbelasting terug te brengen tot de voorkeursgrenswaarde ontmoet overwegende bezwaren van financiële aard. Derhalve wordt onderbouwd verzocht hogere waarde te verlenen conform artikel 110a, lid 5 van de Wet geluidhinder.

In het kader van een goede ruimtelijke ordening is de cumulatie bepaald inclusief alle gemodelleerde geluidbronnen. Ter bepaling van de milieukwaliteit in de omgeving is deze gecumuleerde waarde getoetst aan de 'methode Miedema'. De maximale gecumuleerde waarde bedraagt 60 dB, waarmee gesteld kan worden dat er sprake is van de kwalificatie 'matig' en daarmee dient bezien te worden of maatregelen mogelijk zijn. Daar maatregelen aan de bron en overdrachtsmaatregelen op overwegende bezwaren stuiten, dient de oplossing gezocht te worden in geluidwerende maatregelen in de gevel.

Aangezien de cumulatieve geluidbelasting hoger is dan 53 dB dient er een nader onderzoek te worden uitgevoerd ter bepaling van de geluidwering van de gevel. Bij toepassing van de juiste geluidwerende materialen en maatregelen (conform dat nader onderzoek) is een binnenniveau van 33 dB en daarmee een aanvaardbaar woon- en leefklimaat gewaarborgd. Dit nader onderzoek voor het bepalen van de juiste geluidwerende materialen en maatregelen zal worden uitgevoerd in het kader van de aanvraag van de omgevingsvergunning voor het bouwen van de woningen en (zorg)appartementen.

Het akoestisch onderzoek wegverkeers- en industrielawaai is als Bijlage 2 bij deze toelichting bijgevoegd.

4.4.3 Industrielawaai

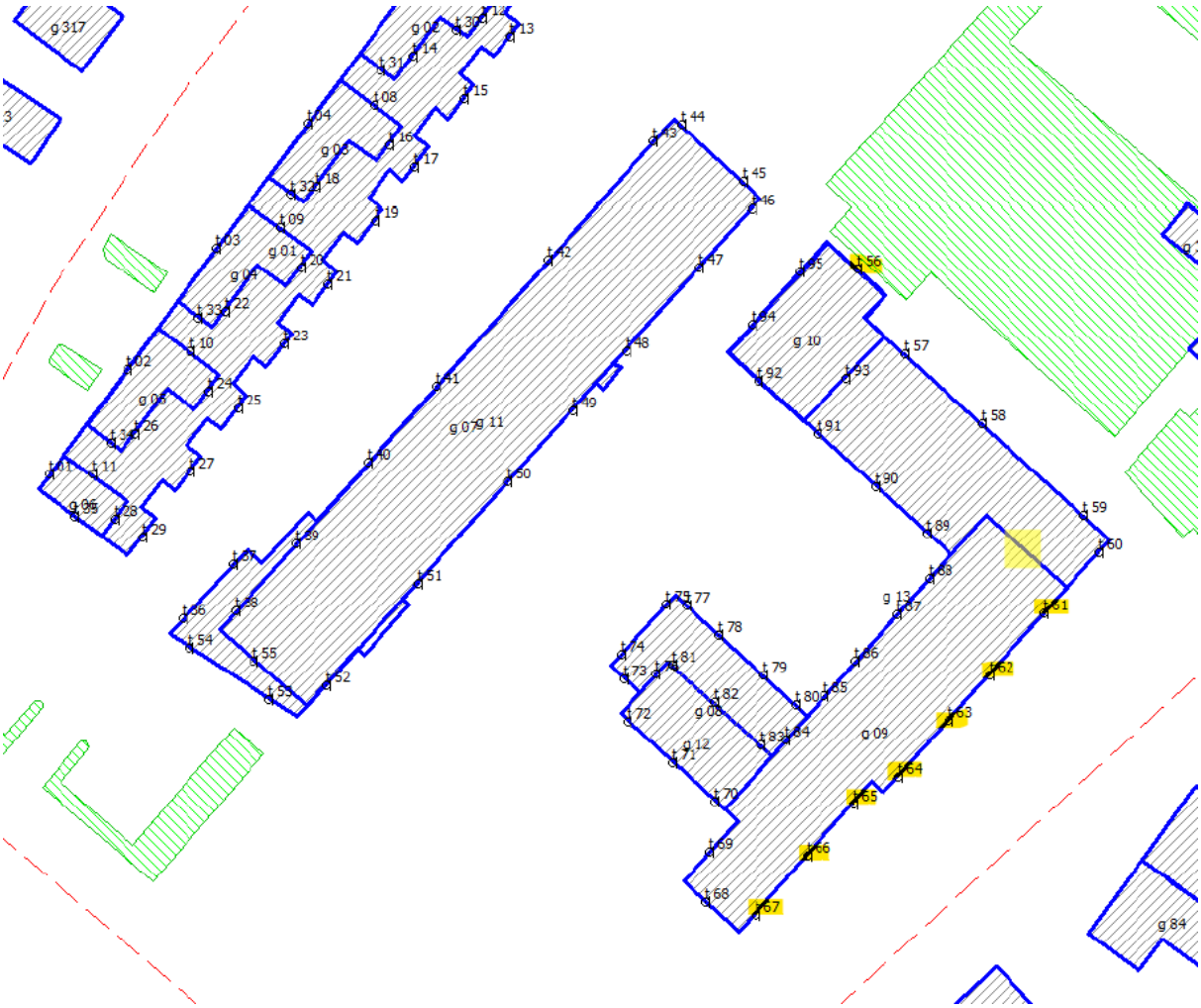
Verder geldt dat de woningen en zorgeenheden, zijnde geluidsgevoelige objecten, worden gerealiseerd binnen een geluidszone van een gezoneerd industrieterrein (industrieterrein Chemelot). In het vigerend bestemmingsplan 'Kern Stein' is daarom ter plaatse van het plangebied de gebiedsaanduiding 'geluidszone - industrie' opgenomen (zie ook paragraaf 1.3.1 van deze toelichting). Voor nieuw op te richten geluidsgevoelige objecten binnen een dergelijke geluidszone dient nader bepaald te worden of de wettelijke grenswaarde van 50 dB(A) niet overschreden wordt.

Vanwege de ligging van onderhavig plangebied (en de te realiseren woningen en zorgeenheden) binnen de

geluidszone van het industrieterrein Chemelot dient (ingevolge artikel 48, lid 1 Wgh) middels een akoestisch onderzoek naar industrielawaai de geluidbelasting op de gevels inzichtelijk te worden gemaakt.

Uit het akoestisch onderzoek naar industrielawaa ((d.d. 12 december 2023, met kenmerk: M230058.001.001, R3/JME) is gebleken dat de berekende geluidbelasting de voorkeursgrenswaarde van 50 dB(A) op diverse toetspunten/gevels wordt overschreden. Hiervoor dient een hogere waarde procedure te worden doorlopen.

Op enkele gevels wordt de maximale ontheffingswaarde van 55 dB(A) overschreden op de 4e verdieping. Deze gevels dienen daarom als dove gevel uitgevoerd te worden of er mag geen geluidgevoelige ruime achter deze gevel gerealiseerd worden. Het betreffen de beoordelingspunten t56 en t61 tot en met t67 op 11,0 meter. Hoewel de zijgevel van beoordelingspunt t 61 niet berekend is, mag worden aangenomen dat aldaar de maximale ontheffingswaarde ook wordt overschreden op 11,0 meter hoogte. Daarom dient deze gevel eveneens als dove gevel uitgevoerd te worden.



Beoordelingspunten waar de maximale ontheffingswaarde op 11,0 meter wordt overschreden (geel gemarkeerd)

~~Om te waarborgen dat het woon- en leefklimaat van de zorgeenheden op de 4e verdieping wordt gewaarborgd is op de verbeelding de aanduiding 'specifieke bouwaanduiding - dove gevel' opgenomen met in de regels een bijbehorende regeling. De regeling bepaalt dat de gevel van de zorgeenheid als dove gevel moet 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. Onder een dove gevel wordt in deze verstaan een bouwkundige constructie waarin geen te openen delen aanwezig zijn en met een in NEN 5077 bedoelde karakteristieke geluidwering die ten minste gelijk is aan het verschil tussen de~~

geluidsbelasting van die constructie en 33 dB onderscheidenlijk 35 dB(A) etmaalwaarde, alsmede een bouwkundige constructie waarin alleen bij uitzondering te openen delen aanwezig zijn, mits de delen niet direct grenzen aan een geluidsgevoelige ruimte.

In de regels is bepaald binnen de 4e bouwlaag geen verblijfs-/woonruimte c.q. geluidsgevoelige ruimte is toegestaan. Dit betekent dat hier geen extra voorzieningen getroffen hoeven te worden in de vorm van een eventuele dove gevel.

Akoestisch onderzoek wegverkeers- en industrielawaai is als Bijlage 2 bij deze toelichting bijgevoegd.

4.4.4 Spoorweglawaai

Het plangebied ligt niet binnen een zone voor railverkeerslawaai. Dit is dan ook niet nader onderzocht in het kader van dit planvoornemen.

4.4.5 Warmtepompen

Aangezien woningen niet meer met aardgasgestookte installaties mogen worden verwarmd, wordt in de praktijk als alternatief vaak gebruik gemaakt van warmtepompen. Afhankelijk van het type warmtepomp kunnen die pompen bestaan uit onder andere een buitenunit in de vorm van een compressor of een ventilator. De bronvermogens van die pompen kunnen sterk verschillen en in de praktijk kunnen die pompen tot geluidhinder leiden. Hierbij dient te worden opgemerkt dat de 'stand der techniek' voor wat betreft warmtepompen zich de komende jaren verder zal ontwikkelen, en de geluidshinder die de warmtepompen veroorzaken steeds meer zal afnemen.

Sinds april 2021 zijn in het Bouwbesluit 2012 geluidnormen opgenomen voor warmtepompen. Dit betreft een norm van 40 dB op een perceelsgrens met een perceel met een woonfunctie. Indien een warmtepomp een instelling heeft voor de avond- en nachtperiode (silent-/nachtmodus) mag ingevolge de Regeling Bouwbesluit 2012 voor de dagperiode (tussen 7:00 en 19:00 uur) een correctie van -5 dB worden toegepast. Uit het Bouwbesluit 2012 (en bijbehorende regeling) volgt - in combinatie met de situering van de buitenunit - weliswaar een regulering van de geluidemissie van een warmtepomp, maar slechts voor één enkele pomp. Bij appartementencomplexen of de toepassing van pompen bij een clustering van meerdere woningen c.q. tuinen is echter ook de cumulatieve geluidsbelasting van belang in het kader van een goede ruimtelijke ordening en op dat punt bevat het Bouwbesluit 2012 geen regels.

Om die reden is in beeld gebracht wat de cumulatieve akoestische gevolgen zijn van de toepassing van warmtepompen voor het planvoornemen. Daarbij wordt ingegaan op de gevolgen daarvan voor de omliggende bestaande woningen en de nieuw te realiseren woningen, waarbij wordt uitgegaan van een (theoretische) situatie waarin alle nieuw te realiseren woningen een eigen warmtepomp krijgen.

Uit de als Bijlage 3 bij deze toelichting opgenomen rapportage (d.d. 14 augustus 2023, met kenmerk: M230058.001.002/JME) blijkt dat de cumulatieve geluidsbelasting afkomstig van de warmtepompen de geluidsnormen uit het Bouwbesluit 2012 (45 dB(A) voor de dagperiode en 40 dB(A) voor de avond- en nachtperiode) niet zullen overschrijden.

Gelet op het voorgaande en de eisen die in het Bouwbesluit 2012 worden gesteld aan afzonderlijke warmtepompen, wordt geconcludeerd dat bij de toepassing van warmtepompen ten behoeve van onderhavig planvoornemen geen sprake zal zijn van een onaanvaardbaar woon- en leefklimaat en daarmee geen strijdigheid ontstaat met een goede ruimtelijke ordening.

4.4.6 Conclusie

Het aspect geluid (wegverkeers-, industrielawaai en spoorweglawaai) vormt geen belemmering voor het planvoornemen. Wel is een HGW-procedure nodig in het kader van wegverkeers- en industrielawaai. In dat kader dient tevens nader akoestisch onderzoek plaats te vinden om de geluidwering van de gevels te bepalen voor het waarborgen van het binnenniveau. Dit nader akoestisch onderzoek zal uitgevoerd worden in het kader van de aanvraag omgevingsvergunning. ~~Tevens dienen een aantal gevels op de vierde verdieping (11 meter) als dove gevel te worden uitgevoerd.~~

4.5 Geur

4.5.1 Wettelijk kader

Op 1 januari 2007 is de Wet geurhinder en veehouderij (Wgv) in werking getreden. Deze wet vormt het toetsingskader voor vergunningen op grond van de Wet milieubeheer waar het gaat om stank veroorzaakt door het houden van dieren. Daarnaast is de wet van belang in verband met de zogenoemde 'omgekeerde werking' in het kader van een goede ruimtelijke ordening. Bij de 'omgekeerde werking' gaat het om de vraag of ter plaatse van geurgevoelige objecten sprake is van een goed woon- en leefklimaat. Verder hebben gemeenten de mogelijkheid gekregen om binnen een wettelijk bepaalde bandbreedte van de standaardnormen van de Wgv af te wijken. Op deze wijze kan de gemeente een geurhinderbeleid vaststellen en vastleggen in een geurverordening dat is afgestemd op de plaatselijke situatie. De gemeente Stein beschikt niet over dergelijk geurhinderbeleid of een geurverordening.

4.5.2 Toepassing

Onderhavig planvoornemen voorziet in de realisatie van maximaal 35 (levensloopbestendige) woningen en 32 zorgeenheden. Woningen en zorgeenheden geven geen geuroverlast voor de nabije omgeving, maar worden gekwalificeerd als zijnde geurgevoelig object. Om deze reden dient aandacht te worden besteed aan het aspect geurhinder.

Het plangebied is gelegen te midden van de (woon)wijk Nieuwdorp te Stein. In de nabije omgeving van het plangebied (binnen een straal van 300 meter vanaf de nieuw te realiseren woningen) bevinden zich geen inrichtingen die stank- of geuroverlast (kunnen) veroorzaken. Ter plaatse van het plangebied is ten aanzien van het aspect geur dan ook geen overlast te verwachten.

4.5.3 Conclusie

Gelet op het voorgaande wordt geconcludeerd dat het aspect 'geur' geen belemmering vormt voor onderhavig planvoornemen.

4.6 Luchtkwaliteit

4.6.1 Wettelijk kader

Op 15 november 2007 is de Wet luchtkwaliteit in werking getreden, waarmee de hoofdlijnen voor regelgeving rondom luchtkwaliteitseisen zijn beschreven in de Wet milieubeheer (Wm, hoofdstuk 5). Hiermee is het Besluit luchtkwaliteit 2005 vervallen. Artikel 5.16 (lid 1) van de Wet Milieubeheer geeft weer, onder welke voorwaarden bestuursorganen bepaalde bevoegdheden (uit lid 2) mogen uitoefenen. Als aan minimaal één van de volgende voorwaarden wordt voldaan, vormen luchtkwaliteitseisen in beginsel geen belemmering voor het uitoefenen van de bevoegdheid:

- er is geen sprake van een feitelijke of dreigende overschrijding van een grenswaarde;
- een project leidt – al dan niet per saldo – niet tot een verslechtering van de luchtkwaliteit;
- een project draagt 'niet in betekenende mate' (NIBM) bij aan de luchtverontreiniging;

- een project past binnen het NSL (Nationaal Samenwerkingsprogramma Luchtkwaliteit), of
- binnen een regionaal programma van maatregelen.

Hoofdstuk 5 van de Wet Milieubeheer maakt onderscheid tussen projecten die 'Niet in betekenende mate' (NIBM) en 'In betekenende mate' (IBM) bijdragen aan de uitstoot van luchtverontreinigende stoffen. In de regeling NIBM is een lijst met categorieën van gevallen opgenomen die NIBM zijn. Deze NIBM-projecten kunnen zonder toetsing aan de grenswaarden voor het aspect luchtkwaliteit uitgevoerd worden. Als een project ervoor zorgt dat de concentratie fijnstof of CO2 met meer dan 3% van de grenswaarde verhoogt, draagt het project in betekenende mate bij aan luchtvervuiling en dient er een luchtkwaliteitsonderzoek uitgevoerd te worden. Deze regel komt voort uit het NSL. Deze 3%-grens is voor een aantal categorieën projecten in een ministeriële regeling omgezet in getalsmatige grenzen, bijvoorbeeld:

- woningbouw: 1.500 woningen netto bij 1 ontsluitingsweg, 3.000 woningen bij 2 ontsluitingswegen;
- kantoorlocaties: 100.000 m² bruto vloeroppervlak bij 1 ontsluitingsweg, 200.000 m² bruto vloeroppervlak bij 2 ontsluitingswegen.

4.6.2 Toetsing

Pas als een planvoornemen uitgaat van de realisatie van meer dan 1.500 woningen bij één ontsluitingsweg of 3.000 woningen bij 2 ontsluitingswegen zal een plan mogelijk in betekenende mate bijdragen aan de luchtverontreiniging van de omgeving. Met onderhavig bestemmingsplan worden maximaal 35 woningen en 32 zorgeenheden mogelijk gemaakt, waardoor het plan als NIBM is aan te merken.

Daarnaast geldt voor het planvoornemen dat de luchtverontreiniging ten gevolge van het plan wordt veroorzaakt door voertuigbewegingen van en naar het plangebied. Ingevolge de kencijfers van CROW voorziet het planvoornemen in een gemiddelde verkeersgeneratie tussen de 229,6 en 283,2 motorvoertuigbewegingen per weekdagetmaal (zie ook paragraaf 4.14 van deze toelichting).

Worst-case berekening voor de bijdrage van het extra verkeer als gevolg van een plan op de luchtkwaliteit, GCN2023

	Jaar van planrealisatie	2025
Extra verkeer als gevolg van het plan		
	Extra voertuigbewegingen (weekdaggemiddelde)	290,7
	Aandeel vrachtverkeer	10,0%
Maximale bijdrage extra verkeer	NO_2 in µg/m^3	**0,45**
	PM_{10} in µg/m^3	**0,04**
Grens voor "Niet In Betekenende Mate" in µg/m^3		1,2
Conclusie		
De bijdrage van het extra verkeer is niet-in-betekenende-mate; geen nader onderzoek nodig		

NIBM-tool

Uit de ingevulde NIBM-tool blijkt dat het planvoornemen aan te merken is als NIBM, uitgaande van de realisatie van maximaal 35 woningen, 32 zorgeenheden. Gezien het voorgaande is de voorgestelde ontwikkeling aan te merken als een ontwikkeling die NIBM bijdraagt aan de verslechtering van de luchtkwaliteit, waardoor toetsing aan de grenswaarden uit de Wet luchtkwaliteit niet nodig is en nader onderzoek met betrekking tot het aspect luchtkwaliteit niet noodzakelijk is.

In het kader van een goede ruimtelijke ordening zijn de jaargemiddelde concentraties NO2, PM10 en PM2,5 in de omgeving van het plangebied inzichtelijk gemaakt.



Uitsnede NSL-monitor

Op bovenstaande kaartuitsnede is de globale ligging van het plangebied (zwart omcirkeld) ten opzichte van de twee meest nabij gelegen rekenpunten (op de Rijksweg, A76 en Heerstraat Zuid) voor de concentraties NO2, PM10 en PM2,5 (rode pijlen) inzichtelijk gemaakt.

De jaargemiddelde concentraties NO2, PM10 en PM2,5 voor het peiljaar 2021 zijn als volgt:

- pijl ten zuiden van het plangebied (Heerstraat Zuid): maximaal 15,3 µg/m³ (NO2), 17,1 µg/m³ (PM10) en 10,4 µg/m³ (PM2,5);
- pijl ten noorden van het plangebied (Rijksweg, A76): maximaal 16,0 µg/m³ (NO2), 16,9 µg/m³ (PM10) en 10,4 µg/m³ (PM2,5).

Voor het peiljaar 2030 is de volgende prognose aan jaargemiddelde concentraties NO2, PM10 en PM2,5 gesteld:

- pijl ten zuiden van het plangebied (Heerstraat Zuid): maximaal 10,6 µg/m³ (NO2), 13,7 µg/m³ (PM10) en 7,2 µg/m³ (PM2,5);
- pijl ten noorden van het plangebied (Rijksweg, A76): maximaal 11,6 µg/m³ (NO2), 13,6 µg/m³ (PM10) en 7,2 µg/m³ (PM2,5).

De jaargemiddelde grenswaarde voor NO2, PM10 (beide 40 µg/m³) en PM2,5 (20 µg/m³) wordt zowel in 2021 als in 2030 niet overschreden. Het aantal overschrijdingsdagen van de 24 uurgemiddelde concentratie (PM10) is maximaal 6, waardoor het maximum van 35 dagen niet wordt overschreden.

De trend is dat in de toekomst de emissies en de achtergrondconcentraties van deze stoffen zullen dalen, waardoor geen overschrijdingen van de grenswaarden zijn te verwachten.

4.6.3 Conclusie

Uit de ingevulde NIBM-tool blijkt dat het planvoornemen NIBM bijdraagt aan de verslechtering van de luchtkwaliteit, waardoor toetsing aan de grenswaarden uit de Wet luchtkwaliteit niet nodig is en nader onderzoek met betrekking tot het aspect luchtkwaliteit niet noodzakelijk is. Tevens zijn in het kader van de omgekeerde werking ook geen overschrijdingen van de jaargemiddelde grenswaarden voor NO2, PM10 en PM2,5 te verwachten en zodoende een goed woon- en leefklimaat gewaarborgd is.

4.7 Externe veiligheid

4.7.1 Wettelijk kader

Externe veiligheid beschrijft de risico's die ontstaan als gevolg van de opslag van of handelingen met gevaarlijke stoffen. Dit kan betrekking hebben op inrichtingen (bedrijven) of transportroutes. Op beide categorieën is landelijke wet- en regelgeving van toepassing.

In de landelijke regelgeving zijn kwaliteitseisen en normen op het gebied van externe veiligheid geformuleerd. Doel is om bepaalde risico's, waaraan burgers in hun leefomgeving worden blootgesteld, tot een aanvaardbaar minimum te beperken. Deze bedoelde risico's hangen vooral samen met:

- activiteiten met gevaarlijke stoffen in inrichtingen;
- transport van gevaarlijke stoffen door buisleidingen;
- transport van gevaarlijke stoffen over de weg, spoor en water.

Het uitgangspunt van wet- en regelgeving en beleid ten aanzien van externe veiligheid is scheiding van kwetsbare functies en risicobronnen, waarmee men het volgende wil bereiken:

- bescherming van personen die zich bevinden in de nabijheid van een risicobron tegen de kans op overlijden ten gevolge van een ongeval met gevaarlijke stoffen of ten gevolge van een ongeval met een vliegtuig op of nabij een luchthaven;
- bescherming van de samenleving tegen het ontwrichtende effect van een dergelijk ongeval met een groot aantal slachtoffers.

Voor de eerste doelstelling is het begrip plaatsgebonden risico (PR) van belang. De norm voor het plaatsgebonden risico is 10-6, die als een contour om een risicovolle inrichting en aan weerszijden langs een transportroute of buisleiding ligt. Binnen die contour zijn ingevolge het Besluit externe veiligheid inrichtingen (Bevi) geen nieuwe kwetsbare objecten toegestaan. Voor beperkt kwetsbare objecten als bedoeld in het Bevi geldt die norm als richtwaarde. Een soortgelijke normstelling en systematiek geldt voor transport van gevaarlijke stoffen over wegen, spoorwegen en binnenwateren en via buisleidingen.

Bij de realisatie van de tweede doelstelling staat het begrip groepsrisico (GR) centraal. Het groepsrisico beschrijft de kans dat een groep van 10 of meer personen gelijktijdig komt te overlijden ten gevolge van een ongeval met gevaarlijke stoffen. Het groepsrisico geeft een indicatie van de maatschappelijke ontwrichting in geval van een ramp. Het groepsrisico wordt uitgedrukt in een grafiek, waarin de kans op overlijden van een bepaalde groep (bijvoorbeeld 10, 100 of 1000 personen) wordt afgezet tegen de kans daarop. Voor het groepsrisico geldt geen norm maar wel een oriënterende waarde, die als ijkpunt geldt bij het zoeken naar maatschappelijk aanvaardbare grenzen.

Op grond van artikel 13 Bevi dient het bevoegd gezag bij nieuwe ruimtelijke plannen die nieuwe (kwetsbare) objecten mogelijk maken een verantwoording van het groepsrisico uit te voeren. Een soortgelijke regeling geldt voor transport van gevaarlijke stoffen over wegen, spoorwegen en binnenwateren en via buisleidingen op basis van respectievelijk het Besluit externe veiligheid transportroutes (Bevt) en het Besluit externe veiligheid buisleidingen (Bevb).

4.7.2 Toetsing

Het planvoornemen voorziet in de realisatie van 35 woningen en 32 zorgeenheden. Volgens artikel 1 Bevi worden deze objecten als kwetsbare objecten aangewezen.

Door Econsultancy een onderzoek naar externe veiligheid uitgevoerd. De rapportage d.d. 18 december 2023 (met kenmerk: 23083.001) is bijgevoegd als Bijlage 4. Uit het onderzoek externe veiligheid blijkt het navolgende.

In de nabije omgeving van het plangebied zijn de volgende relevante risicobronnen aanwezig (met de bijbehorende afstanden tot het plangebied):

	Risicobron	Afstand tot het plangebied
1.	Rijksweg A76	ca. 260 meter
2.	Rijksweg A2	ca. 835 meter
3.	Maascorridor	ca. 1 kilometer
4.	Hogedruk aardgastransportleiding Z-530-03 en defensieleiding	ca. 385 meter
5.	ARG-leiding en MVC-leiding	ca. 645 meter
6.	Gasdrukregel- en meetstation van Gasunie	ca. 500 meter
7.	Schietsportcentrum Stein	ca. 320 meter
8.	Chemelot industrieterrein	ca. 430 meter

Deze risicobronnen zijn op onderstaande kaartuitsnede aangeduid.



Uitsnede risicokaart met aanduiding plangebied

Transportroutes

Gelet op de afstand van het plangebied tot de transportroutes (Rijksweg A76, Rijksweg A2 en Maascorridor) zijn voor onderhavig planvoornemen geen belemmeringen te verwachten met betrekking tot het

plasbrandaandachtsgebied en de plaatsgebonden risicocontour (10-6).

Het plangebied bevindt zich daarentegen wel binnen het invloedsgebied van de Rijksweg A76 (stofcategorieën LT1, LT2, GF2, GF3 en GT3), de Rijksweg A2 (stofcategorie LT2) en de Maascorridor (stofcategorie GT3). Ten aanzien hiervan is een beperkte verantwoording van het groepsrisico nodig.

Buisleidingen
De buisleidingen (hogedruk aardgastransportleiding Z-530-03 en defensieleiding, en ARG-leiding en MVC-leiding) liggen op een dusdanige afstand tot het plangebied, dat de buisleidingen geen belemmeringen vormen voor onderhavig planvoornemen.

Inrichtingen
Voor de inrichtingen gasdrukregel- en meetstation van Gasunie en schietsportcentrum Stein geldt dat deze inrichtingen op een zodanige afstand tot het plangebied zijn gelegen, dat de inrichtingen geen belemmeringen vormen voor onderhavig planvoornemen.

Voor wat betreft het industrieterrein Chemelot geldt dat het plangebied buiten de plaatsgebonden risicocontour 10-6 (en 10-7 en 10-8) ligt. Daarentegen ligt het plangebied wel binnen het invloedsgebied (maatgevende scenario 'toxische wolk'), waardoor een beperkte verantwoording van het groepsrisico nodig is.

Beperkte verantwoording groepsrisico
Voor de volgende scenario's wordt in de rapportage van Econsultancy ingegaan op de aspecten zelfredzaamheid, bestrijdbaarheid en bereikbaarheid:

1. een calamiteit met toxische stoffen (stofcategorieën LT1, LT2 en GT3) op de Rijksweg A76, Rijksweg A2 en Maascorridor of het industrieterrein Chemelot;
2. een calamiteit met brandbare stoffen (stofcategorieën GF2 en GF3) op de Rijksweg A76.

Zelfredzaamheid en handelingsperspectief

A76 en A2, Maascorridor en industrieterrein Chemelot

De mogelijkheden voor zelfredzaamheid bestaan globaal uit schuilen binnen bebouwing en ontvluchten van het plangebied. In geval van een calamiteit met een toxische stof dienen personen binnen te blijven. De mate waarin de bouwwerken afsluitbaar zijn tegen de indringing van toxisch gas en de tijdsduur dat deze bouwwerken worden blootgesteld zijn hierbij parameters. In nieuwe bouwwerken wordt geadviseerd een afsluitbare mechanische ventilatie toe te passen. Daarnaast wordt aandacht gevraagd voor de detaillering van gevels, ramen en kozijnen, zodat deze goed luchtdicht zijn uitgevoerd (e.e.a. conform Bouwbesluit 2012).

Rijksweg A76

Het plangebied ligt in de 3e ring van een koude/warme BLEVE. In de 3e ring treedt licht schade op (geen branden, afbladderen verf en ernstige verkleuringen). Om te voorkomen dat gebouwen gaan branden, kan brandwerend metselwerk worden toegepast en gebruik worden gemaakt van minerale wolisolatie.

Afhankelijk van de plaats van een BLEVE-scenario op de rijksweg A76 is het handelingsperspectief voor de personen binnen het plangebied binnen blijven of ontruimen. Het gebouw moet zodanig worden ingericht dat bewoners van de bron af kunnen vluchten. Bij voorkeur zijn vluchtwegen aan alle zijden van het gebouw aanwezig. Om de zelfredzaam-heid te vergroten dient een ontruimingsplan te worden opgesteld en moet er regelmatig worden geoefend met de betreffende scenario. Tot slot dient aandacht te worden besteed aan risicocommunicatie naar de bewoners van het gebouw.

Bestrijdbaarheid en bereikbaarheid

In het geval van een calamiteit op de rijkswegen A76 en A2, Maascorridor en industrieterrein Chemelot is het plangebied voor hulpdiensten bereikbaar onder andere via de Suttnerstraat. Bij een calamiteit zal de brandweer zich inzetten om effecten als gevolg van het incident te beperken. Deze inzet zal voornamelijk plaatsvinden bij de bron. De brandweer kan door middel van waterscherm verspreiding van een gifwolk vertragen of secundaire brandhaarden blussen. Voor een goede bestrijdbaarheid is het van belang dat het voor de brandweer mogelijk is om:

- op tijd ter plaatse te zijn;
- voldoende opstelplaatsen te hebben;
- voldoende blusmiddelen te hebben.

Bij de verdere uitwerking van het plan dient ten aanzien van bluswatervoorziening en bereikbaarheid contact te worden gezocht met de Veiligheidsregio Zuid-Limburg.

Naar aanleiding hiervan is de Veiligheidsregio Zuid-Limburg ten aanzien van het groepsrisico om advies gevraagd. Op 6 december heeft de veiligheidsregio haar advies (Bijlage 5) uitgebracht, waarin de volgende adviezen worden gegeven:

Hittestralingsscenario's

Om te voorkomen dat de gebouwen gaan branden kunnen maatregelen worden genomen:

- Pas materialen toe aan de gevels naar de snelweg A76 en het dak die de impact van de scenario's op het complex verlagen zoals:
  1. toepassen van brandwerend metselwerk;
  2. gebruik maken van minerale wolisolatie.
- Richt het gebouw zodanig in dat intern van de risicobron afgevlucht kan worden en dat er vluchtwegen aan alle zijden aanwezig zijn.
- Richt een ontruimingsplan in en oefen met de betreffende scenario's.
- Voorzien in risicocommunicatie om het risicobewustzijn te vergroten.

Toxische scenario's

- Voer het complex en de woningen uit met voorzieningen om binnendringen van giftige gassen te voorkomen of uit te stellen. Hieronder wordt verstaan de woningen uitvoeren met ventilatie beperkende maatregelen (uitschakelbare ventilatie die centraal kan worden aangestuurd en luchtinlatende ventilatieopeningen die niet aan de zijde van de risicobron zijn aangebracht).
- Maak de gebruikers bewust van de risico's en het handelingsperspectief: binnenblijven, ramen en duren sluiten en mechanische ventilatie uitzetten.
- Neem het toxisch scenario en het handelingsperspectief op in het noodplan van de gebouwen (met name verantwoordelijkheid uitschakelen mechanische ventilatie).

Bluswatervoorziening en bereikbaarheid

- Neem bij de verdere uitwerking van het plan ten aanzien van bluswatervoorziening en bereikbaarheid contact op met de Veiligheidsregio Zuid-Limburg.

Bovenstaande adviezen hebben met name betrekking op de uitwerking van de (bouw)plannen in het kader van de aanvraag van de omgevingsvergunning. Bij de verdere uitwerking van deze (bouw)plannen zal dan ook (waar mogelijk) rekening worden gehouden met deze adviezen en invulling aan worden gegeven.

In de planregels is wel al een regeling opgenomen ten behoeve van de bereikbaarheid van voor mensen toegankelijke bouwwerken en de aanwezigheid van (voldoende) bluswatervoorzieningen en opstelplaatsen voor brandweerauto's (zie artikel 10.2 en 10.3).

4.7.3 Convenant Versterking veiligheid Chemelot

In het kader van externe veiligheid hebben de provincie Limburg, de gemeenten Sittard-Geleen, Stein en Beek, Stichting Chemelot, Chemelot Site Permit (CSP) en DSM nadere afspraken gemaakt over het versterken van de veiligheid rondom Chemelot. Met deze afspraken creëren de partijen een nog veiligere leefomgeving rondom de site Chemelot.

De afspraken passen in de ambitie om de kwaliteit van de leefomgeving van Chemelot te verhogen. Deze ambitie ligt vast in de Strategische Gebiedsvisie Omgeving Chemelot. De gemeenten worden beschermd tegen ongewone voorvallen en er worden afspraken gemaakt over nieuwe ontwikkelingen binnen en buiten Chemelot. De afspraken gaan verder dan de huidige wet- en regelgeving.

Het convenant is van toepassing op nieuwe initiatieven binnen en buiten Chemelot. Maar ook op ingrijpende veranderingen aan bestaande installaties die een veranderend risicoprofiel met zich meebrengen. Er wordt een pilot gestart om nieuwe initiatieven te beoordelen op integrale veiligheid. Het gaat hierbij om externe veiligheid, maar ook om andere veiligheidsaspecten en economische meerwaarde. Ook worden keuzes gemaakt op basis van best beschikbare technieken op het gebied van veiligheid.

De omliggende gemeentes (Sittard-Geleen, Stein en Beek) op hun beurt stemmen de ruimtelijk-planologische ontwikkeling van het gebied rondom Chemelot af op de aanwezige risico's.

De partijen hebben afgesproken dat de in het convenant genoemde verplichtingen tegen eind 2025 zijn gerealiseerd. De partijen monitoren de afspraken de komende jaren en sturen deze daar waar nodig bij.

De afspraken hebben betrekking op bijvoorbeeld bestemmingsplannen, omgevingsplannen, vergunningsvoorschriften en contractuele afspraken. Voor iedere partij zijn in het convenant maatregelen opgenomen om de veiligheid op en rondom Chemelot te versterken. Het convenant is vastgesteld door Gedeputeerde Staten van Limburg en de colleges van Burgemeester en Wethouders van Sittard-Geleen, Stein en Beek en de directies van de Stichting Chemelot, CSP en DSM.

De betreffende partijen hebben zich tot het volgende verplicht::

Partijen nemen de in het veiligheidskader gehanteerde uitgangspunten inhoudende:

- dat de veiligheidssituatie op termijn omhoog dient te gaan;
- dat de toepassing ziet op veranderende situaties (geen 'terugwerkende kracht');
- een integrale benadering van veiligheid en alle optredende-effecten;
- een proportionele kosten-batenafweging van maatregelen versus veiligheidswinst,

vooralsnog over en

1. geven daartoe in een pilotomgeving nadere uitwerking en afbakening aan het concept integrale veiligheid op basis van de eerste grofmazige uitwerking als ontwikkeld;
2. besluiten op basis van de resultaten van deze testpilots medio 2023 definitief over bovengenoemde uitgangspunten in relatie tot de relevante eigen visie- en beleidskaders.

Bij de verdere uitwerking van de (bouw)plannen zal bezien worden hoe hieraan nader invulling kan worden gegeven.

4.7.4 Conclusie

Gelet op het voorgaande wordt geconcludeerd dat het aspect 'externe veiligheid' geen belemmering vormt voor onderhavig planvoornemen.

4.8 Kabels en Leidingen

4.8.1 Wettelijk kader

De hierna volgende leidingen zijn planologisch relevant, voor zover zij geen deel uitmaken van een inrichting zoals bedoeld in de Wet milieubeheer[1].

- hoogspanningsverbindingen van 50 kV en hoger;
- buisleidingen voor transport van aardgas met een uitwendige diameter van meer dan 50 mm en een druk van meer dan 16 bar;
- buisleidingen voor transport van aardolieproducten met een uitwendige diameter van meer dan 70 mm en een druk van meer dan 16 bar;
- buisleidingen met een diameter van 400 mm of meer buiten de bebouwde kom;
- buisleidingen voor transport van andere stoffen dan aardgas en aardolieproducten, die risico's met zich meebrengen voor mens en/of leefomgeving wanneer deze leidingen beschadigd raken[2].

[1] = 'Leidingen die deel uitmaken van een inrichting' zijn leidingen binnen de inrichtingsgrens die in beheer zijn van de drijver van de inrichting én leidingen die in beheer zijn van derden waarmee een product wordt geleverd aan de betreffende inrichting (Laatstgenoemde leidingen hebben een zgn. functionele binding met de inrichting, zoals bedoeld in de Wet milieubeheer).

[2] = Onder zgn. 'leidingen voor andere stoffen dan aardgas en aardolieproducten' worden in ieder geval leidingen verstaan voor transport van nafta, waterstof, koolstofdioxide, stikstof, zuurstof, ethyleen en propyleen.

4.8.2 Toepassing

Uit voorgaande paragraaf is reeds gebleken dat de gesignaleerde buisleidingen op dusdanige afstond tot het plangebied zijn gelegen, dat ze geen belemmeringen vormen voor onderhavig planvoornemen.

In of nabij het plangebied zijn verder geen kabels en/of leidingen aanwezig die ten behoeve van het gebruik en/of de veiligheid daarvan planologische bescherming behoeven, en daarmee een belemmering voor onderhavig planvoornemen betekenen. In het straatprofiel van de omliggende wegen (Bergènkenstraat, Pastoor van Heldenplein (en de Peldenstraat) en Heisteeg) zijn wel de reguliere leidingen voor gas, water, elektra en telefonie/internet gelegen. Deze leidingen worden doorgetrokken in de nieuwe ontsluitingsweg om de nieuwe woningen en zorgeenheden hierop aan te sluiten.

4.8.3 Conclusie

Gelet op het voorgaande wordt geconcludeerd dat het aspect 'kabels en leidingen' geen belemmering vormt voor onderhavig planvoornemen.

4.9 Bedrijven en milieuzonering

4.9.1 Wettelijk kader

Zowel in het kader van een goede ruimtelijke ordening als vanuit milieuwet- en regelgeving wordt gestreefd naar het voorkomen van voorzienbare hinder en gevaar door milieubelastende activiteiten, met als doel het handhaven en waar mogelijk bevorderen van een goede kwaliteit van het leefmilieu. Dit gebeurt onder andere door het fysiek scheiden van milieubelastende activiteiten (zoals bedrijven) en milieugevoelige objecten (zoals woningen) door het aanbrengen van een voldoende ruimtelijke scheiding daartussen. Deze ruimtelijke scheiding bestaat doorgaans uit het aanhouden van een bepaalde afstand, hetgeen ook wel wordt aangeduid als milieuzonering. Die onderlinge afstand moet groter zijn naarmate de milieubelastende functie het milieu sterker belast.

Milieuzonering heeft twee doelen:

- het voorkomen of zoveel mogelijk beperken van hinder en gevaar bij woningen en andere gevoelige functies;
- het bieden van voldoende zekerheid aan bedrijven dat zij hun activiteiten duurzaam onder aanvaardbare voorwaarden kunnen (blijven) uitoefenen.

Voor het bepalen van de aan te houden afstanden wordt in de praktijk gebruik gemaakt van VNG-uitgave "Bedrijven en milieuzonering, editie 2009" (verder: VNG-uitgave). De VNG-uitgave geeft op systematische wijze informatie over de ruimtelijk relevante milieuaspecten van een scala aan bedrijfsactiviteiten. De handreiking is oorspronkelijk bedoeld als hulpmiddel bij de ruimtelijke planvorming. Uit de rechtspraak van de Afdeling vloeit voort dat de handreiking als hulpmiddel is erkend. Deze uitgave bevat een lijst waarin voor veelvoorkomende milieubelastende activiteiten richtafstanden zijn gegeven ten opzichte van milieugevoelige functies, uitgaande van een gemiddeld modern bedrijf.

Deze lijst geeft richtafstanden voor de ruimtelijk relevante milieuaspecten geur, stof, geluid en gevaar. De grootste van de vier richtafstanden is bepalend voor de indeling van een milieubelastende activiteit in een milieucategorie en daarmee ook voor de uiteindelijke richtafstand. In de onderstaande tabel staan de richtafstanden bij de verschillende bedrijfscategorieën weergegeven.

Milieucategorie	Richtafstanden tot omgevingstype 'rustige woonwijk en rustig buitengebied'	Richtafstand tot omgevingstype 'gemengd gebied'
1	10 meter	0 m
2	30 meter	10 meter
3.1	50 meter	30 meter
3.2	100 meter	50 meter
4.1	200 meter	100 meter
4.2	300 meter	200 meter
5.1	500 meter	300 meter
5.2	700 meter	500 meter
5.3	1000 meter	700 meter
6	1500 meter	1000 meter

Richtafstanden per bedrijfscategorie

Werking handreiking op hoofdlijnen

In de handreiking zijn bedrijven en bedrijfsactiviteiten ingedeeld in typen (milieubelastende) bedrijvigheid, gerangschikt naar SBI-code. Dit betekent dat er is gestandaardiseerd en dat is uitgegaan van gemiddelde

situaties. De hieruit voortvloeiende richtafstanden (10 tot 1500 meter) geven een indicatie van de te verwachten milieubelasting. Deze milieubelasting dient vervolgens te worden afgezet tegen de belasting waarvan in de omgeving al sprake is. Ook dit is gestandaardiseerd, in dit geval in twee omgevingstypen: 'rustige woonwijk/rustig buitengebied' en 'gemengd gebied'.

Samengevat dient men als volgt te werk te gaan:

- bedrijf(sactiviteit) indelen in een SBI-code;
- de hoogste bij de SBI-code behorende richtafstand is bepalend;
- bepalen van welke omgevingstype er sprake is;
- de richtafstand met 1 stap verlagen indien sprake is van type 'gemengd gebied'.

Gemotiveerd toepassen
Soms is niet geheel duidelijk in welke categorie een bepaalde situatie valt. Ook kan een feitelijke situatie significant verschillen als gevolg van specifieke bedrijfsprocessen, hinderbeperkende maatregelen, de concrete inrichting van het bedrijf en/of de geldende milieuvergunning. De daadwerkelijke milieubelasting kan in dat geval aanzienlijk afwijken van de uitgangspunten die gehanteerd zijn bij het bepalen van de standaard richtafstanden.

Dit is de reden dat de Afdeling heeft bepaald dat de richtafstanden niet zondermeer overgenomen mogen worden: er dient te worden gemotiveerd waarom welke afstanden gelden (ofwel waarom een situatie in een bepaalde categorie valt) en waarom hier (eventueel) van kan worden afgeweken. Voor een onderzoek naar de milieuzonering kan daarom concreet en gedetailleerd onderzoek naar de feitelijke milieubelasting zinvol of noodzakelijk zijn. De handreiking bevat hiervoor een aantal stappenplannen.

'Rustige woonwijk/rustig buitengebied' of 'gemengd gebied'
In een intensief gebruikt gebied met veel functies en "bedrijvigheid" wordt vaak minder hinder ervaren van een milieubelastende activiteit dan in een rustige woonwijk. Dit heeft onder andere te maken met acceptatie, gewenning en achtergrondbelasting. De VNG-uitgave hanteert twee omgevingstypes:

- 'rustige woonwijk en rustig buitengebied';
- 'gemengd gebied'.

Bij het bepalen van het van toepassing zijnde omgevingstype moet niet gekeken worden naar de locatie zelf maar naar het (soort) gebied waarin de locatie ligt.

Wijze van meten van de richtafstanden
De richtafstand geldt in eerste instantie vanaf de grens van het perceel waarop een milieubelastende bestemming c.q. functie rust tot de grens van het perceel waarop een woning (milieugevoelige bestemming) volgens het bestemmingsplan mogelijk is. Wanneer deze afstand niet toereikend is, wordt gekeken naar de maximale bouwmogelijkheden.

4.9.2 Toetsing

Met onderhavig plan worden (maximaal) 35 woningen en 32 zorgeenheden gerealiseerd, hetgeen een (nieuwe) milieugevoelige functie betreft. Hierom moet worden gekeken naar de invloed van en invloed op omliggende milieubelastende functies. Dit gebeurt, zoals gezegd, op basis van de VNG-uitgave "Bedrijven en milieuzonering, editie 2009" (hierna: VNG-uitgave). Hieruit blijkt dat bij woningen (en zorgeenheden) geen sprake is van een milieuzone ten opzichte van derden. De woningen (en zorgeenheden) zelf kunnen echter wel beïnvloed worden door milieuhinder van omliggende functies.

In de nabije omgeving van het plangebied bevinden zich de volgende milieubelastende functies waarvoor op

basis van de VNG-uitgave de navolgende richtafstanden gelden:

Milieubelastende functie	**Grootse richtafstand**	**Afstand tot milieugevoelige bestemming**
Centrumvoorzieningen aan de Peldenstraat (bedrijven tot en met categorie 2)	30 meter	ca. 32 meter
'Huis Nieuwdorp' aan de Bergènkenstraat 9 (maatschappelijke functie met ondergeschikte detailhandel)	30 meter	ca. 31 meter
Medisch centrum aan de Bergènkenstraat 11 (maatschappelijke functie)	10 meter	ca. 70 meter
Businesspark Stein (bedrijven tot en met categorie 4.2)	300 meter	ca. 500 meter

Onderhavig plangebied ligt te midden van de wijk Nieuwdorp te Stein, direct aangrenzend aan het centrumgebied. Het plangebied ligt voornamelijk 'ingeklemd' door bestaande woningen (eventueel met een aan huis verbonden beroep). Ten noorden van het plangebied zijn enkele maatschappelijke functies aanwezig (zoals een medisch centrum). Aan de westelijke zijde van het plangebied bevinden zich enkele centrumvoorzieningen, waaronder een fietsenwinkel, kapperszaak en tattooshop. Hierdoor is sprake van enige vorm van functiemenging en kan dus worden uitgegaan van een 'gemengd gebied'. Dit betekent dat ten aanzien van de toepasselijke richtafstanden één stap kan worden teruggezet, en ziet er als volgt uit:

Milieubelastende functie	**Grootse richtafstand bij gemengd gebied**	**Afstand tot milieugevoelige bestemming**
Centrumvoorzieningen aan de Peldenstraat (bedrijven tot en met categorie 2)	10 meter	ca. 32 meter
'Huis Nieuwdorp' aan de Bergènkenstraat 9 (maatschappelijke functie met ondergeschikte detailhandel)	10 meter	ca. 31 meter
Medisch centrum aan de Bergènkenstraat 11 (maatschappelijke functie)	0 meter	ca. 70 meter
Businesspark Stein (bedrijven tot en met categorie 4.2)	200 meter	ca. 500 meter

Gelet op het voorgaande wordt aan alle richtafstanden voldaan. Zelfs wanneer vanwege de ligging van het plangebied in een 'gemengd gebied' geen stap wordt teruggezet.

4.9.3 Conclusie

Geconcludeerd wordt dat de te realiseren woningen en zorgeenheden geen belemmerende werking hebben op de nabijgelegen milieubelastende functies c.q. bedrijven en andersom de bedrijven geen belemmering vormen voor het waarborgen van een goed woon- en leefklimaat voor de woningen en zorgeenheden. Het aspect bedrijven- en milieuzonering levert derhalve geen belemmering op voor het bestemmingsplan.

4.10 Archeologie

4.10.1 Wettelijk kader

Als wettelijk toetsingskader In Europees verband is het zogenaamde 'Verdrag van Malta' tot stand gekomen. Uitgangspunt van dit verdrag is het archeologisch erfgoed zo veel mogelijk te behouden. Waar dit niet mogelijk is, dient het bodemarchief met zorg ontsloten te worden.

Bij de vaststelling van nieuwe bestemmingsplannen, of bij afwijkingen op bestaande plannen, dient de gemeente aan te geven welke archeologische waarden er in de bodem verwacht worden en hoe men met deze waarden om zal gaan. Op basis hiervan kunnen gemeenten bij de verlening van omgevingsvergunningen eisen stellen met betrekking tot het aspect archeologie.

Om te bepalen of er archeologische waarden aanwezig zijn binnen het plangebied en of deze door de voorgenomen bodemingrepen kunnen worden aangetast is archeologisch onderzoek noodzakelijk. Binnen het kader van de Erfgoedwet (juli 2016), voortvloeiend uit het Verdrag van Malta uit 1992, is men in beginsel verplicht voorafgaand archeologisch onderzoek uit te voeren.

4.10.2 Toepassing

De gemeente Stein beschikt over een archeologische beleidsadvieskaart waarin voor het hele gemeentelijke grondgebied de archeologische verwachtingswaarden (indicatief) in beeld zijn gebracht. Deze beleidskaart is in 2019, als onderdeel van het Erfgoedbeleid 2019 van de gemeente Stein, nog geactualiseerd.

Op de archeologische beleidsadvieskaart is het grondgebied van de gemeente Stein ingedeeld in verschillende categorieën. Per categorie wordt over het algemeen een drempel gehanteerd in de vorm van een minimale diepte (beneden maaiveld) en minimale oppervlakte van bodemingrepen.



Uitsnede archeologische beleidsadvieskaart met globale aanduiding plangebied (zie rode cirkel)

Categorie	Ondergrens	
	oppervlakte van de bodemingreep	diepte
1. Wettelijk beschermde archeologische monumenten	0 m²	0 cm - Mv
2. Gebied met hoge archeologische verwachting	250 m²	40 cm - Mv
3. Gebied met middelhoge archeologische verwachting	2500 m²	40 cm - Mv
4. Gebied met lage archeologische verwachting	- m²	- cm - Mv
5. Gebied zonder archeologische verwachting	- m²	- cm - Mv

Tabel ondergrenzen voor archeologisch onderzoek per categorie

Uit de archeologische beleidsadvieskaart volgt dat binnen het plangebied een lage archeologische verwachtingwaarde (categorie 4) geldt. Volgens bovenstaande tabel geldt hiervoor een algehele vrijstelling van archeologisch onderzoek. Daarnaast dient rekening te worden gehouden met de omstandigheid dat de beoogde bebouwing wordt gerealiseerd ter plaatse van een (voormalige) school- en kerklocatie, waar bestaande bebouwing aanwezig is (onder andere een schoolgebouw, gymzaal en kerkgebouw) en dus reeds in de grond is geroerd. Hierdoor is in het verleden de bodem binnen het plangebied op dusdanige wijze verstoord dat geen archeologische waarden (meer) zijn te verwachten of kunnen worden geschaad. Wanneer bij het uitvoeren van de (bouw)werkzaamheden toch archeologische waarden worden aangetroffen (en derhalve sprake is van een toevalsvondst), wordt hiervan uiteraard (conform de Erfgoedwet) melding gedaan.

4.10.3 Conclusie

Gelet op het voorgaande wordt geconcludeerd dat het aspect 'archeologie' geen belemmering vormt voor onderhavig bestemmingsplan.

4.11 Cultuurhistorie

4.11.1 Wettelijk kader

Bij het opstellen van bestemmingsplannen en andere ruimtelijke plannen dient op grond van het Besluit ruimtelijke ordening (artikel 3.1.6 Bro) te worden voorzien in een beschrijving van de (eventueel) in het gebied aanwezige cultuurhistorische waarden en de wijze waarop daarmee rekening wordt gehouden in het plan.

4.11.2 Toetsing

De gemeente Stein heeft de gemaakte keuzes ten aanzien van de aanwezige cultuurhistorische waarden binnen het gemeentelijk grondgebied doorvertaald in het 'Erfgoedbeleid 2019' (zie paragraaf 3.5.4). Deze keuzes zijn vervolgens juridisch-planologisch geborgd in het bestemmingsplan 'Erfgoed Stein' en de 'Erfgoedverordening Stein 2021' (beiden vastgesteld d.d. 22 juli 2021).

Binnen het plangebied zijn de volgende cultuurhistorische waarden aanwezig:

- Een historisch gebouw, zijnde het kerkgebouw (en de pastoriewoning) van de 'Onze-Lieve-Vrouw Hulp der Christenenkerk'.
- Een historisch tracé ter plaatse van de Heisteeg (weg ouder dan of gelijktijdig met middeleeuwse verkaveling).

Kerkgebouw (en pastoriewoning)

Het kerkgebouw is naar ontwerp van architect S.J. Dings omstreeks 1954 opgericht. Het betreft een driebeukige, bakstenen basiliek met westbouw en hoog opgetrokken zijbeuken. Tegen de zijbeuken staan halfronde doop- en devotiekapellen. Het priesterkoor is halfrond gesloten. Het voorfront van deze basiliek wordt gedomineerd door een rechthoekig grondvlak opgetrokken westwerk. Een arcade van drie identieke rondbogen scheidt de narthex (entreeportaal aan de buitenzijde) van het plein. Op het platte dak staat een stalen kruis. Het middenschip heeft een zadeldak met een lage helling. De kerk vormt een ensemble met de pastoriewoning die gelijktijdig werd gebouwd.

De cultuurhistorische waarden van de kerk bestaan uit het siermetselwerk, de natuursteen elementen en de glas-in-lood-ramen. Bij het wijzigen c.q. transformeren van het kerkgebouw zullen de (historische) bouwmassa, gevels en waardevolle elementen zo veel als mogelijk behouden moeten blijven.

Met het behoud van de aanwezige cultuurhistorische waarden binnen het plangebied is in het planvoornemen zorgvuldig rekening gehouden. Zo blijft het westwerk (inclusief siermetselwerk, natuursteen elementen en glas-in-lood-ramen) in zijn geheel behouden. Ook de bijbehorende pastoriewoning blijft behouden. Het achterliggende gedeelte van de kerk wordt gesloopt. De L-vormige bebouwing die daarvoor in de plaats komt omarmt, voor wat betreft de bouwmassa en situering, het voormalige middenschip van het kerkgebouw. Het (voormalige) middenschip wordt getransformeerd naar een binnentuin, vanaf waar het rozetraam van het westwerk zichtbaar is. De footprint van de kerk blijft derhalve herkenbaar.

Voorgaande is ook reeds voorgelegd aan de welstands- en monumentencommissie (op 22 juni 2023). De commissie is voorstander van het behoud van het westwerk van het kerkgebouw en kan zich in het planvoornemen vinden.

Met het planvoornemen blijft dus het cultuurhistorisch waardevolle gedeelte van het kerkgebouw (het westwerk) en de gehele pastoriewoning behouden. Ook blijft de (historische) bouwmassa van de kerk met

onderhavig plan herkenbaar. In de planregels (zie artikel 7) wordt de bescherming van de cultuurhistorische waarden binnen het plangebied ook juridisch-planologisch geborgd.

Historisch tracé (Heisteeg)
Het historisch tracé ter plaatse van de Heisteeg blijft als gevolg van onderhavig planvoornemen onaangetast. De beoogde L-vormige bouwmassa bevorderd, gelet op de situering en oriëntatie daarvan, de zichtbaarheid en herkenbaarheid van het historisch tracé. Bovendien is de bescherming van het historisch tracé in de planregels (artikel 8) voldoende verzekerd.

4.11.3 Conclusie
Gelet op het voorgaande wordt geconcludeerd dat het aspect 'cultuurhistorie' geen belemmeringen oplevert voor (de uitvoerbaarheid van) het bestemmingsplan.

4.12 Ecologie

4.12.1 Wettelijk kader
Bij elk ruimtelijk plan moet, met het oog op beschermenswaardige natuurwaarden, rekening worden gehouden met de regelgeving op het gebied van gebiedsbescherming en soortenbescherming. Dit wordt geregeld in de Wet natuurbescherming die op 1 januari 2017 in werking is getreden. Het natuurbeschermingsrecht is verder te vinden in verdragen, Europese en nationale regelgeving en in nationaal en provinciaal beleid. Vanuit de Europese regelgeving wordt met name nadruk gelegd op de bescherming van plant- en diersoorten (Vogelrichtlijn) en leefgebieden (Habitatrichtlijn). Ten behoeve hiervan zijn dan ook diverse beschermingsgebieden aangewezen, waaronder de Natura 2000-gebieden.

4.12.2 Soortenbescherming
Om in te schatten of er binnen het plangebied planten- en/of diersoorten aanwezig of te verwachten zijn, die volgens de Wet natuurbescherming een beschermde status hebben en die mogelijk negatieve invloed kunnen ondervinden door het planvoornemen, is door Ecolybrium een tweetal Quickscan's flora en fauna uitgevoerd. De Quickscan's flora en fauna d.d. 4 mei 2023 en 6 juni 2023 zijn bijgevoegd als Bijlage 6 en Bijlage 7 en hebben betrekking op het kerkgebouw respectievelijk de overige aanwezige bebouwing (en omgeving) binnen het plangebied. Voor de volledigheid wordt verwezen naar de uitgevoerde onderzoeken.

Kerkgebouw
Op 14 april 2023 is het kerkgebouw zowel inpandig als uitpandig onderzocht op de aanwezigheid van beschermde planten- en diersoorten. Inpandig is de kerkzolder geïnspecteerd op mogelijke sporen van aanwezigheid van vleermuizen en andere zolderbewonende soorten (zoals uilen en steenmarter).

Op de kerkzolder zijn enkele oude uitwerpselen van de grootoorvleermuis aangetroffen. Hierdoor kunnen effecten op de vaste rust- en verblijfplaats van de vleermuis optreden. Om vast te stellen welke functie de zolder precies heeft voor deze soort en om daarmee een gedegen toetsing te kunnen opstellen in het kader van de Wet natuurbescherming, is vervolgonderzoek noodzakelijk. Daarnaast dient rekening te worden gehouden met een ontheffing in het kader van de Wet natuurbescherming, vanwege de beschermde status van vleermuizen en hun verblijfplaatsen.

Tevens is er sprake van de aanwezigheid van de steenmarter op de kerkzolder boven het schip. Immers zijn daar grote hoeveelheden uitwerpselen van de steenmarter aangetroffen. Om vast te stellen of het hier gaat om een vrouwtjesverblijf waar jongen geboren worden of dat het enkel gaat om een verblijfplaats van een mannetje is vervolgonderzoek met behulp van cameravallen noodzakelijk. Op basis van de uitkomsten van dit onderzoek kan vervolgens worden bepaald of er sprake is van een specifieke mitigatieopgaaf.

Effecten op andere soorten zoals, broedvogels (al of niet met jaarrond beschermde nesten), planten, libellen, amfibieën, reptielen, dagvlinders en dergelijke zijn geheel uit te sluiten, omdat ter plaatse geen optimaal leefgebied/broedplekken en of groeiplaatsen aanwezig zijn.

Tot slot dienen de werkzaamheden zoveel als mogelijk uitgevoerd te worden buiten de broedperiode van vogels die in de nabijheid van de kerk kunnen broeden.

Overige bebouwing (en omgeving) binnen het plangebied

Ten aanzien van de overige bebouwing (en de omgeving) binnen het plangebied is op 17 april 2023 onderzoek gedaan naar de aanwezigheid van beschermde soorten.

Effecten op broedvogels met jaarrond beschermde nesten, zoals gierzwaluwen, huiszwaluwen en/of huismussen zijn geheel uit te sluiten, omdat er geen geschikte broedlocaties aanwezig zijn

In de basisschool zijn open stootvoegen aanwezig, maar zitten allemaal dicht met spinnenrag of worden door andere insecten gebruikt. Deze openingen zijn dan ook ongeschikt om als zodanig te dienen voor vleermuizen. Effecten op vleermuizen (en hun vaste rust- en verblijfplaatsen) zijn daarmee op voorhand uit te sluiten. Nader onderzoek wordt niet noodzakelijk geacht.

Effecten op andere beschermde soorten zoals, planten, libellen, dagvlinders, vissen, grondgebonden zoogdieren, reptielen, amfibieën, en overige ongewervelden zijn geheel uit te sluiten.

Tot slot zijn effecten op diverse algemeen voorkomende broedvogels (mogelijk in de aanwezige bomen in de zomerperiode) te voorkomen door de meest verstorende werkzaamheden uit te voeren buiten de broedperiode (buiten februari tot en met augustus).

Vervolgonderzoek

Naar aanleiding van de conclusies en bevindingen uit de quickscan voor het kerkgebouw is nader ecologisch onderzoek naar vleermuizen en steenmarter uitgevoerd. Dit nader ecologisch onderzoek d.d. 16 november is als Bijlage 8 bijgevoegd. Op basis van dit nadere onderzoek en toetsing aan de verbodsbepalingen van de Wet natuurbescherming kan gesteld worden dat:

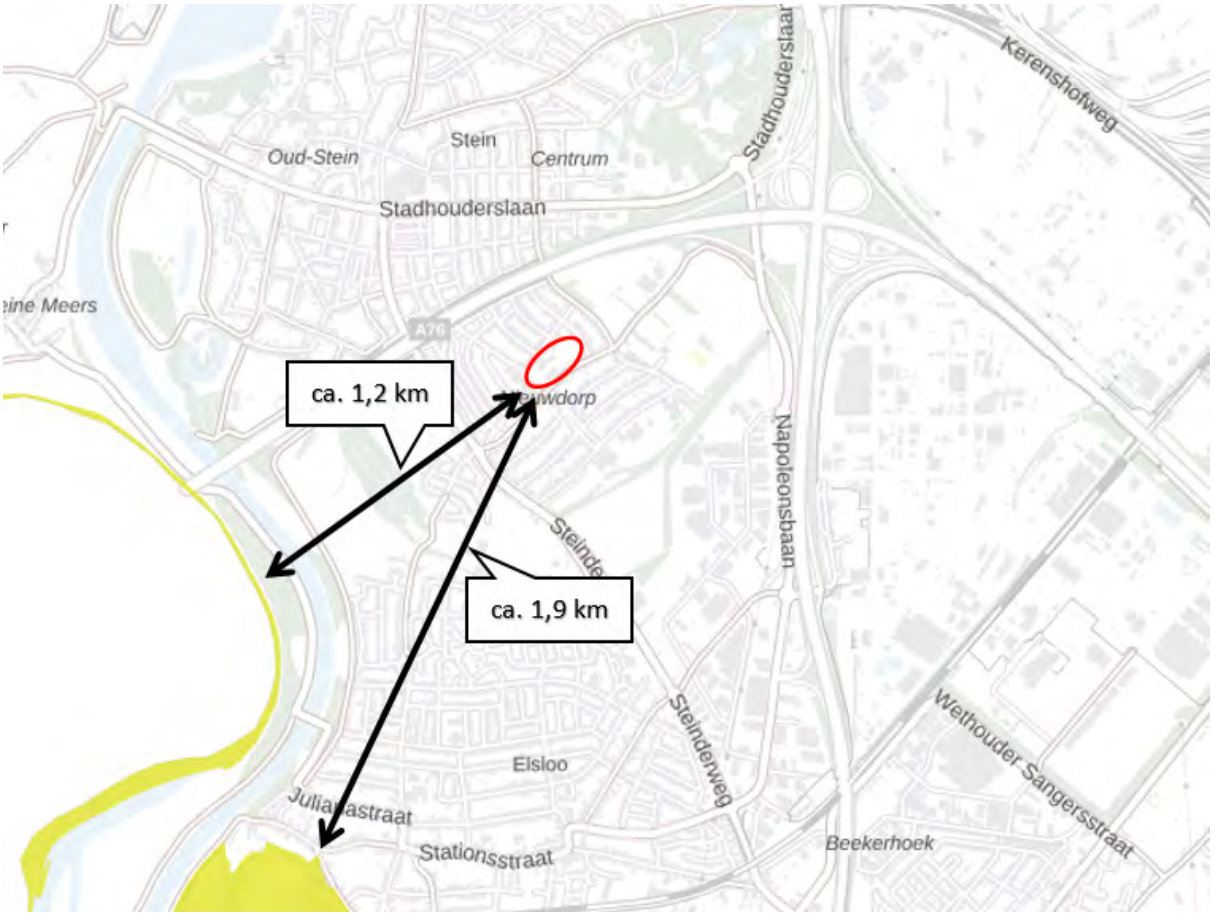
- Er zijn geen vaste rust- en verblijfplaatsen, die permanent gebruikt worden, van gebouwbewonende vleermuizen aangetroffen in het kerkgebouw.
- Uit het vleermuisonderzoek kan geconcludeerd worden dat de zolder een niet permanent in gebruik zijnde verblijfplaats is voor 1-2 grootoorvleermuizen. Omdat er tijdens het vleermuisonderzoek geen enkele activiteit van grootoorvleermuizen is waargenomen en het onderzoek bestendig conform protocol is uitgevoerd en omdat de toren geheel intact blijft, achten wij het niet noodzakelijk om een ontheffing aan te vragen in het kader van de Wet natuurbescherming. We adviseren wel om enkele verbetermaatregelen te treffen in de toren, omdat deze ruimte zeer open is en niet donker genoeg gedurende de dagperiode.
- Op de kerkzolder heeft een mannelijke steenmarter zijn verblijfplaats. Bij de sloop van het gebouw is het noodzakelijk om een alternatieve steenmarterkast op te hangen in een van de nabij gelegen bomen (in het kader van de algemene zorgplicht (Art. 1.11 Wet natuurbescherming). Daarnaast moet de sloop uitgevoerd worden in de vrijstellingsperiode van de soort (15 augustus t/m februari) om daarmee een ontheffingsaanvraag te voorkomen.

Indien rekening gehouden wordt met voorgaande bevindingen is een ontheffing in het kader van de Wet natuurbescherming niet noodzakelijk en kan het kerkgebouw zonder belemmeringen gesloopt worden.

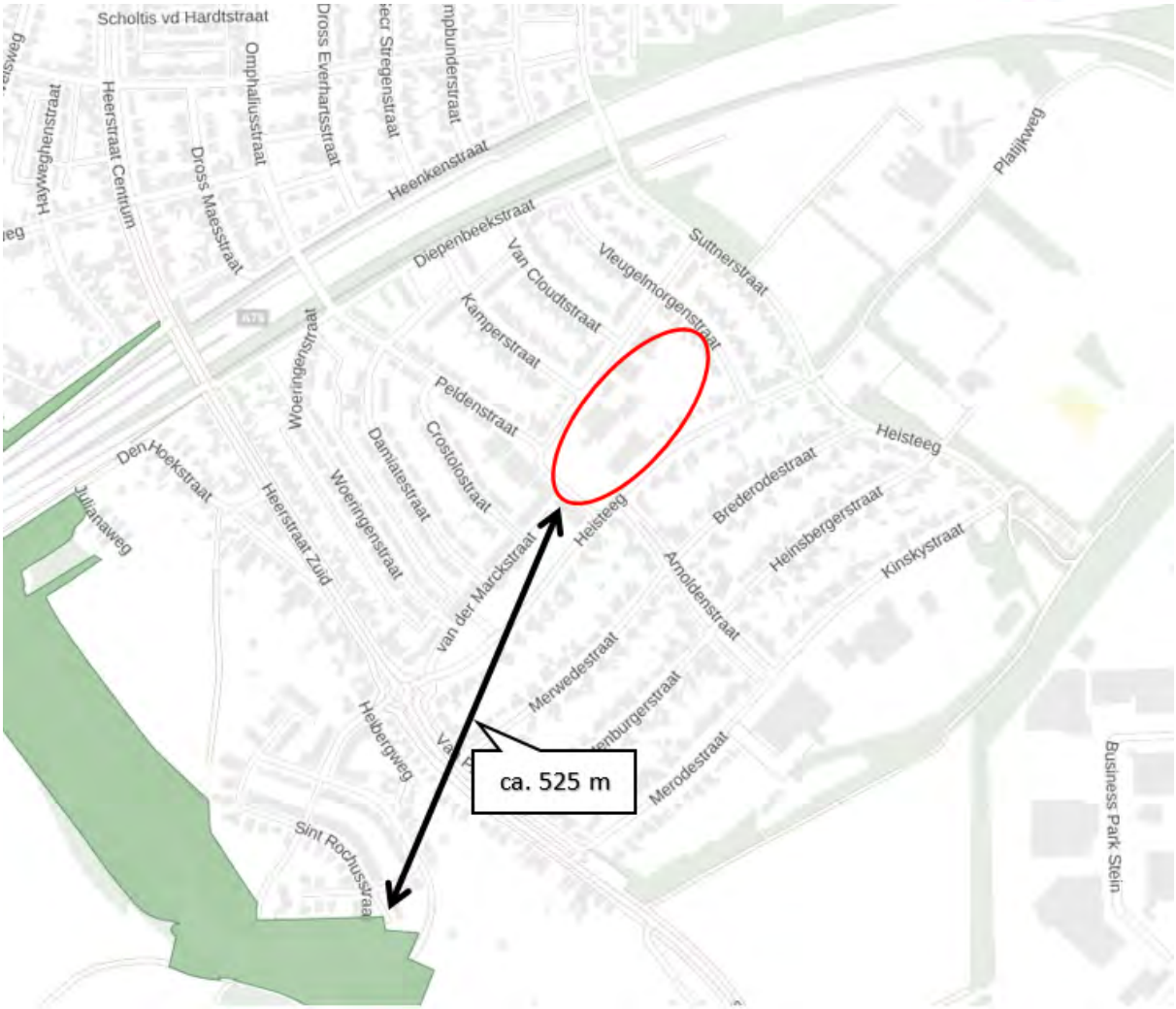
4.12.3 Gebiedsbescherming

De bescherming van Natura 2000-gebieden is geregeld in de Wet natuurbescherming, die de implementatie vormt van de Europese Vogelrichtlijn en Habitatrichtlijn. De Natura 2000-gebieden vormen samen een Europees netwerk van natuurgebieden: Natura 2000. Als ontwikkelingen (mogelijk) leiden tot aantasting van natuurwaarden binnen een Natura 2000-gebied, moet een vergunning worden aangevraagd. Gedeputeerde staten van de provincie zijn het bevoegd gezag voor verlening van deze vergunning. Verder moet rekening worden gehouden met het beleid ten aanzien van het Natuurnetwerk Nederland (NNN). De regels met betrekking tot het NNN zijn opgenomen in de provinciale verordening.

Het plangebied is niet gelegen binnen een Natura 2000-gebied of een gebied dat onderdeel uitmaakt van het NNN. De meest nabij gelegen Natura 2000-gebieden zijn de Grensmaas (op een afstand van ca. 1,2 kilometer) en het Bunder- en Elslooërbos (op een afstand van ca. 1,9 kilometer). De meest nabij gelegen gronden die onderdeel uitmaken van het NNN liggen ten westen van de planlocatie (op een afstand van ca. 525 meter).



Kaartuitsnede met afstanden plangebied tot meest nabij gelegen Natura 2000-gebieden



Kaartuitsnede met afstand plangebied tot Natuurnetwerk Nederland

Gelet op genoemde (ruime) afstanden zijn externe effecten, zoals licht, trilling en geluid, als gevolg van onderhavig planvoornemen redelijkerwijs niet te verwachten. Externe effecten als gevolg van een toename van stikstofdepositie op voor stikfstof gevoelige habitats in Natura 2000-gebieden zijn vanwege de omvang van de voorgenomen plannen en de afstand tot de dichtstbijzijnde Natura 2000-gebieden op voorhand niet uit te sluiten. Vervolgonderzoek in het kader van de gebiedsbeschermingsparagrafen uit de Wet natuurbescherming ten aanzien van stikstof wordt daarom noodzakelijk geacht.

Door middel van een berekening met de AERIUS-calculator is inzichtelijk gemaakt of het plan bijdraagt in een toename van stikstofdepositie in de nabijgelegen Natura 2000-gebieden. Uit de berekening volgt dat de voorgenomen ontwikkeling in de zogenoemde gebruiksfase én realisatiefase niet leidt tot een toename van stikstofdepositie op de nabijgelegen Natura 2000-gebieden groter dan 0,00 mol/ha/jaar. Significant negatieve effecten voor de instandhoudingsdoelen van de Natura 2000-gebieden ten gevolge van stikstofdepositie kunnen op basis van het voorgaande met zekerheid worden uitgesloten, waardoor een vergunning in het kader van de Wet natuurbescherming niet is vereist.

De Notitie beoordeling stikstof (3 november 2023, kenmerk J230058) is bijgevoegd als Bijlage 9. Daaruit volgt - gezien het voorgaande - dat er op dit punt geen belemmeringen zijn voor de planontwikkeling.

4.12.4 Conclusie

Het aspect 'ecologie' vormt op basis van de uitgevoerde onderzoeken geen belemmering voor het planvoornemen.

4.13 Water

Het doel van de waterparagraaf is om water een uitgesproken en inhoudelijk betere plaats te geven bij het opstellen en beoordelen van alle waterhuishoudkundig relevante plannen. De waterparagraaf vraagt niet alleen om een beschrijving van de waterhuishoudkundige situatie en de invloed die de voorgestane ruimtelijke ontwikkelingen hebben, maar ook een vroegtijdig overleg met waterbeheerders. Bij ruimtelijke ontwikkelingen wordt de waterparagraaf gebruikt om het planvoornemen en de waterbelangen op elkaar af te stemmen.

4.13.1 Nationaal Water Programma 2022-2027

Het Nationaal Water Programma 2022-2027 (vastgesteld d.d. 18 maart 2022), de opvolger van het Nationaal Waterplan 2016-2021, betreft voor de ruimtelijke aspecten daarvan een structuurvisie conform de Waterwet. Bij het opstellen van dit programma is ook een doorkijk gemaakt naar de aanstaande Omgevingswet. Het Nationaal Water Programma 2022-2027 is voor het waterbeleid een uitwerking van de Nationale Omgevingsvisie (zie hiervoor paragraaf 3.2.1).

Het Nationaal Water Programma 2022-2027 beschrijft de hoofdlijnen van het nationale waterbeleid en het beheer van de rijkswateren en rijksvaarwegen. De hoofdambities volgens dit programma betreffen:

- Een veilige en klimaatbestendige delta.
- Een concurrerende, duurzame en circulaire delta.
- Een schone en gezonde delta met hoogwaardige natuur.

Hierbij is een integrale aanpak noodzakelijk met andere opgaven in de fysieke leefomgeving, zoals de energietransitie, woningbouw en natuurherstel.

4.13.2 Provinciaal Waterprogramma 2022-2027

Op provinciaal niveau dient rekening te worden gehouden met het 'Provinciaal Waterprogramma 2022-2027' (vastgesteld d.d. 17 december 2021). Het provinciale programma betreft een uitwerking van de in de Omgevingsvisie Limburg (zie hiervoor paragraaf 3.3.1) opgenomen provinciale belangen op het gebied van water.

De ambitie is om in 2050 een duurzaam, robuust en ecologisch gezond watersysteem te hebben gerealiseerd, waarbij de focus ligt op "kwaliteit". Hiermee wordt bedoeld dat de kwaliteit van de leefomgeving wordt bevorderd door onder andere:

- de beveiliging tegen het hoogwater in de Maas te combineren met ruimtelijke kwaliteitsverbetering;
- de realisatie van een duurzaam en klimaatbestendig watersysteem te zien als een belangrijke voorwaarde om te kunnen omgaan met wateroverlast en droogte met behoud van ruimtelijke kwaliteit;
- de waterkwaliteit en de inrichting van beken en waterafhankelijke Natura 2000-gebieden te verbeteren om een ecologische gezond watersysteem en een duurzaam Natuurnetwerk Limburg te realiseren;
- voldoende water van goede waterkwaliteit te realiseren ten behoeve van diverse waterafhankelijke functies, waaronder het behoud van een duurzame drinkwatervoorziening.

4.13.3 Waterschap Limburg

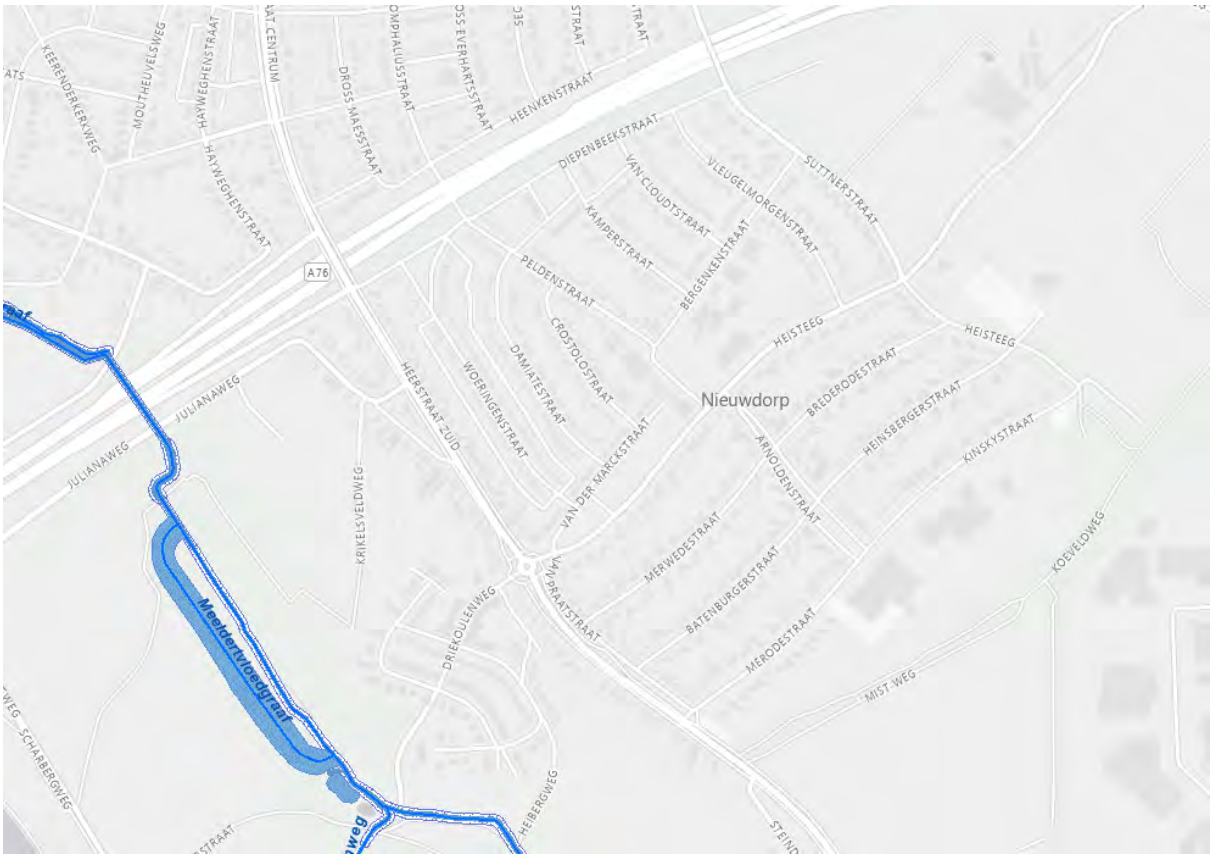
De wijze waarop Waterschap Limburg adviseert over de wateraspecten rondom ruimtelijke ontwikkelingen is beschreven in het Waterbeheerprogramma 2022-2027 (vastgesteld d.d. 8 december 2021). Dit is nader geconcretiseerd in de zogenoemde Keur (en Legger) van het waterschap. Het waterschap beschrijft in het programma onder andere hoe:

- inwoners worden beschermd tegen overstromingen vanuit de Maas;
- de juiste balans kan ontstaan tussen water afvoeren en water vasthouden;
- het water schoon wordt (gehouden) en wateren natuurlijk worden ingericht;
- rioolwater wordt gezuiverd en daarbij grondstoffen worden teruggewonnen en gebruikt.

4.13.4 Toepassing

Onderhavig planvoornemen betreft de realisatie van (maximaal) 35 woningen en 32 zorgeenheden, een buurtcentrum en kantoor, met bijbehorende (groen)voorzieningen. Het hemelwater dat valt op de nieuw te realiseren (dak)verhardingen, dient binnen het plangebied te worden opgevangen en te infiltreren in de bodem. De beoogde bebouwing zal volledig worden afgekoppeld van het riool.

Binnen het plangebied is volgens de Legger van het waterschap geen oppervlaktewater aanwezig. Ook is het plangebied niet gelegen binnen een beschermingszone.



Uitsnede kaart Legger Waterschap Limburg

In de huidige situatie is binnen het plangebied aan bestaande bebouwing een schoolgebouw met gymzaal, een kerkgebouw en een zestal appartementen (aan het Pastoor van Heldenplein) aanwezig. Deze bebouwing wordt als gevolg van onderhavig plan grotendeels gesloopt (de cultuurhistorisch waardevolle elementen van de kerk blijven behouden). Daarvoor in de plaats worden 32 zorgeenheden (en buurtcentrum en kantoor), een

appartementencomplex bestaande uit 26 appartementen, en 9 patiowoningen gebouwd.

Binnen het plangebied is voldoende ruimte aanwezig (bijvoorbeeld ter plaatse van de beoogde buurttuin of onder de verharding van de parkeervoorzieningen) voor het realiseren van waterhuishoudkundige voorzieningen met voldoende capaciteit ten behoeve van de opvang en infiltratie van het hemelwater afkomstig van verhardingen. Volgens de Keur van het Waterschap Limburg moeten deze voorzieningen een bergingscapaciteit hebben van ten minste 80 millimeter per m^2 aan verharding, bij een buiduur van twee uur (neerslaggebeurtenis met een herhalingstijd van 1:100, gemiddeld klimaatscenario 2050), waarbij de waterhuishoudkundige voorziening binnen 24 uur weer geheel beschikbaar dient te zijn. De uitvoering van deze voorzieningen is in de regels van onderhavig bestemmingsplan geborgd door middel van een zogenoemde voorwaardelijke verplichting (zie artikel 10.6).

Gelet op de 'Voorkeurstabel afkoppelen' wordt geadviseerd een bodemfilter toe te passen, zodat de kwaliteit van de bodem maximaal wordt beschermd tegen verontreiniging. Het bovengronds of ondergronds infiltreren van hemelwater met toepassing van een bodemfilter betreft een acceptabele wijze van afkoppelen. Zie onderstaande tabel.

Techniek	Voorkeur	Acceptabel		Af te raden
Dakoppervlak				
Daken met uitlogende materialen (koper, zink, lood).	Coating en bovengrondse open systemen met bodemfilter.	Bovengrondse open systemen met bodemfilter. Waterdoorlatende verhardingen met zuiverende werking.	Ondergronds infiltreren met bodemfilter. Boven- en ondergronds infiltreren zonder bodemfilter mits coating aangebracht.	Ondergronds infiltreren zonder bodemfilter. Diepte-infiltratie 2)
Daken zonder uitlogende materialen.	Bovengrondse open systemen.	Waterdoorlatende bestrating.	Ondergronds infiltreren.	Diepte-infiltratie 2)

4.13.5 Conclusie

Gelet op het voorgaande kan worden geconcludeerd dat voldoende ruimte binnen het plangebied beschikbaar is voor de realisatie van waterhuishoudkundige voorzieningen conform de eisen van het waterschap. Dit is ook voldoende geborgd in de regels van onderhavig bestemmingsplan. De verdere uitwerking daarvan komt aan bod bij het aanvragen van de benodigde omgevingsvergunning.

Vanuit het oogpunt van waterhuishouding treden geen belemmeringen op voor de beoogde planontwikkeling.

4.14 Verkeer en parkeren

Om te kunnen voorzien in een 'goede ruimtelijke ordening' dient het planvoornemen geen belemmeringen op te leveren voor de omgeving ten aanzien van het aspect 'verkeer en parkeren'.

In dit verband zijn de kencijfers van het CROW en het gemeentelijk parkeerbeleid van belang. De gemeente Stein beschikt over de 'Nota Parkeerbeleid Gemeente Stein', vastgesteld door de gemeenteraad van de gemeente Stein d.d. 25 juni 2013.

4.14.1 Verkeer

Onderhavig planvoornemen maakt de realisatie van (maximaal) 35 woningen en 32 zorgeenheden mogelijk. Het plangebied wordt via drie zijden ontsloten, namelijk via de Heisteeg/Pastoor van Heldenplein, Peldenstraat en de Bergènkenstraat (zie ook het stedenbouwkundig ontwerp in paragraaf 2.3 van deze toelichting). Op deze wegen is een maximale snelheid van 30 km per uur toegestaan. Door het plangebied te voorzien van drie verkeersontsluitingen wordt de verkeersdruk evenwichtig verdeeld.

De kencijfers van het CROW (publicatie 381: 'Toekomstbestendig parkeren - Van parkeerkencijfers naar parkeernormen' van december 2018) worden toegepast bij het bepalen van de verkeersproductie als gevolg van onderhavig planvoornemen. Hierbij geldt als uitgangspunt dat de stedelijkheidsgraad is aan te merken als 'weinig stedelijk' en het plangebied is gelegen in het gebied 'rest bebouwde kom'. Dit resulteert voor onderhavig plan in het volgende:

- 32 zorgeenheden (serviceflat): minimaal 70,4 en maximaal 96 motorvoertuigbewegingen per etmaal.
- 26 appartementen (huur, huis, sociale huur): minimaal 96,2 en maximaal 117 motorvoertuigbewegingen per etmaal.
- 9 patiowoningen (huur, huis, vrije sector): minimaal 63 en maximaal 70,2 motorvoertuigbewegingen per etmaal.

Voorgaande leidt tot een (totale) verkeersgeneratie van minimaal 229,6 en maximaal 283,2 motorvoertuigbewegingen per etmaal.

Hierbij wordt opgemerkt dat als gevolg van onderhavig planvoornemen de kerkfunctie van het (voormalig) kerkgebouw komt te vervallen en de 6 appartementen aan het Pastoor van Heldenplein worden gesloopt, waardoor de verkeersgeneratie naar verwachting aanzienlijk lager zal uitvallen.

Het buurtcentrum, dat momenteel nog binnen het plangebied is gevestigd in het (voormalig) schoolgebouw, zal worden verplaatst naar de maatschappelijke plint van het complex met de zorgeenheden. Bovendien zal het buurtcentrum (en de kantoorruimte) in de plint voornamelijk ten dienste staan van de te realiseren woningen en zorgeenheden binnen het plangebied, waardoor de verkeergeneratie (van buiten het plangebied) als gevolg van het buurtcentrum (en de kantoorruimte) naar verwachting nihil zal zijn.

Gezien de centrale ligging van het plangebied in de woonwijk Nieuwdorp is het plangebied overigens ook goed bereikbaar met de fiets of lopend.

Gelet op het voorgaande wordt met onderhavig planvoornemen voorzien in een goede verkeersontsluiting en is hoogstens sprake van een beperkte toename van het aantal verkeersbewegingen. De bestaande verkeersstructuur in de nabije omgeving van het plangebied kan deze beperkte toename (in het aantal motorvoertuigbewegingen) probleemloos opvangen.

4.14.2 Parkeren

Voor wat betreft het parkeeraspect beschikt de gemeente Stein over een eigen 'Nota Parkeerbeleid Gemeente Stein', waarbij de parkeerkencijfers van het CROW als basis zijn genomen. Voor enkele specifieke situaties waarin het gemeentelijk parkeerbeleid niets heeft geregeld, dient hierom te worden teruggevallen op de parkeerkencijfer van het CROW.

Volgens de 'Nota Parkeerbeleid Gemeente Stein' (vastgesteld d.d. 25 juni 2013) valt de gehele gemeente Stein voor wat betreft de stedelijkheidsgraad aan te merken als 'weinig stedelijk' (tussen de 500 en 1.000 adressen per km^2), waarbij nog wel een onderscheid dient te worden gemaakt tussen centrum, schil/overloopgebieden en rest bebouwde kom. Zoals in de voorgaande paragraaf reeds is aangegeven is het plangebied gelegen binnen het gebied 'rest bebouwde kom'.

Ten aanzien van het realiseren van nieuwe woningen (en zorgeenheden) heeft de gemeente Stein in haar parkeerbeleid de volgende parkeernormen opgenomen.

Tabel 4.1.3.1 Parkeernorm Stein nieuwe woningen, in- en uitbreidingen

	norm	norm centra	eenheid	opmerking
woning nieuw duur	2,1	1,7	woning	
woning nieuw gemiddelde prijs	1,85	1,6	woning	
woning nieuw goedkoop	1,55	1,3	woning	
serviceflat/aanleunwoning nieuw	0,45	0,45	woning	
kamerverhuur nieuw	0,45	0,40	woning	

Tabel met parkeernormen voor nieuwe woningen uit de Nota Parkeerbeleid Gemeente Stein

In de raadsvergadering van mei 2023 is het parkeerbeleidsplan voor de gemeente Stein vastgesteld. In dit parkeerbeleidsplan is onder beleidmatige acties aangegeven dat op korte termijn 1-3 jaar een nota parkeernormen zal worden opgesteld. In deze (korte) nota worden de parkeernomren voor bepaalde functies herzien. Hierin worden met name de uitzonderingen opgenomen zoals terrassen bij restaurants, cafés, ijssalons, die dan in het bruto oppervlak worden meegenomen. Tevens wordt in dezelfde periode een parkeerfonds gevormd voor parkeerplaatsen in de openbare ruimte als niet kan worden voldaan aan de parkeernorm. Er dient dan een vast bedrag betaald te worden om een parkeerplaats op straat te realiseren. Dit bedrag dinet ten goede te komen aan het realiseren van parkeervoorzieningen in de gemeente.

Voorals nog is door de verkeerskundige van de gemeente Stein aangegeven om de volgende parkeernormen te hanteren voor onderhavig planvoornemen:

- Patio woning levensloop bestendig (sociale huur): 1,6 pp / woning (inclusief aandeel bezoekers van 0,3 pp / woning).
- Patio woning levensloop bestendig (vrije sector): 1,9 pp / woning (inclusief aandeel bezoekers van 0,3 pp / woning).
- Patio woning levensloop bestendig (koop): 1,9 pp / woning (inclusief aandeel bezoekers van 0,3 pp / woning).
- Zorgappartement (serviceflat): 1,1 pp / woning (inclusief aandeel bezoekers van 0,3 pp / woning).
- Buurtcentrum: 6,25 pp / 100 m2 (parkeernorm 2006 “horeca en uitgaan: café”).

Binnen het plangebied zal binnen de openbare ruimte (bestemming 'Verkeer' en 'Maatschappelijk') op basis van deze parkeernormen worden voorzien in voldoende parkeerplaatsen. Er is voldoende ruimte aanwezig om in de noodzakelijke parkeerbehoefte te voorzien. Daarnaast wordt er ook nog voorzien in extra parkeerplaatsen, ondanks dat de oude functies van de voormalige school, de kerk en een aantal appartementen komen te vervallen. Om te waarborgen dat in voldoende mate in de parkeerbehoefte wordt voorzien zijn deze parkeernormen als voorwaardelijke verplichting opgenomen in de regels.

4.14.3 Conclusie

Geconcludeerd wordt dat het aspect 'verkeer en parkeren' geen belemmeringen oplevert voor onderhavig plnvoornemen.

Hoofdstuk 5 Juridische opzet

5.1 Inleiding

Het voorliggende bestemmingsplan bestaat uit een verbeelding, regels en een toelichting. De verbeelding en de regels tezamen vormen het juridisch bindende deel van het plan. Verbeelding en regels dienen te allen tijde in onderlinge samenhang te worden bezien en toegepast.

5.2 Uitgangspunten

5.2.1 Wettelijk kader

Het wettelijk kader voor de inhoud en de vaststellingsprocedure van een bestemmingsplan wordt sinds 1 juli 2008 gevormd door de Wet ruimtelijke ordening (Wro) en is verder ingevuld door het Besluit ruimtelijke ordening (Bro) en de Regeling standaarden ruimtelijke ordening (Rsro). De Wro, het Bro en de Rsro bevatten regels ten aanzien van de (digitale) vormgeving, inhoud en raadpleegbaarheid van bestemmingsplannen, met als doel bestemmingsplannen uniform vergelijkbaar en uitwisselbaar te maken.

5.2.2 Planonderdelen

Een bestemmingsplan bestaat in elk geval uit een verbeelding (kaart) en planregels, die samen het juridisch deel van het bestemmingsplan vormen. Daarnaast gaat het bestemmingsplan vergezeld van een toelichting, die voorziet in de motivatie en onderbouwing van en de toelichting op de keuzes die zijn gemaakt om te komen tot de verbeelding en regels. Een bestemmingsplan kan ook bijlagen bevatten. Indien de bijlagen een relatie hebben met de regels worden ze opgenomen als bijlage bij de regels, zoals bijvoorbeeld een Staat van bedrijfsactiviteiten. Indien de bijlagen bijdragen aan de onderbouwing c.q. motivatie van het plan worden ze opgenomen als bijlage bij de toelichting, zoals rapporten van onderzoeken die ten behoeve van het plan zijn uitgevoerd.

5.2.3 Inhoud algemeen

Bij het opstellen van de verbeelding en regels van het bestemmingsplan is voldaan aan het bepaalde in de Wro, Bro en de Rsro. Voor het overige is zoveel mogelijk aangesloten bij de gemeentelijke standaarden en plansystematiek. De structuur van het plan is zodanig dat de kaart de primaire informatie geeft over de van toepassing zijnde bestemming. In de regels kan vervolgens worden teruggelezen welke gebruiks- en bouwmogelijkheden voor de betreffende bestemming gelden. Behalve bestemmingen kan de verbeelding onder meer aanduidingen en maatvoeringsvlakken bevatten om binnen een bestemming te kunnen voorzien in maatwerk voor een bepaalde locatie. In dat geval zijn steeds ook regels verbonden aan deze aanduidingen en maatvoeringsvlakken.

5.3 Toelichting op de planregels

De regels zijn conform de Standaard Vergelijkbare Bestemmingsplannen 2012 (SVBP 2012), welke als bijlage onderdeel uitmaakt van de Regeling standaarden ruimtelijke ordening (Rsro) opgebouwd en bevatten allereerst begripsomschrijvingen en meetvoorschriften om respectievelijk interpretatie- en meetverschillen uit te sluiten (hoofdstuk 1). Vervolgens zijn in hoofdstuk 2 de regels voor de afzonderlijke bestemmingen en dubbelbestemmingen opgenomen, waarbij voor elke bestemming is voorzien in een apart artikel. Voor zover behoefte bestaat aan het opnemen van regels die niet zijn gebonden aan een specifieke bestemming, maar gelden voor het gehele dan wel een gedeelte van het plangebied, dan zijn de betreffende regels opgenomen in hoofdstuk 3 van de regels. Indien de betreffende regels betrekking hebben op slechts een gedeelte van het plangebied, dan wordt dat op de verbeelding aangegeven door middel van een zogenoemde gebiedsaanduiding.

De bestemmingsregels zijn in beginsel steeds op dezelfde manier opgebouwd:

1. Bestemmingsomschrijving;
2. Bouwregels;
3. Nadere eisen;
4. Afwijken van de bouwregels;
5. Specifieke gebruiksregels;
6. Afwijken van de gebruiksregels;
7. Omgevingsvergunning voor het uitvoeren van een werk, geen bouwwerk zijnde, of van werkzaamheden;
8. Wijzigingsbevoegdheid.

Hoe gronden met een bepaalde bestemming mogen worden gebruikt is primair beschreven in de bestemmingsomschrijving. Eventuele aanvullingen of uitzonderingen zijn opgenomen in de specifieke gebruiksregels. De bouwregels bevatten de regels ten aanzien van de mogelijkheden om gebouwen en bouwwerken, geen gebouw zijnde op te richten. Zowel ten aanzien van gebruik als bouwen geldt dat binnen een bepaalde marge kan worden voorzien in mogelijkheden om af te wijken van de bouw- en gebruiksregels. Deze mogelijkheden zijn opgenomen onder respectievelijk 'Afwijken van de bouwregels' en 'Afwijken van de gebruiksregels'.

Voor zover gewenst kan in de regels voor een bestemming worden voorzien in een vergunningstelsel voor het uitvoeren van werken, geen bouwwerk zijnde en/of werkzaamheden. Deze vergunningstelsels dienen dan veelal ter bescherming van binnen de bestemming voorkomende waarden of ter bescherming van bijvoorbeeld ondergrondse leidingen. Indien gewenst kan ook worden voorzien in een bevoegdheid om een bestemming geheel dan wel gedeeltelijk te wijzigingen in een andere bestemming. Dergelijke bevoegdheden worden opgenomen onder het kopje 'Wijzigingsbevoegdheid'.

Naast voornoemde veel voorkomende onderdelen van bestemmingsregels kan worden voorzien in een vergunningstelsel voor het slopen van bebouwing en specifieke procedureregels.

5.4 Bestemmingen

5.4.1 Groen

Ter plaatse van de bestemming 'Groen' zijn gronden bestemd voor het handhaven en versterken van groenzones/-elementen om daarmee de woon- en omgevingskwaliteit te waarborgen. Binnen de bestemming 'Groen' is de aanleg en instandhouding van groenvoorzieningen (zoals een buurttuin), voet- en fietspaden, voorzieningen van openbaar nut, alsmede waterhuishoudkundige voorzieningen toegestaan.

De bouwmogelijkheden zijn beperkt tot gebouwen in de vorm van een tuinkas, berging voor de opslag van tuinmateriaal of ten dienste van openbaar nut, erfafscheidingen en de noodzakelijke bouwwerken ten

behoeve van het functioneren van de openbare ruimte.

5.4.2 Maatschappelijk

Binnen de bestemming 'Maatschappelijk' wordt voorzien in maximaal 32 zorgeenheden, en op de begane grond een kantoorfunctie en buurtcentrum, met bijbehorende voorzieningen, zoals o.a terras en ondergeschikte horeca. De zorgeenheden zijn bedoeld voor de huisvesting van personen die extramurale zorg (VPT/MPT) behoeven. Hiermee wordt een maatschappelijke functie toegekend aan desbetreffende gronden en bebouwing.

Volgens de bouwregels is het toegestaan om binnen het bouwvlak een hoofdgebouw op te richten, waarbij middels maatvoeringsaanduidingen ('maximum aantal bouwlagen' en/of 'maximum bouwhoogte') een differentiatie wordt gemaakt in de toegestane bouwmassa. De bouwhoogte wordt gemeten vanaf het peil, conform de meetregels. Met dien verstande dat binnen de 4e bouwlaag geen verblijfs-/woonruimte c.q. geluidsgevoelige ruimte zijn toegestaan.

5.4.3 Verkeer

Deze bestemming is gericht op de afwikkeling van het verkeer. Naast wegverkeer zijn onder meer ook parkeervoorzieningen, groenvoorzieningen en waterhuishoudkundige voorzieningen toegestaan. De (ontsluitings)wegen, autovrije 'Loper' en parkeervoorzieningen binnen het plangebied krijgen de bestemming 'Verkeer'.

De bouwmogelijkheden zijn beperkt tot gebouwen ten dienste van openbaar nut en de noodzakelijke bouwwerken ten behoeve van het functioneren van de openbare ruimte.

5.4.4 Wonen

De gronden met de bestemming 'Wonen' zijn bestemd voor wonen, met daaraan ondergeschikt aan huis verbonden beroepen, een webshop aan huis en de (overige) daarbij behorende voorzieningen, zoals tuinen, groenvoorzieningen, waterhuishoudkundige voorzieningen en verhardingen.

Binnen een bouwvlak mogen het aantal woningen worden gebouwd zoals op de verbeelding is aangeduid. Het betreffen grondgebonden woningen. Uitsluitend ter plaatse van de aanduiding 'gestapeld' zijn tevens gestapelde woningen toegestaan. In de bouwregels is de verdere maatvoering (onder andere maximum bouwhoogte en maximum aantal bouwlagen) binnen het plangebied uitgewerkt. Tevens zijn in de regels nadere bepalingen opgenomen voor bouwwerken, geen gebouw zijnde.

5.4.5 Dubbelbestemmingen

De dubbelbestemmingen 'Waarde - Historische bebouwing en gezichten' en Waarde - Historische infrastructuur, afkomstig uit het bestemmingsplan 'Erfgoed Stein' (vastgesteld d.d. 22 juli 2021), voorzien in de bescherming van de binnen het plangebied aanwezige cultuurhistorische waarden. Het gaat om historische bebouwing en een historisch tracé.

Specifiek ter plaatse van de aanduiding 'specifieke vorm van waarde – historisch gebouw' wordt voorzien in het behoud, herstel en versterken van de aanwezige historisch waardevolle bebouwing, onder andere door regels te stellen aan het bouwen, slopen en uitvoeren van een werk, geen bouwwerk zijnde, en hieraan een vergunningsplicht te koppelen.

5.5 Algemene regels

5.5.1 Anti-dubbeltelregel

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

5.5.2 Algemene bouwregels

Voor het hele plangebied, en dus alle bestemmingen, gelden een aantal algemene bouwregels, conform het Bro. Deze hoeven dus niet opgenomen te worden in de afzonderlijke bestemmingen. In de algemene bouwregels van dit bestemmingsplan is onder andere een regeling opgenomen omtrent ondergronds bouwen ten behoeve van bijvoorbeeld kelders en zwembaden. Ook is een zogenoemde 'voorwaardelijke verplichting' opgenomen ten aanzien van de berging en infiltratie van het hemelwater alsmede het parkeren.

5.5.3 Algemene gebruiksregels

Voor het hele plangebied, en dus alle bestemmingen, gelden eveneens een aantal algemene gebruiksregels, conform het Bro. Deze hoeven dus niet opgenomen te worden in de afzonderlijke bestemmingen. In de algemene gebruiksregels van dit bestemmingsplan is een algemeen gebruiksverbod opgenomen om de gronden en bouwwerken te gebruiken en/of te doen en/of laten gebruiken en/of in gebruik te geven op een wijze of tot een doel strijdig met de toegekende bestemming. Daaronder wordt in ieder geval verstaan:

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

5.5.4 Algemene aanduidingsregels

Dit betreft de nadere aanduiding van samenhangende gebieden gelegen over meerdere bestemmingen waarop een nadere regeling van toepassing is. Gebiedsaanduidingen hebben met name betrekking op sectorale aspecten die ruimtelijk relevant zijn en waaraan een zonering is toegekend. In onderhavig plan betreft het de gebiedsaanduiding 'geluidzone - industrie', gerelateerd aan het nabij gelegen industrieterrein Chemelot.

5.5.5 Algemene afwijkingsregels

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

5.5.6 Algemene wijzigingsregels

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

5.5.7 Algemene procedureregels

In deze regels wordt aangegeven aan welke procedure dient te worden voldaan bij het stellen van nadere eisen.

5.5.8 Overige regels

In deze regels wordt aangegeven, in het geval van strijdigheid van belangen tussen een bestemming en een dubbelbestemming, het belang van welke bestemming voor gaat.

5.6 Overgangs- en slotregel

5.6.1 Overgangsrecht

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

5.6.2 Slotregel

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

Hoofdstuk 6 Uitvoerbaarheid

6.1 Inleiding

Naast het toetsen van het planvoornemen aan diverse milieu- en omgevingsaspecten, dient ook getoetst te worden aan de uitvoerbaarheid van het planvoornemen. Hierbij wordt gekeken naar de economische uitvoerbaarheid en de maatschappelijke uitvoerbaarheid.

6.2 Economische uitvoerbaarheid

Bij de onderbouwing van de economische uitvoerbaarheid van het plan zijn twee aspecten van belang. Er dient inzichtelijk te worden gemaakt of en zo ja, welke kosten aan het planvoornemen zijn verbonden voor de gemeente en tevens dient te worden aangetoond dat het planvoornemen zodanig realistisch is dat het daadwerkelijk kan worden gerealiseerd binnen de planperiode van het bestemmingsplan.

De gemeente is in beginsel verplicht om op grond van artikel 6.12 eerste lid Wet ruimtelijke ordening een exploitatieplan vast te stellen voor gronden waarop een bij algemene maatregel van bestuur (hierna: Bro) aangewezen bouwplan is voorgenomen. De gemeenteraad kan echter besluiten om geen exploitatieplan vast te stellen indien:

1. het verhaal van de kosten van de grondexploitatie over de in het plan of besluit begrepen gronden anderszins is verzekerd;
2. het bepalen van een tijdvak voor de exploitatie of een fasering van de uitvoering van werken, werkzaamheden, maatregelen en bouwplannen niet nodig is, en
3. het stellen van eisen, regels of een uitwerking van regels als bedoeld in artikel 6.13, tweede lid, onder b, c en d Wro niet noodzakelijk is.

Het planvoornemen is aan te merken als een bouwplan als bedoeld in 6.2.1 Bro, waardoor kostenverhaal aan de orde is. Een fasering zoals in punt 2 en de regels onder 3 worden niet noodzakelijk geacht. In onderhavige situatie is het verhaal van de kosten 'anderszins verzekerd', namelijk middels een anterieure overeenkomst met de ontwikkelende partij. Gezien het voorgaande kan dus worden afgezien van het vaststellen van een exploitatieplan en is het plan economisch uitvoerbaar.

6.3 Maatschappelijke uitvoerbaarheid

Het planvoornemen betreft de realisatie van 35 levensloopbestendige woningen en 32 zorgeenheden ter plaatse van een (voormalige) school- en kerklocatie. Gezien de ligging en stedenbouwkundige positie van het plangebied in de bestaande ruimtelijke structuur, sluit het plan goed aan op de de bestaande structuur en functies rondom het plangebied. Met de beoogde transformatie c.q. herstructurering van de (voormalige) school- en kerklocatie wordt voorzien in een 'bruisend hart' voor de wijk Nieuwdorp, waarbij thema's als sociale inclusie, groen en een gezonde en levendige (woon)omgeving centraal komen te staan. Het planvoornemen doet verder geen afbreuk aan de omgeving.

Het planvoornemen is als stedenbouwkundige opzet en bijbehorend bouwvolume op 5 april 2023 en op 11 juli 2023 voorgelegd aan de klankbordgroep (direct omwonenden aan het plangebied). Met de buurt heeft op 11 oktober 2022 een brede omgevingsdialoog plaatsgevonden. Het planvoornemen is aan de buurt (ca. 120 aanwezigen) gepresenteerd. Het planvoornemen is goed ontvangen door de buurt, ook is besproken op welke wijze rekening kan worden gehouden met ieders wensen. Dit heeft geleid tot veel aanmeldingen voor deelname aan een grotere klankbord-/werkgroep van ca. 40 buurtbewoners. Met deze groep wordt eind 2023 gestart om het totaalplan verder inhoud te geven. Ook wordt met deze groep een communicatievoorstel uitgewerkt om de gehele wijk bij het verdere proces betrokken te houden.

Verder wordt het bestemmingsplan conform de gebruikelijke procedure (zie ook paragraaf 7.1 van deze toelichting) gedurende zes weken ter inzage gelegd. Gedurende deze termijn kan een ieder reageren op het planvoornemen en zijn of haar zienswijzen indienen.

6.4 Conclusie

Het planvoornemen zal gezien het bovenstaande recht doen aan een goede ruimtelijke ordening, als bedoeld in artikel 3.1 Wro. Het bestemmingsplan leidt, na een afweging van de verschillende belangen, tot een aanvaardbare nieuwe invulling van het plangebied.

Hoofdstuk 7 Procedure

7.1 De te volgen procedure

Voorliggend bestemmingsplan doorloopt de volgende procedure:

Voorbereiding

- Een voorontwerp van het bestemmingsplan wordt in het kader van het wettelijk vooroverleg aan de betrokken instanties, waaronder het Waterschap Limburg en de Provincie Limburg, aangeboden.

Ontwerp

- Publicatie en terinzagelegging overeenkomstig afdeling 3.4 Awb en Wro.
- Een ieder kan gedurende de terinzagelegging van het ontwerpbestemmingsplan een zienswijze indienen bij de gemeenteraad.

Vaststelling

- Vaststelling van het bestemmingsplan door de gemeenteraad.
- Mogelijkheid tot het geven van een reactieve aanwijzing door de provincie.
- Publicatie en terinzagelegging van het vastgestelde bestemmingsplan.
- Gedurende de terinzagelegging kan beroep worden ingesteld bij de Afdeling bestuursrechtspraak van de Raad van State.

Inwerkingtreding

Het bestemmingsplan treedt in werking na afloop van de beroepstermijn (tenzij binnen de beroepstermijn een verzoek om voorlopige voorziening wordt gedaan).

Beroep

Beroepsprocedure bij de Afdeling bestuursrechtspraak van de Raad van State.

In het kader van de bestemmingsplanprocedure is het voor een ieder mogelijk om gedurende de termijn dat het bestemmingsplan ter inzage wordt gelegd (bij de gemeenteraad) een zienswijze in te dienen. Deze mogelijkheid wordt (tevens) in de publicaties van de gemeente kenbaar gemaakt.

Wanneer beroep wordt ingesteld beslist uiteindelijk c.q. in hoogste instantie de Afdeling bestuursrechtspraak van de Raad van State over het bestemmingsplan.

7.2 Vooroverleg

Volgens artikel 3.1.1 van het Bro dient de gemeente bij de voorbereiding van een bestemmingsplan overleg te plegen met een aantal betrokken instanties, zoals het Waterschap Limburg en de Provincie Limburg. De bedoeling van dit vooroverleg is voornamelijk om de opstellers van het bestemmingsplan (tijdig) de mogelijkheid te bieden het bestemmingsplan, bijvoorbeeld naar aanleiding van eventuele opmerkingen van de betrokken instanties, desgewenst aan te passen.

Voorliggend plan is door de gemeente in het kader van artikel 3.1.1 Bro voorgelegd voor advies aan de diverse instanties. Naar aanleiding daarvan hebben de provincie Limburg, DSM en CSP een reactie gegeven op het

voorontwerp bestemmingsplan, waarbij de reacties van DSM en CPS identiek zijn. Deze reacties hebben geleid tot aanpassing en aanvulling van het ontwerpbestemmingsplan zoals dit ter inzage zal worden gelegd.

7.3 Vaststelling

Het ontwerpbestemmingsplan heeft met ingang van 21 december 2023 gedurende zes weken, dat wil zeggen tot en met 31 januari 2024, ter inzage gelegen. Gedurende deze periode zijn drie zienswijzen tegen het plan ingediend. De zienswijzen zijn samengevat en van commentaar voorzien in een Nota van Zienswijzen die als Bijlage 10 bij deze toelichting is opgenomen. Daar waar de zienswijzen hebben geleid tot aanpassing van het (ontwerp)bestemmingsplan is dit in de Nota van Zienswijzen expliciet aangegeven. Daarnaast heeft een aantal ambtshalve aanpassingen plaatsgevonden.

Het bestemmingsplan is ten opzichte van het ontwerpbestemmingsplan dan ook gewijzigd vastgesteld in de raadsvergadering van 5 juli 2024.

POUDEROYEN TONNAER

pouderoyentonnaer.nl