Plangebied

Plangebiedgrens

Bestemmingen

G Groen

V Verkeer

W Wonen

Dubbelbestemmingen

L Leiding

WR-A Waarde - Archeologie

Gebiedsaanduidingen

geluidzone - industrie

Functieaanduidingen

(p) parkeerterrein

(sw-mav) specifieke vorm van waarde - middelhoge archeologische verwachting

Bouwvlak

bouwvlak

Bouwaanduidingen

[bg] bijgebouwen

[gs] gestapeld

Maatvoeringaanduidingen

maximum bouwhoogte (m)

maximum goothoogte (m), maximum bouwhoogte (m)

E maximum aantal wooneenheden

Figuren

B hartlijn leiding - brandstof

Verklaringen

bestaande bebouwing en kadastrale ondergrond

Bestemmingsplan 'Stationsstraat 172 te Elsloo'

Gemeente Stein

NL.IMRO.0971.BPStationsstr172-VA01

projectnr. BRO:	P04581	status:	vastgesteld	wijziging:	09-05-2022 / IvW		
projectnr. TPG:	EP_RO-2006_771	concept:	17-02-2022 / IvW	wijziging:	25-04-2023 / MP		
schaal:	1:1000	voorontwerp:	26-09-2022 / IvW	wijziging:	18-07-2023 / MP		
formaat:	A3	ontwerp:	30-11-2022 / IvW	laatste wijziging:	06-02-2024 / KB		
deelplan:	-	vastgesteld:	06-02-2024 / KB	bestandsnaam:	[IDN-nummer].dgn		

BRO Ruimte. Mensen. Toekomst.

verbeelding: The People Group
www.thepeoplegroup.nl

Inhoudsopgave

Regels 3

Hoofdstuk 1 Inleidende regels 4

Artikel 1 Begrippen 4
Artikel 2 Wijze van meten 12

Hoofdstuk 2 Bestemmingsregels 14

Artikel 3 Groen 14
Artikel 4 Verkeer 15
Artikel 5 Wonen 16
Artikel 6 Leiding 20
Artikel 7 Waarde - Archeologie 22

Hoofdstuk 3 Algemene regels 25

Artikel 8 Anti-dubbeltelregel 25
Artikel 9 Algemene bouwregels 26
Artikel 10 Algemene gebruiksregels 28
Artikel 11 Algemene aanduidingsregels 29
Artikel 12 Algemene afwijkingsregels 30
Artikel 13 Algemene wijzigingsregels 31
Artikel 14 Algemene procedureregels 32
Artikel 15 Overige regels 33

Hoofdstuk 4 Overgangs- en slotregels 34

Artikel 16 Overgangsrecht 34
Artikel 17 Slotregel 35

Regels

Hoofdstuk 1 Inleidende regels

Artikel 1 Begrippen

1.1 plan:

het bestemmingsplan 'Stationsstraat 172 te Elsloo' met identificatienummer NL.IMRO.0971.BPStationsstr172-VA01 van de gemeente Stein.

1.2 bestemmingsplan:

de geometrisch bepaalde planobjecten met de bijbehorende regels en de daarbij behorende bijlagen.

1.3 aanduiding:

een geometrisch bepaald vlak of figuur, waarmee gronden zijn aangeduid, waar ingevolge de regels regels worden gesteld ten aanzien van het gebruik en/of het bebouwen van deze gronden.

1.4 aanduidingsgrens:

de grens van een aanduiding indien het een vlak betreft.

1.5 aan huis verbonden bedrijf:

het hoofdzakelijk door de bewoner van de woning bedrijfsmatig verlenen van diensten c.q. het uitoefenen van consumentverzorgende en/of ambachtelijke bedrijvigheid dan wel het bereiden van maaltijden voor derden, geheel of overwegend door handwerk, dat door zijn beperkte omvang in een woning en de daarbij behorende bijgebouwen met behoud van de woonfunctie kan worden uitgeoefend, niet zijnde detailhandel. Behoudens de beperkte verkoop van artikelen verband houdende met de activiteiten.

1.6 aan huis verbonden beroep:

een dienstverlenend beroep dat op kleine schaal zonder personeel in een woning wordt uitgeoefend, waarbij de woning in overwegende mate haar woonfunctie behoudt en de desbetreffende beroepsuitoefening een ruimtelijke uitstraling heeft die in overeenstemming is met de woonfunctie ter plaatse, niet zijnde detailhandel. Behoudens de beperkte verkoop van artikelen verband houdende met de activiteiten.

1.7 achtererfgebied:

erf achter de lijn die het hoofdgebouw doorkruist op 1 m achter de voorkant en van daaruit evenwijdig loopt met het aangrenzend openbaar toegankelijk gebied, zonder het hoofdgebouw opnieuw te doorkruisen of in het erf achter het hoofdgebouw te komen.

1.8 activiteit:

activiteit als bedoeld in artikel 2.1, eerste lid of artikel 2.2 van de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht.

1.9 archeologisch deskundige

professioneel archeoloog die op basis van de geldende Kwaliteitsnorm Nederlandse Archeologie bevoegd is om archeologisch onderzoek uit te voeren en/of Programma's van Eisen op te stellen en te toetsen.

1.10 archeologisch onderzoek

onderzoek naar de archeologische waarden binnen een plangebied, uitgevoerd volgens de geldende versie van de Kwaliteitsnorm Nederlandse Archeologie.

1.11 archeologisch rapport

rapportage van een archeologisch onderzoek, uitgevoerd en opgesteld volgens de geldende versie van de Kwaliteitsnorm Nederlandse Archeologie.

1.12 archeologische verwachtingswaarde

de aan een gebied toegekende verwachting in verband met de kans op het vóórkomen van archeologische relicten.

1.13 archeologische waarde

de aan een gebied toegekende waarde in verband met de kennis en de studie van de in dat gebied voorkomende overblijfselen van menselijke aanwezigheid of activiteit uit het verleden.

1.14 bebouwing:

één of meer gebouwen en/of bouwwerken geen gebouwen zijnde.

1.15 bebouwingspercentage:

een in de verbeelding of regels aangegeven percentage, dat de grootte aangeeft van het deel van een bouwperceel, dat ten hoogst mag worden bebouwd.

1.16 begane grond:

de natuurlijke oppervlakte van het terrein, zonder enige kunstmatige verhoging c.q. verlaging, alsmede dat gedeelte van een gebouw dat met die oppervlakte gelijk is. Is er sprake van hoogteverschillen in het terrein, dan geldt: de hoogte van het hoogst gelegen aangrenzend maaiveld.

1.17 besluit omgevingsrecht:

besluit van 25 maart 2001, houdende regels ter uitvoering van de Wabo.

1.18 bestaand:

bestaand ten tijde van de inwerkingtreding van het bestemmingsplan.

1.19 bestemmingsgrens:

de grens van een bestemmingsvlak.

1.20 bestemmingsvlak:

een geometrisch bepaald vlak met eenzelfde bestemming.

1.21 bevoegd gezag:

bestuursorgaan dat ingevolge de Wabo bevoegd is tot het nemen van een besluit ten aanzien van een aanvraag om een omgevingsvergunning.

1.22 bijgebouw:

een vrijstaand of aangebouwd gebouw dat bouwkundig of architectonisch ondergeschikt is aan het hoofdgebouw.

1.23 bouwen:

het plaatsen, het geheel of gedeeltelijk oprichten, vernieuwen of veranderen en het vergroten van een bouwwerk, alsmede het geheel of gedeeltelijk oprichten, vernieuwen of veranderen van een standplaats.

1.24 bouwgrens:

de grens van een bouwvlak.

1.25 bouwlaag:

een doorlopend gedeelte van een gebouw dat door op gelijke of bij benadering gelijke hoogte liggende vloeren of balklagen is begrensd, zulks met inbegrip van de begane grond en met uitsluiting van onderbouw, zolder, dakopbouw of setback.

1.26 bouwperceel:

een aaneengesloten stuk grond, waarop ingevolge de regels een zelfstandige, bij elkaar behorende bebouwing is toegelaten.

1.27 bouwperceelgrens:

de grens van een bouwperceel.

1.28 bouwvlak:

een geometrisch bepaald vlak, waarmee gronden zijn aangeduid, waar ingevolge de regels bepaalde gebouwen en bouwwerken geen gebouwen zijnde zijn toegelaten.

1.29 bouwwerk:

elke constructie van enige omvang van hout, steen, metaal of ander materiaal, die hetzij direct hetzij indirect met de grond is verbonden, hetzij direct of indirect steun vindt in of op de grond.

1.30 coffeeshop:

een horecabedrijf, waarin uitsluitend alcoholvrije dranken en eventueel kleine eetwaren worden verstrekt voor gebruik ter plaatse en waar softdrugs worden verstrekt voor gebruik ter plaatse of gebruik elders.

1.31 detailhandel:

het bedrijfsmatig te koop, te huur of in lease aanbieden, waaronder begrepen de uitstalling ter verkoop, ter verhuur, ter leasing, het verkopen, het verhuren en/of leveren van goederen aan diegenen die, die goederen kopen resp. huren, voor gebruik, verbruik of aanwending anders dan in de uitoefening van een beroeps- of bedrijfsactiviteit.

1.32 doeleinden van openbaar nut:

kleinschalige voorzieningen zoals straatvoorzieningen voor afvalstoffen, transformatiehuisjes, schakelvoorzieningen, telefooncellen of wachthuisjes.

1.33 erf:

al dan niet bebouwd perceel, of een gedeelte daarvan, dat direct is gelegen bij een hoofdgebouw en dat in feitelijk opzicht is ingericht ten dienste van het gebruik van dat gebouw, en, voor zover een bestemmingsplan van toepassing is, deze die inrichting niet verbieden.

1.34 evenement:

een activiteit in de openlucht, dan wel in al dan niet tijdelijke tenten of paviljoens, gericht op het bereiken van een algemeen of besloten publiek voor informerende, educatieve, culturele en/of levensbeschouwelijke doeleinden.

1.35 gebouw:

elk bouwwerk, dat een voor mensen toegankelijke, overdekte, geheel of gedeeltelijk met wanden omsloten ruimte vormt.

1.36 gelijke hoogte:

een hoogteverschil per vloer of balklaag van maximaal 2,00 m (gemeten op het laagste punt).

1.37 geschakelde woning:

een woning, waarvan het hoofdgebouw door middel van een bijgebouw verbonden is aan een ander hoofdgebouw en waarbij één zijgevel van het hoofdgebouw in de zijdelingse perceelsgrens wordt gebouwd.

1.38 gevellijn:

de bouwgrens die nagenoeg gelijk loopt aan de as van de weg waarin een (of meer) gevel(s) van een gebouw is (zijn) geplaatst en die is gelegen aan de weg(en) grenzende perceelsgrens.

1.39 grondgebonden woning:

een gebouw dat uitsluitend één woning omvat en waarvan op het bijbehorende bouwperceel geen andere woningen voorkomen.

1.40 hoofdgebouw:

gebouw, of gedeelte daarvan, dat noodzakelijk is voor de verwezenlijking van de geldende of toekomstige bestemming van een perceel en, indien meer gebouwen op het perceel aanwezig zijn, gelet op die bestemming het belangrijkst is.

1.41 horeca:

het bedrijfsmatig verstrekken van dranken en/of etenswaren en/of logies.

1.42 huishouden:

de bewoning van een woning door:

1. een persoon;
2. meerdere personen in de vorm van een samenlevingsverband, niet zijnde kamerverhuur.

1.43 kampeermiddel:

a. een tent, een tentwagen, een kampeerauto, toercaravans, vouwwagens, campers of huifkarren;
b. enig ander onderkomen of enig ander voertuig, gewezen voertuig of gedeelte daarvan, voor zover geen bouwwerk zijnde, waarvoor ingevolge artikel 2.1 lid 1a van de Wabo een omgevingsvergunning voor het bouwen vereist is, een en ander voor zover genoemde onderkomens of voertuigen geheel of gedeeltelijk blijvend zijn bestemd of opgericht dan wel worden of kunnen worden gebruikt voor recreatief nachtverblijf.

1.44 kamerverhuur:

de bedrijfsmatige verhuur van onzelfstandige woonruimten binnen een bestaand (woon)gebouw niet bestemd voor recreatieve bewoning.

1.45 maaiveld:

de oorspronkelijke bovenkant van het terrein dat een gebouw/bouwwerk omgeeft.

1.46 maatvoeringsvlak:

een geometrisch bepaald vlak, waarmee gronden zijn aangeduid, waar ingevolge een maatvoeringssymbool in het betreffende vlak bepaalde afmetingen, percentages, oppervlakten, hellingshoeken en/of aantallen, zowel ten aanzien van het bouwen als ten aanzien van het gebruik, zijn toegelaten.

1.47 nultredenwoning

woning die zonder trappen van buitenaf bereikbaar is en waarbij de primaire ruimtes - woonkamer, keuken, toilet, badkamer en minimaal één slaapkamer - zich binnen eenzelfde bouwlaag bevinden en ook zonder trappen te bereiken zijn.

1.48 omgevingsvergunning:

omgevingsvergunning als bedoeld in artikel 2.1 of 2.2 Wabo.

1.49 onderbouw:

een gedeelte van een gebouw, dat wordt afgedekt door een vloer waarvan de bovenkant minder dan 1,20 m boven maaiveld is gelegen.

1.50 ondergeschikt:

van beperkte betekenis qua omvang, functie dan wel financieel gerelateerd voor wat betreft de ruimtelijke uitstraling aan het hoofdgebouw, de hoofdfunctie of het inkomen.

1.51 onderkomens:

voor verblijf geschikte, al dan niet aan hun bestemming onttrokken voer- en vaartuigen, waaronder begrepen woonwagens, woonschepen, caravans, stacaravans, kampeerauto's, alsook tenten, schuilhutten en keten, al dan niet ingericht ten behoeve van een recreatief buitenverblijf, voor zover deze niet als bouwwerken zijn aan te merken.

1.52 overkapping:

een bouwwerk, geen gebouw zijnde met een dak, dat niet of slechts aan één zijde is voorzien van een (bestaande) wand.

1.53 peil:

a. Voor een bouwwerk op een perceel, waarvan de hoofdtoegang direct aan de weg grenst: de hoogte van de weg ter plaatse van die hoofdtoegang;
b. voor een bouwwerk op een perceel, waarvan de hoofdtoegang niet direct aan de weg grenst: de gemiddelde hoogte van het afgewerkte aansluitende maaiveld.

1.54 recreatie:

activiteiten en mogelijkheden voor ontspanning c.q. vrijetijdsbesteding.

1.55 recreatief medegebruik:

het medegebruik van gronden voor routegebonden recreatieve activiteiten, zoals wandelen, fietsen, ruitersport en kanovaren, en voor plaatsgebonden recreatieve activiteiten, zoals voor sportvisserijen, alsmede route-ondersteunende voorzieningen, zoals picknick-, uitzicht-, rust- en informatieplaatsen, voor zover de overige functies van de gronden dit toelaten.

1.56 seksinrichting:

de voor publiek toegankelijke, besloten ruimte waar in bedrijfsmatig, of in een omvang alsof zij bedrijfsmatig is, seksuele handelingen worden verricht of vertoningen van erotisch-pornografische aard plaatsvinden. Onder een seksinrichting worden in elk geval verstaan: een (raam)prostitutiebedrijf, waaronder begrepen een erotische-massagesalon, een seksbioscoop, seksautomatenhal, sekstheater of een parenclub, al dan niet in combinatie met elkaar.

1.57 stedenbouwkundig beeld:

het door de omvang, de vorm en de situering van de bouwmassa's bepaalde beeld inclusief de ter plaatse door de infrastructuur, de begroeiing en andere door de mens aangebrachte (kunstmatige) elementen gevormde ruimte.

1.58 straatmeubilair:

de op of bij de weg behorende bouwwerken, zoals verkeersgeleiders, verkeersborden, brandkranen, lichtmasten, parkeermeters, stadsplattegronden, zitbanken, bloem- en plantenbakken, papier-, glas- en andere inzamelbakken, kunstobjecten, gedenktekens, draagconstructies voor reclame alsmede telefooncellen, abri's en andere, hiermee gelijk te stellen bouwwerken.

1.59 tuin:

door mensen aangelegd gebruiks- en/of sierperceel behorende bij een (bedrijfs)woning.

1.60 verdieping:

een bouwlaag die is gelegen boven de eerste bouwlaag op de begane grond.

1.61 voorgevel:

gevel van een gebouw die is gelegen aan de zijde van de weg en die in ruimtelijk opzicht de voorkant van het gebouw vormt.

1.62 voorgevelrooilijn:

denkbeeldige lijn die strak loopt langs de voorgevel van een gebouw tot aan de zijdelingse perceelsgrenzen.

1.63 wabo:

de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht welke op 1 oktober 2010 in werking is getreden.

1.64 waterhuishoudkundige voorzieningen:

voorzieningen die nodig zijn ten behoeve van een goede wateraanvoer, waterafvoer, waterberging, hemelwaterinfiltratie en/of waterkwaliteit zoals duikers, stuwen, infiltratievoorzieningen, gemalen, inlaten etc.

1.65 weg:

een voor het openbaar rij- of ander verkeer bestemde weg of pad, daaronder begrepen de daarin gelegen bruggen en duikers, de tot de weg of pad behorende bermen en zijkanten, alsmede de aan de weg liggende en als zodanig aangeduide parkeerterreinen.

1.66 wonen:

wonen in een woning, zijnde een complex van ruimten, uitsluitend bedoeld voor de huisvesting van één huishouden.

1.67 woning:

een (gedeelte van een) gebouw dat dient voor de huisvesting van één afzonderlijk huishouden.

1.68 woningsplitsing:

het bouwkundig en functioneel splitsen van een bestaande woning in twee of meer wooneenheden ten behoeve van de vestiging van meer dan één huishouden.

1.69 zolder:

ruimte in een gebouw die hoofdzakelijk is (zijn) afgedekt met schuine daken en die in functioneel opzicht geen deel uitmaakt van (de) daaronder gelegen bouwlaag of bouwlagen, maar wel ingericht c.q. gebruikt mag worden als verblijfruimte.

Artikel 2 Wijze van meten

Bij toepassing van deze regels wordt als volgt gemeten:

2.1 de afstand tot de zijdelingse bouwperceelgrens:

tussen de zijdelingse grenzen van een bouwperceel en enig punt van het op dat bouwperceel voorkomend (hoofd-)gebouw, waar die afstand het kortst is.

2.2 het bebouwingspercentage:

het percentage van een bouwperceel dat met gebouwen mag worden bebouwd. Voor zover op de kaart bouwgrenzen zijn aangegeven wordt het bebouwingspercentage berekend over het gebied binnen de bouwgrenzen.

2.3 de bouwhoogte van een bouwwerk:

vanaf het peil tot aan het hoogste punt van een gebouw of van een bouwwerk, geen gebouw zijnde, met uitzondering van ondergeschikte bouwonderdelen, zoals schoorstenen, antennes en naar de aard daarmee gelijk te stellen bouwonderdelen.

2.4 de dakhelling:

langs het dakvlak ten opzichte van het horizontale vlak.

2.5 de goothoogte van een bouwwerk:

vanaf het peil tot aan de bovenkant van de goot, c.q. de druiplijn, het boeiboord of een daarmee gelijk te stellen constructiedeel.

2.6 de inhoud van een bouwwerk:

tussen de onderzijde van de begane grondvloer, de buitenzijde van de gevels (en/of) het hart van de scheidingsmuren) en de buitenzijde van daken en dakkapellen.

2.7 de lengte, breedte en diepte van een bouwwerk:

de buitenwerks tussen de buitenzijde van de gevels en/of het hart van de scheidingsmuren gemeten grootste afstand.

2.8 de ondergrondse bouwdiepte van een bouwwerk:

vanaf peil tot het diepste punt van het bouwwerk, de fundering niet meegerekend.

2.9 de oppervlakte van een bouwwerk:

tussen de buitenwerkse gevelvlakken en/of het hart van de scheidingsmuren, neerwaarts geprojecteerd op het gemiddelde niveau van het afgewerkte bouwterrein ter plaatse van het bouwwerk.

2.10 ondergeschikte bouwdelen

Bij de toepassing van het bepaalde ten aanzien van het bouwen worden ondergeschikte bouwdelen als plinten, pilasters, kozijnen, gevelversieringen, ventilatiekanalen, schoorstenen, gevel- en kroonlijsten en overstekende daken buiten beschouwing gelaten, mits de bouwgrens dan wel bestemmingsgrens met niet meer dan 2,00 m wordt overschreden.

Hoofdstuk 2 Bestemmingsregels

Artikel 3 Groen

3.1 Bestemmingsomschrijving

3.1.1 Algemeen

De voor 'Groen' aangewezen gronden zijn bestemd voor:

a. groenvoorzieningen, zoals plantsoenen, waterpartijen met de daarbij behorende voet- en fietspaden en andere voorzieningen;
b. kunstobjecten;
c. doeleinden van openbaar nut;
d. extensief recreatief medegebruik en de daarbij behorende voorzieningen zoals, picknickplaatsen-, rust-, uitzicht- en informatiepunten;
e. waterhuishoudkundige voorzieningen, waaronder begrepen voorzieningen voor het ontvangen, vasthouden, infiltreren, bergen en afvoeren van hemelwater;
f. parkeervoorzieningen, uitsluitend ter plaatse van de aanduidig 'parkeerterrein'.

3.1.2 Dubbelbestemmingen en aanduidingen

Voor zover de gronden tevens zijn gelegen binnen de op de verbeelding aangewezen dubbelbestemmingen en aanduidingen, zijn mede de desbetreffende regels van toepassing, met inachtneming van de voorrangsregels uit artikel 15.1.

3.2 Bouwregels

3.2.1 Gebouwen

Op de voor 'Groen' aangewezen gronden mogen geen gebouwen worden gebouwd, met uitzondering van:

a. gebouwen ten dienste van openbaar nut.

3.2.2 Bouwwerken, geen gebouw zijnde

Op de voor 'Groen' aangewezen gronden mogen uitsluitend worden gebouwd bouwwerken, geen gebouw zijnde:

a. behorende tot het straatmeubilair;
b. ten behoeve van openbaar nut;
c. speelvoorzieningen;
d. daarmee vergelijkbare bouwwerken.

met dien verstande dat:

1. de bouwhoogte van bouwwerken, geen gebouw zijnde mag maximaal 5,00 meter bedragen, met uitzondering van:
   - kunstobjecten, waarvan de hoogte maximaal 8,00 meter mag bedragen;
   - erfafscheidingen, waarvan de hoogte maximaal 2,00 meter mag bedragen;
   - lantaarnpalen, waarvan de hoogte maximaal 8,00 meter mag bedragen.

Artikel 4 Verkeer

4.1 Bestemmingsomschrijving

4.1.1 Algemeen

De voor 'Verkeer' aangewezen gronden zijn bestemd voor:

a. verkeersdoeleinden;
b. groenvoorzieningen;
c. nutsvoorzieningen;
d. waterlopen, waterpartijen en waterberging;

met daaraan ondergeschikt:

1. straatmeubilair;
2. afvalinzameling;
3. nutsvoorzieningen;
4. water en waterhuishoudkundige voorzieningen, waaronder (ondergrondse waterbergings- en infiltratievoorzieningen.

4.1.2 Dubbelbestemmingen en aanduidingen

Voor zover de gronden tevens zijn gelegen binnen de op de plankaart aangewezen aanduidingen, zijn mede de desbetreffende regels van toepassing, met inachtneming van de voorrangsregels uit artikel 15.1.

4.2 Bouwregels

4.2.1 Gebouwen

Op de voor 'Verkeer' aangewezen gronden mogen uitsluitend gebouwen worden gebouwd ten behoeve van nutsvoorzieningen, met dien verstande dat;

a. de bouwhoogte van deze gebouwen maximaal 3,00 m mag bedragen;
b. de oppervlakte maximaal 15 m2 mag bedragen.

4.2.2 Bouwwerken, geen gebouw zijnde

Op de voor 'Verkeer' aangewezen gronden mogen uitsluitend worden gebouwd bouwwerken, geen gebouw zijnde:

a. noodzakelijk met het oog op de regeling van de veiligheid van het verkeer;
b. ten behoeve van de verlichting van wegen, rijwiel- en voetpaden;
c. behorende tot het straatmeubilair;
d. ten behoeve van afvalinzameling;
e. ten behoeve van onder- en/of bovengrondse voorzieningen voor de opvang en buffering van water.

met dien verstande dat de bouwhoogte van bouwwerken, geen gebouw zijnde maximaal 5,00 m mag bedragen, uitgezonderd dat de bouwhoogte van lichtmasten maximaal 15,00 m mag bedragen.

Artikel 5 Wonen

5.1 Bestemmingsomschrijving

5.1.1 Algemeen

De voor 'Wonen' aangewezen gronden zijn bestemd voor:

a. wonen;

met daaraan ondergeschikt:

1. aan huis verbonden beroepen, overeenkomstig het bepaalde in artikel 5.4.2;
2. webshop aan huis, overeenkomstige het bepaalde in artikel 5.4.3;
3. de (overige) daarbij behorende voorzieningen, zoals parkeervoorzieningen, groenvoorzieningen, waterhuishoudkundige voorzieningen, verhardingen.

5.1.2 Dubbelbestemmingen en aanduidingen

Voor zover de gronden tevens zijn gelegen binnen de aangewezen dubbelbestemmingen en aanduidingen zijn mede de desbetreffende regels van toepassing, met inachtneming van de voorrangsregels uit artikel 15.1.

5.2 Bouwregels

5.2.1 Algemeen

Op de voor 'Wonen' aangewezen gronden mogen uitsluitend worden gebouwd:

a. woningen (vrijstaand, twee-aaneen, geschakeld, nultreden);
b. gestapelde (nultreden)woningen, uitsluitend ter plaatse van de aanduiding 'gestapeld';
c. de daarbij behorende bijgebouwen;
d. de daarbij behorende bouwwerken, geen gebouw zijnde, welke qua aard en afmetingen bij de bestemming passen.

5.2.2 Regels ter plaatse van de aanduiding 'bouwvlak'

Voor het bouwen ter plaatse van de aanduiding 'bouwvlak' gelden de volgende regels:

a. het hoofdgebouw dient binnen het bouwvlak te worden gebouwd;
b. het bouwvlak mag voor maximaal 100% worden bebouwd;
c. per bouwvlak mag maximaal het aantal woningen worden gebouwd zoals is aangegeven ter plaatse van de aanduiding 'maximum aantal wooneenheden';
d. de bouwhoogte mag, tenzij lager aangegeven op de verbeelding, maximaal 8,50 meter bedragen, met uitzondering van ter plaatse van de aanduiding 'gestapeld', waar de bouwhoogte maximaal 10,50 meter mag bedragen;
e. de goothoogte mag maximaal 4,50 meter bedragen, met uitzondering van ter plaatse van de aanduiding 'gestapeld', waar de goothoogte maximaal 10,50 meter mag bedragen;
f. woningsplitsing is niet toegestaan;
g. de voorgevels van de woning worden geplaatst in of evenwijdig aan de naar de weg gekeerde bouwgrens;
h. de grenzen van het bouwvlak mogen worden overschreden door erkers, luifels boven de voordeur en dergelijke mits de diepte gemeten vanaf de bouwvlakgrens niet meer dan 1,50 meter bedraagt en de breedte niet meer dan 40% van de breedte van de woning;
i. de bouwhoogte van een erker mag niet meer bedragen dan de hoogte van de eerste bouwlaag van

het hoofdgebouw en de afstand van de erker tot de bestemming 'Verkeer' mag niet minder bedragen 3,00 meter;

j. ventilatievoorzieningen in een gebouw dienen centraal uitgeschakeld en/of dichtgezet te kunnen worden, waarbij ventilatieopeningen van de risicobron (rijksweg A2 en industrieterrein Chemelot) af dienen te zijn gericht.

5.2.3 Regels ter plaatse van de aanduiding 'bijgebouwen'

Voor het bouwen ter plaatse van de aanduiding 'bijgebouwen' gelden de volgende regels:

a. bijgebouwen mogen binnen het bouwvlak en ter plaatse van de aanduiding 'bijgebouwen' worden gebouwd;
b. ter plaatse van de aanduiding 'bijgebouwen' mogen uitsluitend bijgebouwen en bouwwerken, geen gebouw zijnde worden gebouwd;
c. de gezamenlijke oppervlakte van bijgebouwen en open overkappingen mag maximaal 200 m^2 bedragen;
d. de grond ter plaatse van de aanduiding 'bijgebouwen' mag per bouwperceel voor maximaal 50% worden bebouwd;
e. de goothoogte mag maximaal 3,50 meter bedragen;
f. de bouwhoogte mag maximaal 3,50 meter bedragen.

5.2.4 Bouwwerken, geen gebouw zijnde

a. buiten de aanduidingen 'bouwvlak' en 'bijgebouwen' mogen geen gebouwen en overkappingen worden gebouwd;
b. bouwwerken, geen gebouw zijnde, mogen uitsluitend achter de naar de weg gekeerde bouwgrens worden gebouwd, met uitzondering van erfafscheidingen;
c. de bouwhoogte van bouwwerken, geen gebouw zijnde mag maximaal 2,50 meter bedragen, met dien verstande dat de bouwhoogte van erfafscheidingen voor de naar de weg gekeerde bouwgrens maximaal 1,00 meter en achter de naar de weg gekeerde bouwgrens maximaal 2,00 meter mag bedragen;

5.3 Nadere eisen

5.3.1 Onderwerpen

Burgemeester en wethouders kunnen nadere eisen stellen ten aanzien van:

a. de situering, de oppervlakte en de (goot)hoogte van bebouwing;
b. het aantal parkeerplaatsen en de situering daarvan.
c. de aard, hoogte en situering van erfafscheidingen;
d. de aard, situering en oppervlakte van verhardingen.

5.3.2 Toepassingscriteria

De in artikel 5.3.1 genoemde nadere eisen mogen uitsluitend worden gesteld ten behoeve van:

a. het stedenbouwkundig beeld;
b. de verkeerssituatie;
c. een goede parkeerbalans;
d. de milieusituatie;
e. de sociale veiligheid;
f. de gebruiksmogelijkheden van de aangrenzende gronden en bouwwerken en van omliggende waarden.

5.4 Specifieke gebruiksregels

5.4.1 Verboden gebruik

Onder gebruiken en/of het laten gebruiken in strijd met het bestemmingsplan wordt in ieder geval verstaan het gebruik van gronden en bouwwerken voor en/of als:

a. opslag anders dan inherent aan het toegelaten gebruik;
b. een aan huis verbonden bedrijf, met uitzondering van aan huis verbonden beroepen toegelaten krachtens artikel 5.4.2;
c. een bed & breakfast;
d. kinderopvang;
e. vrijstaande bijgebouwen voor bewoning;
f. gebruik van gronden voor de naar de weg gekeerde bouwgrens voor het stallen van voertuigen, caravans en dergelijke.

5.4.2 Aan huis verbonden beroepen

Een aan huis verbonden beroep is toegestaan onder de volgende voorwaarden:

a. een aan huis verbonden beroep mag worden uitgeoefend in de woning of in de bijgebouwen;
b. maximaal mag 1/3 van de vloeroppervlakte van de woning respectievelijk 1/3 van de oppervlakte van de bijgebouwen worden gebruikt voor een aan huis verbonden beroep tot een maximum oppervlak van 75 m^2;
c. de woonfunctie blijft in overwegende mate gehandhaafd en de verschijningsvorm als woning wordt niet wezenlijk aangetast;
d. degene die de activiteiten uitvoert, is tevens de bewoner van de woning;
e. het gebruik mag geen (ernstige of onevenredige) hinder opleveren voor het woonmilieu en geen afbreuk doen aan het woonkarakter van de omgeving;
f. geen sprake is van een grote verkeersaantrekkende werking;
g. in de parkeerbehoefte wordt in voldoende mate voorzien op eigen terrein;
h. er vindt geen detailhandel plaats, met uitzondering van aan de activiteit inherente en ondergeschikte detailhandel.

5.4.3 Webshop aan huis

Een webshop aan huis is toegestaan onder de volgende voorwaarden:

a. een webshop aan huis mag worden uitgeoefend in de woning of in de bijgebouwen;
b. maximaal mag 1/3 van de vloeroppervlakte van de woning respectievelijk 1/3 van de oppervlakte van de bijgebouwen worden gebruikt voor een webshop aan huis tot een maximum oppervlak van 40 m^2;
c. de woonfunctie blijft in overwegende mate gehandhaafd en de verschijningsvorm als woning wordt niet wezenlijk aangetast;
d. degene die de activiteiten uitvoert, is tevens de bewoner van de woning;
e. het gebruik mag geen (ernstige of onevenredige) hinder opleveren voor het woonmilieu en geen afbreuk doen aan het woonkarakter van de omgeving;
f. geen bedrijfmatige opslag in de buitenlucht plaatsvindt;
g. er geen verkoop aan huis plaatsvindt;
h. de producten door de klant niet ter plaatse besteld worden;
i. de bestelde producten door de ondernemer zelf of via de post c.q. een pakketdienst bij de klant thuis bezorgd worden.

5.4.4 Voorwaardelijke verplichting woningbouw

Wonen binnen het plandeel met de bestemming 'Wonen' is uitsluitend toegestaan indien voor de desbetreffende woning binnen 5 jaar na het onherroepelijk worden van het bestemmingsplan een omgevingsvergunning is verleend.

Artikel 6 Leiding

6.1 Bestemmingsomschrijving

6.1.1 Algemeen

De voor 'Leiding' aangewezen gronden zijn, behalve voor de daar voorkomende bestemming(en), mede bestemd voor de aanleg, instandhouding en/of bescherming van een brandstofleiding, ter plaatse van de aanduiding 'hartlijn leiding - brandstof'.

6.1.2 Relatie dubbelbestemming en aanduiding

Voor zover de gronden tevens zijn gelegen binnen de aangewezen dubbelbestemmingen en aanduidingen zijn mede de desbetreffende regels van toepassing, met inachtneming van de voorrangsregels uit artikel 15.1.

6.2 Bouwregels

Op de voor 'Leiding' bestemde grond mag niet worden gebouwd.

6.3 Afwijken van de bouwregels

6.3.1 Afwijken ten behoeve van bouwwerken voor de leiding

Het bevoegd gezag kan een omgevingsvergunning verlenen voor afwijking van het bepaalde in artikel 6.2 ten behoeve van de bouw van bouwwerken voor de leiding, met dien verstande dat:

a. de bouwhoogte van niet meer mag bedragen dan 3,0 meter;
b. door de bouw of plaatsing of de aanwezigheid van een bouwwerk geen schade wordt of kan worden toegebracht aan de in artikel 6.1.1 omschreven doeleinden;
c. de leidingbeheerder wordt gehoord.

6.4 Omgevingsvergunning voor het uitvoeren van een werk, geen bouwwerk zijnde, of van werkzaamheden

6.4.1 Vergunningplicht

Het is verboden op of in de voor 'Leiding' aangewezen gronden zonder of in afwijking van een omgevingsvergunning van het bevoegd gezag de volgende werken, geen bouwwerk zijnde of werkzaamheden uit te voeren:

a. het aanleggen of verharden van wegen, paden of parkeergelegenheden en het aanbrengen van andere oppervlakteverhardingen;
b. het aanbrengen van groenvoorzieningen, diepwortelende en/of hoogopgroeiende beplantingen en bomen;
c. het ophogen, het bodemverlagen, het afgraven of het verrichten van andere graafwerkzaamheden;
d. het aanbrengen van ondergrondse of bovengrondse kabels of leidingen;
e. het uitvoeren van heiwerkzaamheden en het op een of andere wijze indrijven van voorwerpen in de bodem;
f. het permanent opslaan van goederen;
g. het rooien van diepwortelende beplanting en bomen.

6.4.2 Uitzonderingen

Het verbod als bedoeld in artikel 6.4.1 is niet van toepassing, indien de werkzaamheden of werken bestaan uit:

a. normale onderhoudswerkzaamheden;
b. werken of werkzaamheden van ondergeschikte betekenis, met dien verstande dat de veiligheid en bedrijfszekerheid van de leiding gewaarborgd zijn;
c. werken of werkzaamheden binnen het kader van het normale bodemgebruik.

6.4.3 Toepassingscriteria

De werken of werkzaamheden als bedoeld in artikel 6.4.1 zijn slechts toelaatbaar indien:

a. door die werken of werkzaamheden, dan wel door de daarvan hetzij direct hetzij indirect te verwachten gevolgen, de in artikel 6.1.1 omschreven doeleinden niet in gevaar worden of kunnen worden gebracht;
b. advies is ingewonnen bij de beheerder van de leiding.

Artikel 7 Waarde - Archeologie

7.1 Bestemmingsomschrijving

De voor 'Waarde - Archeologie' aangewezen gronden zijn, behalve voor de daar voorkomende bestemming, mede bestemd voor behoud en bescherming van de aanwezige of te verwachten archeologische waarden, meer in het bijzonder voor:

a. een middelhoge archeologische verwachting ter plaatse van de aanduiding 'specifieke vorm van waarde - middelhoge archeologische verwachting'.

7.2 Bouwregels

7.2.1 Algemeen

Op de voor 'Waarde - Archeologie' aangewezen gronden mag niet worden gebouwd conform de onderliggende bestemming, behoudens:

a. voor zover het verstoringsoppervlak van de bodemingreep kleiner is dan 2.500 m² of de diepte van de bodemingreep kleiner is dan 40 cm, ter plaatse van de aanduiding 'specifieke vorm van waarde - middelhoge archeologische verwachting'.

7.3 Afwijken van de bouwregels

7.3.1 Afwijken ten behoeve van het bouwen conform de onderliggende bestemming

Het bevoegd gezag kan een omgevingsvergunning verlenen voor afwijking van het bepaalde in artikel 7.2.1 ten behoeve van het bouwen conform de onderliggende bestemming wanneer de verstoringsdiepte meer bedraagt dan 40 cm beneden maaiveld, en:

a. het verstoringsoppervlak van de bodemingreep groter is dan 2.500 m² ter plaatse van de aanduiding specifieke vorm van waarde - middelhoge archeologische verwachting';

met dien verstande dat:

1. de aanvrager een archeologisch rapport overlegt waarin de archeologische waarde van het terrein dat blijkens de aanvraag zal worden verstoord naar het oordeel van het bevoegd gezag in voldoende mate is vastgesteld;
2. uit het rapport onder 1. blijkt dat er geen archeologische waarden te verwachten zijn of kunnen worden geschaad, dan wel nadat door nader archeologisch onderzoek uit te voeren de aanwezige archeologische waarden veilig kunnen worden gesteld;
3. schade aan het archeologisch bodemarchief door de bouwactiviteiten kan worden voorkomen of zoveel mogelijk kan worden beperkt door het in acht nemen van aan de omgevingsvergunning te verbinden voorwaarden.

7.3.2 Voorwaarden aan omgevingsvergunning

Aan een omgevingsvergunning als bedoeld in artikel 7.3.1 kan het bevoegd gezag de volgende voorwaarden verbinden:

a. de verplichting tot het treffen van technische maatregelen waardoor archeologische waarden in de bodem kunnen worden behouden;
b. de verplichting tot het doen van opgravingen;
c. de verplichting de activiteit die tot bodemverstoring leidt, te laten begeleiden door een deskundige op het terrein van de archeologische monumentenzorg die voldoet aan door het bevoegd gezag bij de vergunning te stellen kwalificaties;

d. indien sub c. van toepassing is, een regeling omtrent de gevolgen bij vondsten die worden gedaan tijdens de uitvoering van de bouwwerkzaamheden.

7.3.3 Uitzonderingen

Het bepaalde in artikel 7.3.1 en 7.3.2 is niet van toepassing indien de aanvraag betrekking heeft op:

a. vervanging, vernieuwing of verandering van bestaande bebouwing, waarbij de oppervlakte niet wordt uitgebreid en/of waarbij gebruik wordt gemaakt van de bestaande fundering;
b. een bouwplan dat geen bodemverstorende activiteiten met zich meebrengt;
c. een bouwwerk dat uitsluitend voor archeologisch onderzoek is bestemd, waarvan de bouwhoogte maximaal 3,00 m mag bedragen.

7.4 Omgevingsvergunning voor het uitvoeren van een werk, geen bouwwerk zijnde, of van werkzaamheden

7.4.1 Vergunningplicht

Het is verboden op of in de voor 'Waarde - Archeologie' aangewezen gronden in afwijking van een omgevingsvergunning van het bevoegd gezag de volgende werken, geen bouwwerk zijnde, en/of werkzaamheden uit te voeren:

a. grondwerkzaamheden dieper dan 40 cm, waartoe worden gerekend het afgraven (ook het verwijderen van bestaande funderingen), woelen, mengen, diepploegen, alsmede het graven of vergraven, verruimen of dempen van waterlopen en waterpartijen en het aanleggen van drainage;
b. het ophogen van gronden;
c. het tot stand brengen en/of in exploitatie brengen van boor- en pompputen;
d. het aanbrengen van diepwortelende beplantingen;
e. het vellen of rooien van beplantingen waarbij wortels dieper dan 40 cm worden uitgegraven of gefreesd;
f. het aanleggen, verbreden of verharden van wegen, voet-, ruiter- of rijwielpaden, of parkeergelegenheden en het aanleggen van andere oppervlakteverhardingen;
g. het aanleggen van nieuwe ondergrondse transport-, energie-, of telecommunicatieleidingen en daarmee verband houdende constructies, installaties of apparatuur.

7.4.2 Voorwaarden aan omgevingsvergunning

Aan een omgevingsvergunning als bedoeld in artikel 7.4.1 kan het bevoegd gezag de volgende voorwaarden verbinden:

a. de verplichting tot het treffen van technische maatregelen waardoor archeologische waarden in de bodem kunnen worden behouden;
b. de verplichting tot het doen van opgravingen;
c. de verplichting de activiteit die tot bodemverstoring leidt, te laten begeleiden door een deskundige op het terrein van de archeologische monumentenzorg die voldoet aan door het bevoegd gezag bij de vergunning te stellen kwalificaties;
d. indien sub c. van toepassing is, een regeling omtrent de gevolgen bij vondsten die worden gedaan tijdens de uitvoering van de bouwwerkzaamheden.

7.4.3 Uitzonderingen

Het bepaalde in artikel 7.4.1 en 7.4.2 is niet van toepassing:

a. indien de verstoringsdiepte meer bedraagt dan 40 cm onder maaiveld en de oppervlakte van de bodemingreep kleiner is dan 2.500 m^2 ter plaatse van de aanduiding 'specifieke vorm van waarde - middelhoge archeologische verwachting';
b. indien op basis van archeologisch onderzoek is aangetoond dat geen archeologische waarden in de

bodem zijn aangetroffen of dat de archeologische waarden niet onevenredig worden of kunnen worden aangetast;

c. indien de werken en / of werkzaamheden het gewone onderhoud betreffen, met inbegrip van onderhoud- en vervangingswerkzaamheden van bestaande riolen, bestratingen en beplantingen binnen bestaande tracés van kabels en leidingen;
d. indien werken en werkzaamheden:
    1. reeds in uitvoering zijn ten tijde van de inwerkingtreding van het plan;
    2. archeologisch onderzoek betreffen;
    3. worden uitgevoerd op basis van een reeds verleende vergunning.

7.4.4 Toelaatbaarheid

De omgevingsvergunning als bedoeld in artikel 7.4.1 wordt slechts verleend indien geen onevenredige afbreuk wordt gedaan aan het belang van de bescherming van de archeologische waarden op grond waarbij aanvrager een rapport dient te overleggen waaruit blijkt dat de archeologische waarde van het terrein dat blijkens de aanvraag zal worden verstoord, naar het oordeel van het bevoegd gezag in voldoende mate is zeker gesteld of geen archeologische waarden aanwezig zijn, tenzij naar haar oordeel de archeologische waarde in andere informatie voldoende is zeker gesteld.

7.5 Wijzigingsbevoegdheid

Burgemeester en wethouders zijn bevoegd het plan te wijzigen door:

a. de dubbelbestemming 'Waarde - Archeologie' of de binnen deze dubbelbestemming opgenomen aanduidingen geheel of gedeeltelijk te doen vervallen indien op basis van archeologisch onderzoek is aangetoond dat op de betrokken locatie geen archeologische waarden (meer) aanwezig zijn, dan wel er niet langer archeologische begeleiding of zorg nodig is;
b. aan de gronden alsnog de dubbelbestemming 'Waarde - Archeologie' en een binnen deze dubbelbestemming opgenomen aanduiding toe te kennen indien uit nader archeologisch onderzoek blijkt dat ter plaatse archeologische waarden aanwezig zijn;
c. de oppervlaktes en/of de dieptes als genoemd in artikel 7.2 en artikel 7.4 te veranderen en/of hier desgewenst een extra aanduiding voor op te nemen indien dat op basis van nader verkregen archeologische kennis noodzakelijk en/of mogelijk is.

Hoofdstuk 3 Algemene regels

Artikel 8 Anti-dubbeltelregel

Grond die eenmaal in aanmerking is genomen bij het toestaan van een bouwplan waaraan uitvoering is gegeven of alsnog kan worden gegeven, blijft bij de beoordeling van latere bouwplannen buiten beschouwing.

Artikel 9 Algemene bouwregels

9.1 Ondergronds bouwen

Voor het bouwen van ondergrondse bouwwerken gelden de volgende regels:

a. ondergrondse bouwwerken zijn uitsluitend toegestaan ter plaatse van de aanduidingen 'bouwvlak' en 'bijgebouwen';
b. de oppervlakte van ondergrondse bouwwerken mag niet meer bedragen dan de toegestane oppervlakte van bouwwerken boven peil;
c. de ondergrondse bouwdiepte mag maximaal 4,00 meter onder peil bedragen;
d. voor het overige blijven de bouwregels van de betreffende bestemmingen van toepassing. Dit betekent bijvoorbeeld dat de inhoud van ondergrondse gebouwen mede in aanmerking wordt genomen bij het bepalen van de maximale inhoud van gebouwen.

9.2 Ruimte tussen bouwwerken

9.2.1 Tussenruimte

De zijdelingse begrenzing van een bouwwerk moet ten opzichte van de zijdelingse grens van het erf zodanig zijn gelegen dat tussen dat bouwwerk en de op het aangrenzende erf aanwezige bebouwing geen tussenruimten ontstaan die:

a. vanaf de hoogte van het erf tot 2,20 meter daarboven minder dan 1,00 meter breed zijn;
b. niet toegankelijk zijn.

9.2.2 Uitzondering

Het bepaalde in artikel 9.2.1 geldt niet voor bebouwing van ondergeschikte aard op het erf of op het aangrenzende erf.

9.2.3 Omgevingsvergunning

Het bevoegd gezag kan door middel van een omgevingsvergunning afwijken van het bepaalde in artikel 9.2.1, indien voldoende mogelijkheid aanwezig is voor reiniging en onderhoud van de vrij te laten ruimte.

9.3 Parkeergelegenheid en laad- en losmogelijkheden bij of in gebouwen

9.3.1 Parkeernormen

In, op of onder gebouwen dan wel het daarbij behorende eigen terrein dienen voldoende parkeerplaatsen voor auto's aanwezig te zijn.

9.3.2 Afmetingen parkeerruimte

De in artikel 9.3.1 bedoelde parkeerplaatsen moeten afmetingen hebben die zijn afgestemd op gangbare personenauto's. Aan deze eis wordt geacht te zijn voldaan indien de afmetingen minimaal 1,80 meter bij 5,00 meter en maximaal 3,25 meter bij 6,00 meter bedragen.

9.3.3 Laad- en losruimte

Indien de bestemming van een gebouw aanleiding geeft tot een te verwachten behoefte aan ruimte voor het laden of lossen van goederen, moet in deze behoefte in voldoende mate zijn voorzien aan, in of onder dat gebouw, dan wel op of onder het onbebouwde terrein dat bij dat gebouw behoort.

9.3.4 Omgevingsvergunning

Het bevoegd gezag kan door middel van een omgevingsvergunning afwijken van het bepaalde in artikel 9.3.1 en 9.3.3 indien aangetoond is dat in de directe omgeving (een straal van circa 250 meter) voldoende parkeerplaatsen aanwezig zijn.

9.3.5 Nadere eisen

Burgemeester en wethouders kunnen nadere eisen stellen ten aanzien van het aantal parkeerplaatsen en de situering daarvan ten behoeve van een goede parkeerbalans, de verkeerssituatie en/of het stedenbouwkundig beeld.

Artikel 10 Algemene gebruiksregels

10.1 Gebruiksverbod

Het is verboden de gronden en bouwwerken in dit bestemmingsplan 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 gegeven bestemming(en).

10.2 Strijdig gebruik

Onder gebruiken in strijd met het bestemmingsplan wordt in ieder geval verstaan het gebruik van gronden en bouwwerken voor en/of als:

a. een seksinrichting of een daarmee vergelijkbaar bedrijf;
b. een coffeeshop, growshop, smartshop of een daarmee vergelijkbaar bedrijf;
c. straatprostitutie;
d. de plaatsing van kampeermiddelen of andere onderkomens, niet zijnde een bouwwerk in de zin van de Woningwet, een en ander met uitzondering van een normaal gebruik overeenkomstig de bestemming.

Artikel 11 Algemene aanduidingsregels

11.1 geluidzone - industrie

11.1.1 Verbod

Ter plaatse van de aanduiding 'geluidzone - industrie' mogen geen geluidsgevoelige objecten worden gerealiseerd.

11.1.2 Omgevingsvergunning

Het bevoegd gezag kan door middel van een omgevingsvergunning afwijken van het bepaalde in artikel 11.1.1, met dien verstande dat de geluidsbelasting vanwege industrielawaai aan de gevels van de te realiseren geluidsgevoelige objecten niet hoger mag zijn dan de daarvoor geldende voorkeursgrenswaarde of een verleende hogere grenswaarde.

Artikel 12 Algemene afwijkingsregels

12.1 Meetverschillen

Het bevoegd gezag kan door middel van een omgevingsvergunning afwijken van op de verbeelding aangeduide bouwgrenzen indien een meetverschil of onnauwkeurigheid op de kaart ten opzichte van de feitelijke situatie daartoe aanleiding geeft, mits de afwijking maximaal 3,00 meter bedraagt.

12.2 Kleine bouwwerken van openbaar nut

Het bevoegd gezag kan, met inachtneming van het bepaalde in de dubbelbestemmingen en (gebieds)aanduidingen, door middel van een omgevingsvergunning afwijken van de bouw- en/of gebruiksregels voor het bouwen van kleine, niet voor bewoning bestemde bouwwerken van openbaar nut en voor religieuze doeleinden, zoals wachthuisjes, transformatorhuisjes, schakelhuisjes, gemaalgebouwtjes, telefooncellen, pinautomaten, afval- en glascontainers, kapellen, wegkruisen en dergelijke, met dien verstande dat:

a. de oppervlakte maximaal 15 m^2 mag bedragen;
b. de goothoogte maximaal 3,00 meter en de bouwhoogte maximaal 6,00 meter mag bedragen.

12.3 Afwijking evenementen

Het bevoegd gezag kan, met inachtneming van het bepaalde in de dubbelbestemmingen en (gebieds)aanduidingen, door middel van een omgevingsvergunning afwijken van de regels van het plan ten aanzien van het toestaan van evenementen die met een zekere regelmaat (bijvoorbeeld jaarlijks) plaatsvinden en een planologische relevantie hebben vanwege de duur van de activiteit (inclusief het opbouwen en afbreken) en/of vanwege de omvang van de activiteit (aantal deelnemers/toeschouwers), mits:

a. de evenementen zijn toegestaan overeenkomstig de bepalingen in de Algemene Plaatselijke Verordening (APV);
b. het evenement maximaal 15 dagen duurt, inclusief het opbouwen en afbreken van voorzieningen ten behoeve van het evenement;
c. een locatie niet meer dan 3 maal per jaar voor een evenement wordt gebruikt;
d. er geen horeca ter plaatse plaatsvindt, anders dan inherent aan het toegestane evenement;
e. er geen detailhandel ter plaatse plaatsvindt, anders dan ondergeschikt en inherent aan het toegestane evenement, met uitzondering van vlooien- en/of rommelmarkten;
f. in de parkeerbehoefte in voldoende mate wordt voorzien;
g. aan de van toepassing zijnde milieu wet- en regelgeving wordt voldaan;
h. het evenement niet leidt tot aantasting van de kernkwaliteiten van het Nationaal Landschap en de aanwezige natuurlijke en met de stiltegebieden samenhangende waarden niet worden geschaad;
i. geen onevenredig nadelige gevolgen voor het woonmilieu ontstaan;
j. de verkeershinder beperkt blijft dan wel voorzien wordt in alternatieve routes;
k. belangen van derden niet onevenredig worden geschaad.

Artikel 13 Algemene wijzigingsregels

13.1 Verschuiven bestemmingsgrenzen

Burgemeester en wethouders kunnen het bestemmingsplan wijzigen ten behoeve van het in geringe mate, tot maximaal 2,00 meter, verschuiven van de bestemmingsgrenzen, mits dit noodzakelijk is, in verband met afwijkingen of onnauwkeurigheden op de verbeelding ten opzichte van de feitelijke situatie, voor zover daarmee wordt beoogd een zo goed mogelijke overeenstemming tussen het plan en de werkelijke toestand te bereiken.

Artikel 14 Algemene procedureregels

Bij het stellen van nadere eisen, worden in ieder geval de volgende procedureregels in acht genomen:

a. het ontwerp-besluit ligt, met de daarop betrekking hebbende stukken, gedurende zes weken voor belanghebbenden ter inzage ter gemeentesecretarie;
b. burgemeester en wethouders maken de terinzagelegging tevoren bekend in een of meer dag- of nieuwsbladen, die in de gemeente worden verspreid;
c. in deze kennisgeving wordt vermeld dat belanghebbenden gedurende de termijn van terinzagelegging schriftelijk zienswijzen omtrent de aanvraag of het ontwerpbesluit kunnen indienen bij burgemeester en wethouders;
d. indien tegen het ontwerpbesluit zienswijzen naar voren zijn gebracht, wordt het besluit met redenen omkleed;
e. burgemeester en wethouders delen aan hen die hun zienswijzen naar voren hebben gebracht de beslissing daaromtrent mede.

Artikel 15 Overige regels

15.1 Voorrangsregels

15.1.1 Voorrang dubbelbestemming

In het geval van strijdigheid van belangen tussen een bestemming en een dubbelbestemming, met name aan de orde bij wijzigingsbevoegdheden, gaat het belang van de dubbelbestemming voor.

15.1.2 Onderlinge relatie dubbelbestemmingen

Ten aanzien van de onderlinge relatie tussen de dubbelbestemmingen geldt dat dubbelbestemmingen gericht op het instandhouden of ontwikkelen van het groene karakter en het voorkomen van bebouwing voorgaan boven dubbelbestemmingen met bebouwing. In concreto wordt in afnemende mate prioriteit verleend aan de dubbelbestemming:

a. Waarde - Archeologie;
b. Leiding.

Hoofdstuk 4 Overgangs-en slotregels

Artikel 16 Overgangsrecht

16.1 Overgangsrecht bouwwerken

a. Een bouwwerk, dat op het tijdstip van inwerkingtreding van het bestemmingsplan aanwezig of in uitvoering is, dan wel gebouwd kan worden krachtens een omgevingsvergunning voor het bouwen, en afwijkt van het plan, mag, mits deze afwijking naar aard en omvang niet wordt vergroot:
   1. gedeeltelijk worden vernieuwd of veranderd;
   2. na het teniet gaan ten gevolge van een calamiteit geheel worden vernieuwd of veranderd, mits de aanvraag van de omgevingsvergunning voor het bouwen wordt gedaan binnen twee jaar na de dag waarop het bouwwerk is teniet gegaan.

b. Het bevoegd gezag kan eenmalig in afwijking van sub a een omgevingsvergunning verlenen voor het vergroten van de inhoud van het bouwwerk als bedoeld in het bepaalde onder a met maximaal 10%.

c. Het bepaalde onder a is niet van toepassing op bouwwerken, die weliswaar bestaan op het tijdstip van inwerkingtreding van het plan, maar zijn gebouwd zonder vergunning en in strijd met het daarvoor geldende plan, daaronder begrepen de overgangsbepaling van dat plan.

16.2 Overgangsrecht gebruik

a. Het gebruik van grond en bouwwerken dat bestond op het tijdstip van inwerkingtreding van het bestemmingsplan en hiermee in strijd is, mag worden voortgezet.

b. Het is verboden het met het bestemmingsplan strijdige gebruik, bedoeld in het bepaalde in sub a te veranderen of te laten veranderen in een ander met dat plan strijdig gebruik, tenzij door deze verandering de afwijking naar aard en omvang wordt verkleind.

c. Indien het gebruik, bedoeld in het bepaalde onder a, na het tijdstip van inwerkingtreding van het plan voor een periode langer dan een jaar wordt onderbroken, is het verboden dit gebruik daarna te hervatten of te laten hervatten.

d. Het bepaalde onder a is niet van toepassing op het gebruik, dat reeds in strijd was met het voorheen geldende bestemmingsplan, daaronder begrepen de overgangsbepalingen van dat plan.

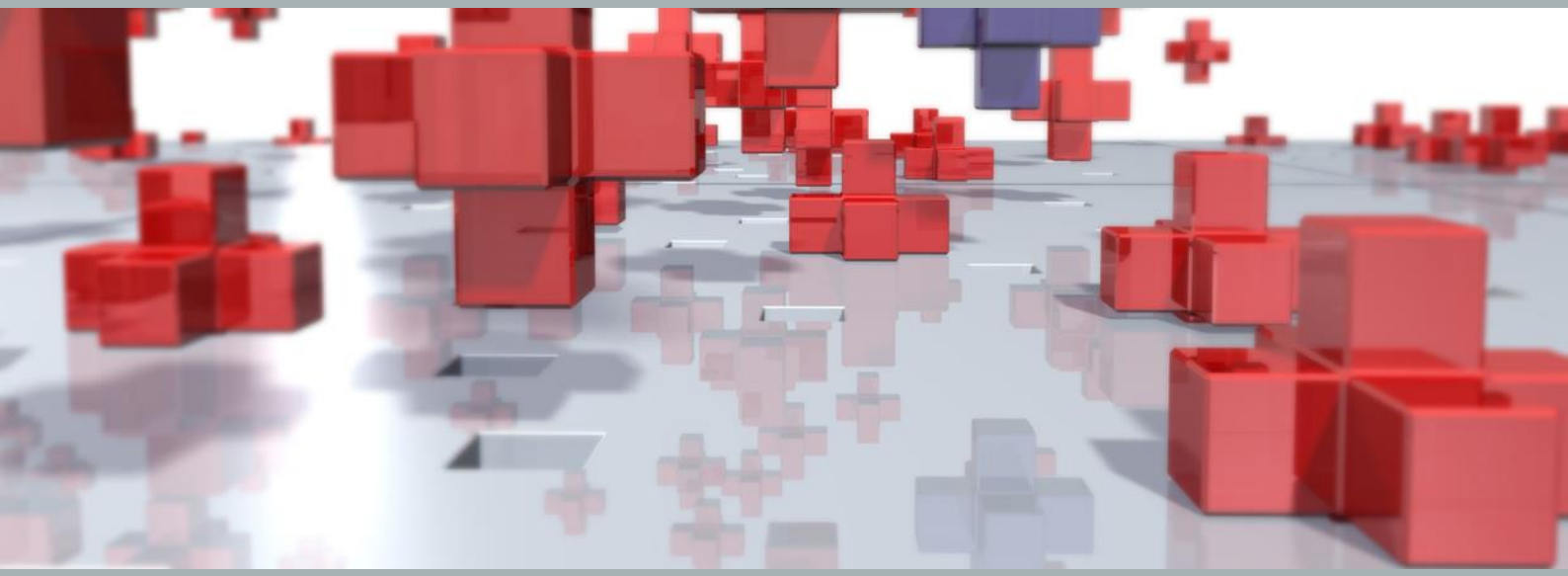
Artikel 17 Slotregel

Deze regels worden aangehaald als: Regels van het bestemmingsplan 'Stationsstraat 172 te Elsloo'.

Bestemmingsplan
Stationsstraat 172 te Elsloo

Gemeente Stein

Vastgesteld



BRO

Bestemmingsplan Stationsstraat 172 te Elsloo

Gemeente Stein

Vastgesteld

Rapportnummer:	P04581
IMRO-identificatienummer:	NL.IMR0.0971.BPStationsstr172-VA01
Datum:	februari 2024
Opdrachtgever:	Swentibold Projectontwikkeling B.V.
Projectteam BRO:	HLe, PvK, DEe
Concept:	3 februari 2022
Concept 2:	3 mei 2022
Voorontwerp:	16 september 2022
Ontwerp:	28 november 2022
Ontwerp 2:	22 mei 2023
Ontwerp 3:	2 oktober 2023
Vaststelling:	februari 2024
Bron foto kaft:	BRO Hoofdvestiging Bosscheweg 107 5282 WV Boxtel T +31 (0)411 850 400 E info@bro.nl
Beknopte inhoud:	Bestemmingsplan ten behoeve van de realisatie van zes grondgebonden nultredenwoningen, een appartementencomplex met twaalf appartementen, bergingen, groen- en parkeervoorzieningen aan de Stationsstraat 172 in Elsloo, gemeente Stein.

BRO

TOELICHTING

Inhoudsopgave

1.INLEIDING **4**
1.1 Aanleiding 4
1.2 Plangebied 4
1.3 Vigerende bestemmingsplannen 7
1.3.1 Bestemmingsplan ‘Kern Elsloo’ 7
1.3.2 Bestemmingsplan ‘Veegplan kernen gemeente Stein’ 9
1.3.3 Bestemmingsplan ‘Erfgoed Stein’ 9
1.3.4 Ontwerp ‘Facetbestemmingsplan supermarkten Stein’ 9
1.4 Leeswijzer 9

2.PLANBESCHRIJVING **10**
2.1 Huidige situatie 10
2.2 Toekomstige situatie 11
2.3 Ruimtelijke en stedenbouwkundige effecten 14
2.4 Verkeer en parkeren 14

3.BELEIDSKADER **16**
3.1 Rijksbeleid 16
3.1.1 Nationale Omgevingsvisie (NOVI) 16
3.1.2 Besluit algemene regels ruimtelijke ordening (Barro) 17
3.1.3 Ladder voor duurzame verstedelijking 17
3.2 Provinciaal beleid 20
3.2.1. Provinciale Omgevingsvisie (POVI) Limburg 20
3.2.2 Omgevingsverordening Limburg 2014 (geconsolideerde versie van 16 december 2022) 22
3.2.3 Omgevingsverordening Limburg 2021 25
3.3 Regionaal beleid 27
3.3.1 Structuurvisie Wonen Zuid-Limburg 27
3.3.2 Transformatievisie Westelijke Mijnstreek en Elsloo 29
3.3.3 Limburgse bod prestatieafspraken wonen 30
3.4 Gemeentelijk beleid 31
3.4.1 Ruimtelijke Structuurvisie Stein 2015-2025 31
3.4.2 Omgevingsvisie Stein 2040 32
3.4.3 Woonzorgvisie Stein 2023-2028 33

4.OMGEVINGSASPECTEN **35**

4.1 Geluid 35
4.1.1 Toetsingskader 35
4.1.2 Onderzoek 37
4.1.3 Invloed planvoornemen op omgeving 38
4.1.4 Conclusie 38
4.2 Luchtkwaliteit 39
4.2.1 Toetsingskader 39
4.2.2 Onderzoek 39
4.2.3 Conclusie 40
4.3 Bedrijven en milieuzonering 40
4.3.1 Toetsingskader 40
4.3.2 Onderzoek 41
4.3.3 Conclusie 41
4.4 Geur agrarisch 42
4.4.1 Toetsingskader 42
4.4.2 Conclusie 42
4.5 Kabels en leidingen 42
4.6 Externe veiligheid 43
4.6.1 Toetsingskader 43
4.6.2 Onderzoek 44
4.6.3 Verantwoording groepsrisico 46
4.6.4 Convenant versterking van de veiligheid rondom Chemelot 48
4.6.5 Advies Veiligheidsregio Zuid-Limburg 49
4.6.6 Conclusie 49
4.7 Ecologie 50
4.7.1 Toetsingskader 50
4.7.2 Onderzoek 52
4.7.3 Conclusie 56
4.8 Bodem 56
4.8.1 Toetsingskader 56
4.8.2 Onderzoek 56
4.8.3 Conclusie 57
4.9 Water 58
4.9.1 Toetsingskader 58
4.9.2 Onderzoek 58
4.9.3 Conclusie 58
4.10 Archeologie 59
4.10.1 Toetsingskader 59
4.10.2 Conclusie 60
4.11 Cultuurhistorie 60
4.11.1 Toetsingskader 60
4.11.2 Onderzoek 61
4.11.3 Conclusie 62
4.12 Toetsing Besluit m.e.r. / Vormvrije m.e.r.-beoordeling 62

4.13 Trillingen 63

5.JURIDISCHE PLANOPZET 65
5.1 Inleiding 65
5.2 Plansystematiek 65
5.3 Bestemmingen 67

6.UITVOERBAARHEID 69
6.1 Economische uitvoerbaarheid 69
6.2 Maatschappelijke uitvoerbaarheid 69
6.2.1 Vooroverleg 69
6.2.2 Omgevingsdialoog 70
6.2.3 Vaststellingsprocedure 70

Separate bijlagen
Bijlage 1: Ladderonderbouwing
Bijlage 2: Akoestisch onderzoek
Bijlage 3: Externe veiligheid
Bijlage 4: Aerius Stikstofberekening aanlegfase
Bijlage 5: Aerius Stikstofberekening gebruiksfase
Bijlage 6: Quickscan ecologische waarden
Bijlage 7: Verkennend bodem- en asbestonderzoek
Bijlage 8: Infiltratieonderzoek/waterparagraaf

1. INLEIDING

1.1 Aanleiding

Swentibold Projectontwikkeling B.V. (verder: initiatiefnemer) is voornemens op de locatie Stationsstraat 172[1] in Elsloo woningbouw te realiseren in de vorm van zes grondgebonden nultredenwoningen en twaalf gestapelde nultredenwoningen verdeeld over drie bouwlagen.

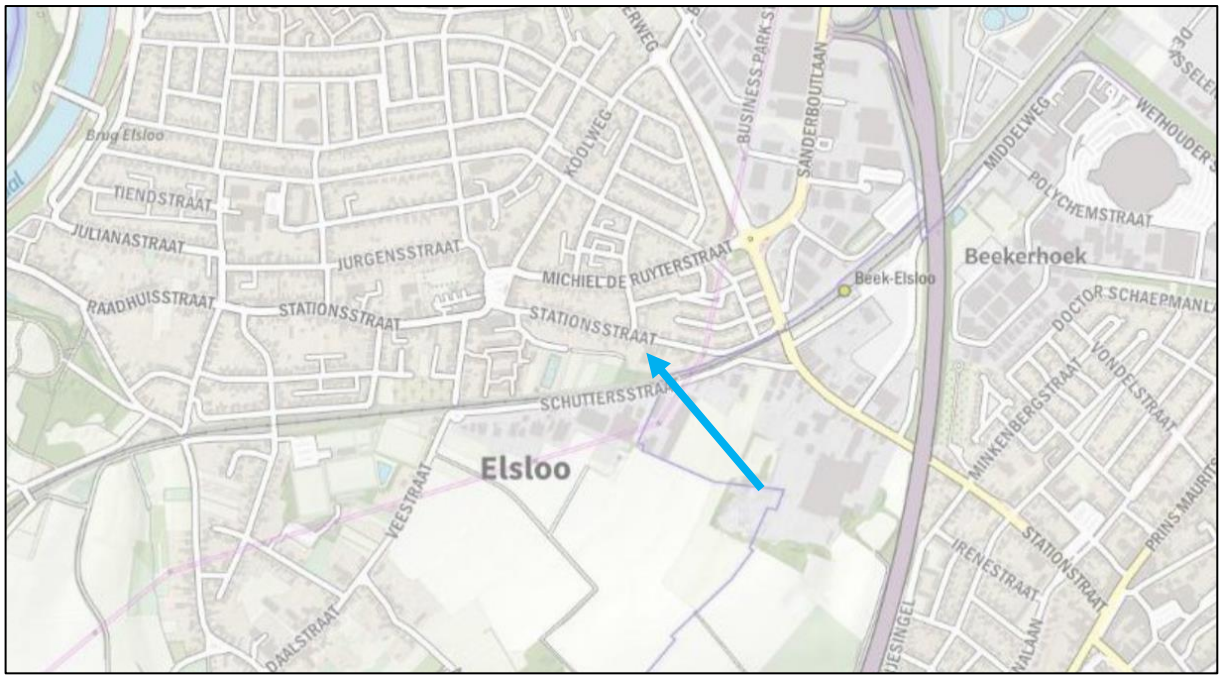
De locatie is momenteel deels bebouwd met een winkelpand. De eigenaar van het winkelpand stopt met het exploiteren van het winkelpand, waardoor het pand op korte termijn leeg komt te staan. Het winkelpand is wel al verouderd. Het onbebouwde deel is grotendeels begroeid met bomen en struiken. Gezien de huidige veroudering van het pand en gezien de ligging in een woonomgeving, is de locatie geschikt voor herontwikkeling naar een woonfunctie.

De voorgenomen herontwikkeling past niet binnen de kaders van het vigerende bestemmingsplan 'Kern Elsloo'. Dit betekent dat, voordat een omgevingsvergunning voor de bouw kan worden aangevraagd, het bestemmingsplan moet worden herzien met een partiële bestemmingsplanherziening voor deze specifieke locatie. Het voorliggende document vormt de toelichting op het betreffende bestemmingsplan, dat verder bestaat uit regels en een verbeelding. Deze vormen samen het juridisch bindende deel van het bestemmingsplan, waarmee de gewenste herontwikkeling mogelijk kan worden gemaakt.

1.2 Plangebied

Het plangebied is gelegen in de Zuid-Limburgse gemeente Stein, aan de Stationsstraat 172 in de kern Elsloo. De locatie ligt in het zuidoostelijke deel van Elsloo, aan de rand van een woonwijk. De planlocatie omvat (delen van) de percelen, kadastraal bekend als Elsloo, sectie A, nummers 4635, 4636, 3306, 3470, 2237, 2238 en 2239. De locatie heeft een oppervlakte van circa 6.000 m^2.

[1] De locatie staat op dit moment in de BAG ook nog geregistreerd als Stationsstraat 170 te Elsloo



Figuur 1. Ligging plangebied (blauwe pijl) in omgeving.

Figuur 2. Plangebied rood omkaderd op kadastrale ondergrond

Figuur 3. Luchtfoto plangebied (rood omkaderd) en omgeving.

1.3 Vigerende bestemmingsplannen

Op het plangebied aan de Stationsstraat 170-172 zijn diverse bestemmingsplannen van toepassing. In het bestemmingsplan ‘Kern Elsloo’, dat is vastgesteld op 11 september 2013, is het merendeel van de bouw- en gebruiksmogelijkheden van het plangebied geregeld. Dit plan is op onderdelen herzien in het bestemmingsplan ‘Veegplan kernen gemeente Stein’, dat is vastgesteld op 28 mei 2020. Specifiek voor het thema erfgoed is op 22 juli 2021 het bestemmingsplan ‘Erfgoed Stein’ vastgesteld. Tot slot ligt het ontwerp ‘Facetbestemmingsplan supermarkten Stein’ over een deel van het plangebied. Dit betreft nog een ontwerpbestemmingsplan en heeft daardoor nog geen formele status. De geldende bestemmingsplannen worden hieronder achtereenvolgens besproken.

1.3.1 Bestemmingsplan ‘Kern Elsloo’

Op basis van het bestemmingsplan ‘Kern Elsloo’ is het noordelijke deel van het plangebied bestemd tot ‘Gemengd’. In oost-west richting doorkruist een bestemming ‘Verkeer’ het plangebied en ten zuiden daarvan zijn de gronden bestemd tot ‘Agrarisch’.

De voor 'Gemengd' aangewezen gronden zijn bestemd voor:
- bedrijf van categorie 1 en 2 die zijn opgenomen in de Staat van bedrijfsactiviteiten categorie 1 en 2 (bijlage 1 bij de regels);
- detailhandel, uitsluitend ter plaatse van de aanduiding 'detailhandel';
- wonen;
- groenvoorzieningen;
- parkeervoorzieningen;

Per bouwperceel is maximaal één (bedrijfs)woning toegestaan, uitgezonderd in die gevallen waar een of meer woningen aanwezig zijn op het moment van inwerkingtreden van het bestemmingsplan, alwaar het aantal aanwezige (bedrijfs)woningen als maximum geldt.

Binnen de gemengde bestemming is een bouwvlak aanwezig, waarbinnen bebouwing mag worden opgericht tot een maximum bouwhoogte van 6 meter aan de voorzijde van het perceel en maximaal 4 meter op het achterliggende terrein. De gronden vanaf 1 meter achter de voorzijde van dit bouwvlak zijn voorzien van de bouwaanduiding ‘bijgebouwen’. Ter plaatse van deze aanduiding mogen bijgebouwen worden gebouwd tot een maximale oppervlakte van 100 m^2.

Functioneel is binnen deze bestemming uitsluitend één bestaande (bedrijfs)woning mogelijk en mogen geen nieuwe woningen worden toegevoegd. Bovendien zijn de beoogde woningen deels buiten het bouwvlak geprojecteerd en overschrijden zij de maximum bouwhoogte.

Ter plaatse van de bestemming ‘Verkeer’ zijn de gronden bestemd voor:
- verkeersdoeleinden;
- groenvoorzieningen;
- geluidwerende voorzieningen;
- speelvoorzieningen;
- parkeervoorzieningen;
- nutsvoorzieningen;
- voorzieningen ten behoeve van fauna;
- waterlopen, waterpartijen en waterberging.

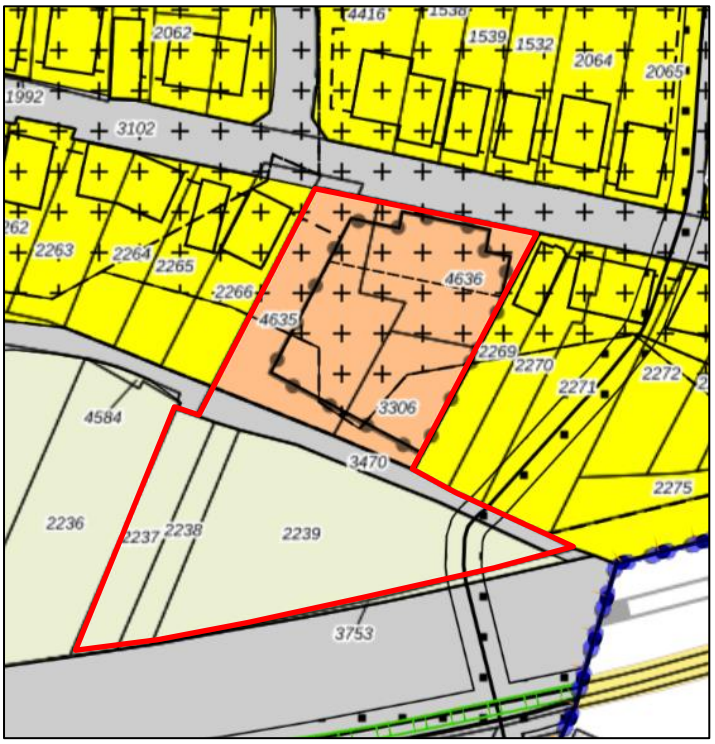
De bouw van woningen en het gebruik voor een woonfunctie is ter plaatse niet toegestaan.

De gronden met de bestemming ‘Agrarisch’ zijn bestemd voor agrarisch bedrijfsmatig gebruik, met daaraan ondergeschikt:

- agrarisch hobbymatig gebruik;
- perceelsontsluitingswegen;
- verkeersvoorzieningen;
- recreatief medegebruik en de daarbij behorende voorzieningen, zoals parkeer-, picknickplaatsen, rust-, uitzicht- en informatiepunten;
- water en watergangen;
- waterhuishoudkundige voorzieningen, waaronder begrepen voorzieningen voor het ontvangen, vasthouden, infiltreren, bergen en afvoeren van hemelwater;
- groenvoorzieningen en landschappelijke inpassing.

Ter plaatse van deze bestemming zijn de beoogde woonactiviteiten evenmin toegestaan.

Verder geldt voor het gehele plangebied de gebiedsaanduiding ‘geluidzone – industrie’. Ter plaatse van de aanduiding 'geluidzone - industrie' mogen geen geluidsgevoelige objecten worden gerealiseerd. Derhalve is de realisatie van de beoogde appartementen en woningen in principe niet toegestaan. Het bevoegd gezag kan door middel van een omgevingsvergunning afwijken van deze regel, met dien verstande dat de geluidsbelasting vanwege industrielawaai aan de gevels van de te realiseren geluidsgevoelige objecten niet hoger mag zijn dan de daarvoor geldende voorkeursgrenswaarde of een verleende hogere grenswaarde. In paragraaf 4.1 wordt nader ingegaan op het aspect industrielawaai.



Figuur 4. Uitsnede verbeelding bestemmingsplan 'Kern Elsloo' met begrenzing plangebied (rood omlijnd)

Voor het noordelijke deel van het plangebied geldt de dubbelbestemming ‘Waarde – Archeologie’. Deze dubbelbestemming komt op grond van het bestemmingsplan ‘Erfgoed Stein’ echter te vervallen, waardoor de regels omtrent archeologie van dat bestemmingsplan nu van toepassing zijn.

Tot slot is in het uiterste zuidoosten van het plangebied een dubbelbestemming ‘Leiding’ gelegen, ten behoeve van een ondergrondse brandstofleiding die de locatie doorkruist. Ter plaatse van deze dubbelbestemming mag niet worden gebouwd. Een uitzondering daarop vormen bouwwerken ten behoeve van de leiding. Daarnaast geldt een omgevingsvergunningplicht voor diverse werken en werkzaamheden, die slechts toelaatbaar zijn als ze geen gevaar vormen voor de leiding en vooraf advies is ingewonnen bij de leidingbeheerder. In paragraaf 4.5 en 4.6 wordt nader ingegaan op deze leiding.

1.3.2 Bestemmingsplan ‘Veegplan kernen gemeente Stein’

Middels het ‘Veegplan kernen gemeente Stein’ zijn de regels van o.a. het bestemmingsplan ‘Kern Elsloo’ op onderdelen herzien. De herziene regels hebben echter geen gevolgen voor de regeling van het voorliggende plangebied.

1.3.3 Bestemmingsplan ‘Erfgoed Stein’

Het bestemmingsplan ‘Erfgoed Stein’ bevat de planologische regeling voor het thema erfgoed voor de gehele gemeente Stein. Dit bestemmingsplan vervangt de bepalingen over erfgoed in de eerder vastgestelde bestemmingsplannen in de gemeente. Het noordelijke deel van het plangebied heeft op basis van dit bestemmingsplan de dubbelbestemming ‘Waarde – Archeologie’ met de nadere functieaanduiding ‘specifieke vorm van waarde - middelhoge archeologische verwachting’. Ter plaatse geldt een archeologische onderzoeksplicht bij bouwwerken en bodemingrepen bij een verstoringsoppervlak groter dan 2.500 m² en een verstoringsdiepte van meer dan 40 cm. In paragraaf 4.10 wordt nader ingegaan op het aspect archeologie.

Daarnaast geldt op basis van dit bestemmingsplan een dubbelbestemming ‘Waarde – Historische infrastructuur’ met de nadere functieaanduiding ‘specifieke vorm van waarde - te behouden historisch tracé’ ter plaatse van de Schutterskampweg. Deze weg doorkruist het plangebied en loopt in oostelijke richting in het plangebied dood. Deze gronden zijn mede bestemd voor het behoud, herstel en versterken van de cultuurhistorische waarden, meer in het bijzonder voor het integraal behoud en herstel van nog aanwezige historische waardevolle infrastructurele elementen, zoals (restanten van) kademuren, dijken, etc. ter plaatse van de genoemde functieaanduiding. Binnen de dubbelbestemming is bouwen alleen toegestaan als daarbij geen onevenredige aantasting plaatsvindt van de aanwezige cultuurhistorische waarden. Tevens geldt een omgevingsvergunningplicht voor het uitvoeren van diverse werken en werkzaamheden. Derhalve is hierop advies aangevraagd door de gemeente hetgeen in paragraaf 4.11 Cultuurhistorie nader is toegelicht.

1.3.4 Ontwerp ‘Facetbestemmingsplan supermarkten Stein’

Het ontwerp ‘Facetbestemmingsplan supermarkten Stein’ heeft vanaf 17 september 2019 zes weken ter inzage gelegen. Dit plan is nog niet vastgesteld. Zoals aangegeven heeft dit ontwerpbestemmingsplan daardoor nog geen formele status. Volledigheidshalve wordt opgemerkt dat op basis van dit plan het gebruik van het plangebied ten behoeve van supermarkten is aangemerkt als verboden gebruik. Aangezien de voorliggende ontwikkeling geen betrekking heeft op een supermarkt, vormt dit facetbestemmingsplan geen belemmering.

1.4 Leeswijzer

Na dit inleidende hoofdstuk volgt hoofdstuk 2 waarin een beschrijving van het plan is opgenomen. De daaropvolgende hoofdstukken vormen de verantwoording van de ontwikkeling die dit bestemmingsplan mogelijk maakt. In hoofdstuk 3 wordt het Rijks-, provinciaal-, regionaal- en gemeentelijk beleid beschreven. In hoofdstuk 4 wordt inzicht gegeven in diverse planologische aspecten die van belang zijn voor het voorliggende bestemmingsplan. In hoofdstuk 5 is de juridische toelichting op de planopzet gegeven. In het laatste hoofdstuk komt de financiële en maatschappelijke uitvoerbaarheid aan de orde.

2. PLANBESCHRIJVING

2.1 Huidige situatie

Het plangebied is gelegen aan de Stationsstraat 172 in Elsloo, en is momenteel deels bebouwd met een verouderd winkelpand. Het onbebouwde deel is grotendeels begroeid met bomen en struiken. Het betreft een oud kerstbomen veldje. Het nog aanwezige groen zijn zieke bomen welke zijn aangetast door de letterzetter. Deze bomen aan de achterkant van het plangebied zorgen voor val gevaar richting het spoor. Het terrein naast het pand is verhard. Het bestaande pand bestaat aan de straatzijde uit twee bouwlagen en is afgedekt met een plat dak. Het achterste deel van het gebouw bestaat uit één bouwlaag, eveneens met een plat dak. Achter het winkelpand ligt een (onverharde) weg, de Schutterskampweg, in oost-west richting. Deze weg loopt in oostelijke richting in het plangebied dood.

Figuur 5. Straatfoto Stationsstraat 170 Elsloo, gezien vanuit het oosten (bron: maps.google.com, foto oktober 2021).

Het plangebied ligt aan de rand van een woonwijk. Aan de noordzijde grenst het plangebied aan de Stationsstraat. Aan de overzijde van deze weg, en ten oosten en westen van het plangebied, zijn woningen gelegen. Dit betreffen hoofdzakelijk vrijstaande woningen. In de verdere omgeving komen ook rijwoningen en tweekappers voor. De gronden ten zuidwesten van het plangebied zijn in gebruik als tuin/boomgaard en hebben een agrarische bestemming. Aan de zuidzijde grenst het plangebied aan de spoorlijn Sittard-Maastricht. Aan de overzijde van dit spoor liggen bedrijven.

Het plangebied wordt ontsloten via de Stationsstraat, die in westelijke richting naar het centrum van Elsloo leidt. In oostelijke richting sluit de Stationsstraat aan op de Jacob Catsstraat. Via die weg is vervolgens de doorgaande Michiel de Ruyterstraat bereikbaar.

Figuur 6. Straatbeeld Stationsstraat 170 Elsloo, gezien vanuit het noordwesten(bron: maps.google.com, foto juni 2018).

2.2 Toekomstige situatie

Voorliggend bestemmingsplan is een ontwikkelingsgericht bestemmingsplan. Dat betekent dat de gewenste, toekomstige situatie als uitgangspunt wordt genomen. In deze paragraaf wordt de toekomstige situatie in woord en beeld tot uitdrukking gebracht.

De bestaande bebouwing in het plangebied wordt gesloopt. Het bestaande groen wordt mede gelet op de aantasting door de letterzetter deels vervangen en nieuw aangeplant. In het plangebied vindt woningbouw plaats in de vorm van zes grondgebonden nultredenwoningen (gedeeltelijk in anderhalve bouwlaag) en twaalf gestapelde nultredenwoningen (appartementen). Aan de noordzijde wordt een toegangsweg gerealiseerd die aansluit op de Stationsstraat. Aan weerszijden van deze nieuwe weg zijn drie levensloopbestendige woningen geprojecteerd, met elk een patiotuin en een parkeerplek op eigen terrein. Deze woningen zullen bestaan uit anderhalve bouwlaag met een kap. Alle primaire voorzieningen (de woonkamer, keuken, badkamer en een hoofdslaapkamer) worden op de begane grond gerealiseerd. Op de verdieping komen nog enkele extra kamers. Centraal in het plangebied wordt een appartementencomplex gerealiseerd. Dit zal bestaan uit drie bouwlagen en wordt afgedekt met een plat dak. Op elke bouwlaag worden vier appartementen gerealiseerd. De appartementen op de begane grond krijgen elk een tuin en de appartementen op de verdiepingen een balkon of loggia. De verdiepingen zijn via een trap en een lift bereikbaar. De appartementen variëren in omvang tussen 93 en 100 m^2 gebruiksoppervlak. In het zuidwestelijke deel van het plangebied worden 26 parkeerplaatsen en 12 buitenbergingen gerealiseerd. Een deel van deze parkeerplaatsen wordt overdekt door middel van een carport. Het dak van de carport wordt voorzien van vegetatie. Het overige deel van het plangebied wordt ingericht met beplanting (gras, struiken en bomen). In deze groene ruimte vindt eveneens de berging- en/of infiltratie van hemelwater plaats. Met name aan de zuidzijde is een brede

groenstrook voorzien, die het plangebied visueel afschermt van het spoor. De exacte inrichting van de openbare ruimte zal nog nader bepaald worden (bv. met betrekking tot eenrichtingsverkeer, parkeren, groen, etc.). In de navolgende afbeeldingen zijn de situatietekening en enkele impressies van de toekomstige situatie weergegeven.

Figuur 7. Situatietekening planvoornemen (bron: CB5).

Figuur 8. Impressie levensloopbestendige woningen gezien vanuit het noordoosten (bron: CB5)

Figuur 9. Impressie appartementencomplex gezien vanuit het noorden (bron: CB5)

2.3 Ruimtelijke en stedenbouwkundige effecten

Het initiatief voorziet in woningbouw op een herontwikkelingslocatie aan de rand van een bestaande woonwijk. Het huidige, verouderde winkelpand wordt daarbij vervangen door nieuwe woningbouw in de vorm van zes grondgebonden nultredenwoningen en een appartementencomplex met twaalf gestapelde nultredenwoningen. Functioneel gezien is de ontwikkeling van woningbouw in een woonwijk een passende ontwikkeling. Bovendien wordt de toekomstige leegstand voorkomen en wordt de overtollige plancapaciteit voor winkels in het plangebied wegbestemd voor zover deze buiten het balansgebied (Dorine Verschureplein) liggen.

De grondgebonden nultredenwoningen, die in het noordelijk deel van het plangebied zijn geprojecteerd, sluiten qua situering en maatvoering aan op de woningen aan de Stationsstraat. Deze bestaande woningen bestaan uit anderhalf of twee bouwlagen met een schuine kap. De nieuwe woningen, die bestaan uit anderhalve bouwlaag met kap, sluiten hierbij aan. In de omgeving komen verschillende kaprichtingen voor.

Het appartementencomplex komt op grotere afstand van de Stationsstraat te liggen, centraal in het plangebied. Hierdoor ligt dit gebouw op geruime afstand van belendende bebouwing en is de bouwmassa van drie bouwlagen met een plat dak hier goed inpasbaar. Qua vormgeving en materiaalgebruik sluiten de grondgebonden nultredenwoningen en het appartementencomplex bij elkaar aan, waardoor een samenhangend stedenbouwkundig geheel wordt gecreëerd.

Aan de zuidzijde wordt geruime afstand aangehouden van de nieuwbouw tot het spoor. Hier is een deel van het plan buiten het bestaand bebouwd gebied voorzien. De flora & fauna waarden zijn hier echter beperkt gebleken (zie uitgevoerde quickscan flora & fauna) en de grote woningbehoefte wordt in deze afweging een groter gewicht toegekend. Het tussenliggende gebied wordt bovendien groen ingericht, waardoor een visuele afscherming tot het spoor wordt bewerkstelligd. De parkeerplaatsen en buitenbergingen ten behoeve van de appartementen komen aan de zuidwestzijde van het plangebied te liggen. Het straatbeeld vanaf de Stationsstraat wordt hierdoor niet beïnvloed.

Vanuit ruimtelijk, functioneel en stedenbouwkundig perspectief is sprake van een passende en wenselijke ontwikkeling.

2.4 Verkeer en parkeren

Het plangebied wordt aan de noordzijde ontsloten via een nieuwe toegangsweg die aansluit op de Stationsstraat. De nieuwe woningen hebben een bepaalde verkeersgeneratie tot gevolg, die in beeld wordt gebracht met gebruikmaking van de CROW-publicatie 'Toekomstbestendig parkeren; van parkeerkencijfers naar parkeernormen' (publicatie 381).

Alle te realiseren woningen in het plangebied betreffen koopwoningen in het middeldure segment. Voor de appartementen is het woningtype ('Koop, appartement, midden') als uitgangspunt genomen. Voor grondgebonden nultredenwoningen kent de CROW-publicatie geen afzonderlijke kencijfers. Daarom is voor deze woningen aangesloten bij het type 'Koop, huis, vrijstaand', dat van alle typen grondgebonden koopwoningen de hoogste verkeersgeneratie heeft. Daarmee wordt de worst-case inzichtelijk gemaakt. Wat betreft het omgevingstype is uitgegaan van de rest van de bebouwde kom in

een weinig stedelijke gemeente. De verkeersgeneratie van het plan, op basis van bovenstaande uitgangspunten, is in de navolgende tabel weergegeven.

Woningtype	Aantal woningen	Minimale verkeersgeneratie	Maximale verkeersgeneratie
Appartementen (categorie koop, appartement, midden)	12	67,2	76,8
Nultredenwoningen (categorie koop, huis, vrijstaand)	6	46,8	51,6
TOTAAL	**18**	**114**	**128,4**

De totale verkeersgeneratie van de nieuwe woningen ligt tussen 114 en 128 motorvoertuigbewegingen per etmaal op een gemiddelde weekdag. De voormalige winkel in het plangebied had daarnaast ook een verkeersgeneratie, die komt te vervallen als gevolg van de ontwikkeling. In het winkelpand was voorheen een meubelzaak gevestigd. Daarom wordt uitgegaan van de kencijfers voor de categorie 'Woonwarenhuis/woonwinkel (overig)'. Uitgaande van de ligging in de rest van de bebouwde kom in een weinig stedelijke gemeente hebben dergelijke winkels een verkeersgeneratie van 8,5 tot 11,0 motorvoertuigbewegingen per etmaal per 100 m^2 bvo. Het winkelpand heeft een bvo van 1.210 m^2. De voormalige verkeersgeneratie van het pand ligt hiermee tussen 103 en 133 motorvoertuigbewegingen per etmaal. Daarmee is de verkeersgeneratie van de voormalige winkel vergelijkbaar met die van de toekomstige woningen. De Stationsstraat en omliggende wegen kunnen deze verkeersbewegingen probleemloos verwerken.

Wat betreft parkeren is de 'Parkeerbeleidsplan gemeente Stein' van toepassing. Bij het bepalen van de parkeerbehoefte is voor alle woningen uitgegaan van de categorie 'weinig stedelijk' en schil centrum conform het parkeerbeleidsplan en de daarin gehanteerde norm. Hiervoor dient gemiddeld 1.8 parkeerplaats per grondgebonden woning gerealiseerd te worden (11 parkeerplaatsen in totaal), waarvan in principe één parkeerplaats op eigen terrein. Voor de appartementen geldt een norm van 1.7 parkeerplaats per woning (21 parkeerplaatsen in totaal). Gezamenlijk bedraagt het benodigde aantal parkeerplaatsen voor de 18 wooneenheden in het plangebied 11 + 21 = 32 parkeerplaatsen.

De levensloopbestendige woningen krijgen elk één parkeerplaats op eigen terrein. In het zuidwestelijke deel van het plangebied, nabij het appartementencomplex, worden 26 parkeerplaatsen gerealiseerd. De totale parkeergelegenheid bedraagt dus 32 parkeerplaatsen waarmee wordt voldaan aan de gemeentelijke parkeernorm. Vanuit parkeren worden derhalve geen belemmeringen verwacht.

3. BELEIDSKADER

In dit hoofdstuk wordt het beleidskader dat relevant is voor het plan toegelicht en wordt het plan hieraan getoetst. Er is sprake van een doorwerking van beleid dat is vastgesteld op verschillende niveaus van bestuur.

3.1 Rijksbeleid

3.1.1 Nationale Omgevingsvisie (NOVI)

Op 11 september 2020 heeft het Rijk vooruitlopend op de inwerkingtreding van de Omgevingswet de Nationale Omgevingsvisie (NOVI) vastgesteld. De Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte (SVIR) vervalt geheel (behalve paragraaf 4.9).

De NOVI omvat een langetermijnvisie op de toekomstige ontwikkeling van de leefomgeving in Nederland. De intentie van het Rijk is om met de NOVI een perspectief te bieden om grote maatschappelijke opgaven aan te pakken. Bij die opgaven kan worden gedacht grote en complexe opgaven met betrekking tot klimaatverandering, energietransitie, circulaire economie, bereikbaarheid en woningbouw.

Een centraal aspect van de NOVI is de focus op een nieuwe aanpak van vraagstukken in de fysieke leefomgeving. Werken op basis van integraliteit met betrekking tot verschillende vraagstukken in plaats van sectorale aanpakken voor individuele vraagstukken vormt de kern van deze nieuwe aanpak.

Het streven naar integraliteit dat onderdeel is van de NOVI valt samen in vier verschillende prioriteiten waartussen een onderscheid wordt gemaakt in de NOVI, te weten:
- Ruimte voor klimaatadaptatie en energietransitie;
- Duurzaam economisch groeipotentieel;
- Sterke en gezonde steden en regio's;
- Toekomstbestendige ontwikkeling van het landelijk gebied.

Binnen de NOVI worden drie afwegingsprincipes gehanteerd om te komen tot weloverwogen beleidskeuzes. Die zouden moeten helpen bij het afwegen en prioriteren van verschillende belangen en opgaven:
1. Combinaties van functies gaan voor enkelvoudige functies;
2. Kenmerken en identiteit van een gebied staan centraal;
3. Afwentelen wordt voorkomen.

De nationale overheid richt zijn in de NOVI zich op 21 verschillende nationale belangen:
1. Bevorderen van een duurzame ontwikkeling van Nederland als geheel en van alle onderdelen van de fysieke leefomgeving;
2. Realiseren van een goede leefomgevingskwaliteit;
3. Waarborgen en versterken van grensoverschrijdende en internationale relaties;
4. Waarborgen en bevorderen van een gezonde en veilige fysieke leefomgeving;
5. Zorg dragen voor een woningvoorraad die aansluit op de woonbehoeften;
6. Waarborgen en realiseren van een veilig, robuust en duurzaam mobiliteitssysteem;
7. In stand houden en ontwikkelen van de hoofdinfrastructuur voor mobiliteit;
8. Waarborgen van een goede toegankelijkheid van de leefomgeving;

9. Zorg dragen voor nationale veiligheid en ruimte bieden voor militaire activiteiten;
10. Beperken van klimaatverandering;
11. Realiseren van een betrouwbare, betaalbare en veilige energievoorziening, die in 2050 CO_2-arm is, en de daarbij benodigde hoofdinfrastructuur;
12. Waarborgen van de hoofdinfrastructuur voor transport van stoffen via (buis)leidingen;
13. Realiseren van een toekomstbestendige, circulaire economie;
14. Waarborgen van de waterveiligheid en de klimaatbestendigheid (inclusief vitale infrastructuur voor water en mobiliteit);
15. Waarborgen van een goede waterkwaliteit, duurzame drinkwatervoorziening en voldoende beschikbaarheid van zoetwater;
16. Waarborgen en versterken van een aantrekkelijk ruimtelijk-economisch vestigingsklimaat;
17. Realiseren en behouden van een kwalitatief hoogwaardige digitale connectiviteit;
18. Ontwikkelen van een duurzame voedsel- en agroproductie;
19. Behouden en versterken van cultureel erfgoed en landschappelijke en natuurlijke kwaliteiten van (inter)nationaal belang;
20. Verbeteren en beschermen van natuur en biodiversiteit;
21. Ontwikkelen van een duurzame visserij.

Conclusie
Bij de realisatie van het voorliggende initiatief is sprake van een ontwikkeling, waarbij geen nationale belangen in het spel zijn. De beoogde ontwikkeling is dan ook niet in strijd met de nationale belangen zoals verwoord in de Nationale Omgevingsvisie.

3.1.2 Besluit algemene regels ruimtelijke ordening (Barro)

Structuurvisies hebben geen bindende werking voor andere overheden dan de overheid die de visie heeft vastgesteld. De nationale belangen uit de voormalige SVIR die juridische borging vragen, zijn geborgd in de AMvB Ruimte, bestaande uit het Barro en de Rarro (Regeling algemene regels ruimtelijke ordening). Het Barro en de Rarro zijn gericht op doorwerking van nationale belangen in gemeentelijke bestemmingsplannen en zorgt voor sturing en helderheid van deze belangen vooraf.

Conclusie
Het voorliggende bestemmingsplan is niet in strijd met de AMvB Ruimte. Het Barro en de Rarro bevatten geen bepalingen die van invloed zijn op het plangebied.

3.1.3 Ladder voor duurzame verstedelijking

Om zorgvuldig ruimtegebruik te bevorderen is per 1 oktober 2012 de ladder voor duurzame verstedelijking in het Besluit ruimtelijke ordening (artikel 3.1.6 Bro) opgenomen. De ladder ziet op een zorgvuldige afweging en transparante besluitvorming bij alle ruimtelijke en infrastructurele besluiten. De ladder is een motiveringsinstrument dat verplicht moet worden toegepast bij elk ruimtelijk besluit dat een ‘nieuwe stedelijke ontwikkeling’ mogelijk maakt. Wat er onder een nieuwe stedelijke ontwikkeling wordt verstaan, is in artikel 1.1.1 Bro bepaald:

“De ruimtelijke ontwikkeling van een bedrijventerrein of zeehaventerrein, of van kantoren, detailhandel, woningbouwlocaties of andere stedelijke voorzieningen.”

Uit de jurisprudentie komt naar voren dat het wel een nieuwe stedelijke ontwikkeling van enige omvang moet zijn.[2]

Per 1 juli 2017 is een gewijzigde Ladder in werking getreden. Hierin is de tekst van de Ladder teruggebracht naar de essentie, namelijk de noodzaak om aan te geven dat de voorgenomen nieuwe stedelijke ontwikkeling voorziet in een behoefte plus een motivering indien de stedelijke ontwikkeling niet binnen bestaand stedelijk gebied kan worden gerealiseerd: *"De toelichting bij een bestemmingsplan dat een nieuwe stedelijke ontwikkeling mogelijk maakt, bevat een beschrijving van de behoefte aan die ontwikkeling, en, indien het bestemmingsplan die ontwikkeling mogelijk maakt buiten het bestaand stedelijk gebied, een motivering waarom niet binnen het bestaand stedelijk gebied in die behoefte kan worden voorzien."* (artikel 3.1.6 lid 2 Bro).

Conclusie
De ladder is van toepassing op woningbouwplannen die worden aangemerkt als een nieuwe stedelijke ontwikkeling. Of er sprake is van een nieuwe stedelijke ontwikkeling wordt bepaald door de aard en omvang van die ontwikkeling, in relatie tot de omgeving. Voor wonen geldt dat voor woningbouwlocaties vanaf twaalf woningen sprake is van een stedelijke ontwikkeling die Ladderplichtig is. Bij de voorliggende ontwikkeling worden in totaal 18 wooneenheden mogelijk gemaakt. Binnen het plangebied is reeds één woning toegelaten op basis van de geldende bestemming 'Gemengd'. Hierdoor is netto sprake is van het toevoegen van 17 woningen. Dit betreft is een nieuwe stedelijke ontwikkeling waarvoor de ladder moet worden doorlopen.

In het kader van dit voorliggende plan heeft een laddertoets plaatsgevonden waarin de behoefte aan de ontwikkeling is aangetoond. De belangrijkste conclusies worden hieronder vermeld. De volledige ladderonderbouwing is opgenomen als bijlage bij deze toelichting.

<u>Beleidskaders</u>
De beoogde ontwikkeling past binnen de vigerende provinciale, regionale en gemeentelijke beleidskaders:

- Het initiatief draag bij aan de provinciale ambitie van voldoende (betaalbare) woningen van de juiste kwaliteit op de juiste plek. Bovendien past de ontwikkeling binnen de huidige maatschappelijke context, waarin sprake is van een significante woningbehoefte, onder meer voor de doelgroep ouderen. De beoogde herontwikkeling betekent tevens een kwaliteitsimpuls voor de directe omgeving.
- Het initiatief draagt bij aan de aantrekkelijkheid van de woonregio Zuid-Limburg, doordat kwaliteit wordt toegevoegd, evenals woningen die invulling geven aan een actuele vraag en inspelen op tekorten.
- De ontwikkeling draagt bij aan de juiste woningen op de juiste locatie. Het betreft een herstructureringslocatie in een bestaande woonwijk, die bij uitstek geschikt is voor woningbouw. Daarnaast draagt de ontwikkeling van de nultreden woningen en appartementen bij aan het invullen van de behoefte aan woningen voor het toenemende aantal ouderen.
- Een belangrijke kwalitatieve opgave opgenomen in de regionale structuurvisie betreft het vernieuwen van de woningvoorraad[3]. Dat betekent dat wordt ingezet op vernieuwen en kwalitatief verbeteren van de bestaande woningvoorraad, onder meer door middel van herstructurering en transformatie.

[2] O.a. ABRS 1 juni 2016 (ECLI:NL:RVS:2016:1503), ABRS 18 februari 2015 (ECLI:NL:RVS:2015:428) en ABRS 24 augustus 2016 (ECLI:NL:RVS:2016:2319).
[3] Regio Zuid-Limburg (2016), Structuurvisie wonen Zuid-Limburg

- De Limburgse woonmonitor 2022 stelt dat in de provincie Limburg tot 2030 ruim 40.000 woningen nodig zijn voor specifieke doelen en doelgroepen, waaronder woningen voor ouderen en middenhuur. Daarnaast is er een overschot van circa 40.000 woningen die niet aansluiten bij de toekomstige woonbehoeften. Het toekomst- en levensloopbestendig maken van bestaande woningen is een belangrijke opgave.
- Het initiatief voldoet bovendien aan de beleidsregel “Ruim baan voor goede woningbouwplannen 2021”, aangezien nadrukkelijk invulling wordt gegeven aan de behoefte vanuit de samenleving om snel te bouwen voor onder meer de doelgroepen ouderen en in het middensegment. Het beoogde initiatief is onder deze beleidsregel dan ook toegevoegd aan de subregionale woningbouwprogrammeringslijst van de Westelijke Mijnstreek.
- Het initiatief sluit tevens aan op het gemeentelijk beleid. De ontwikkeling voorziet in een kwalitatieve transformatie en draagt bij aan de omgevingskwaliteit. Bovendien is nadrukkelijk aandacht voor levensloopbestendigheid.
- De omgevingskwaliteit van de wijk wordt verbeterd doordat het verouderde winkelpand wordt gesloopt en de locatie wordt ingevuld met kwalitatief hoogwaardige woningen waar veel behoefte aan is. Het onbebouwde deel van het plangebied wordt grotendeels groen ingericht. Dit groen zorgt er enerzijds voor dat hemelwater kan worden opgevangen en vastgehouden en biedt anderzijds koeling tijdens warme perioden. Het plan past daarmee binnen de ontwerp Omgevingsvisie Stein 2040.
- Onderhavig initiatief betreft de realisatie van 18 nultredenwoningen binnen het prijssegment dat is gelegen tussen de betaalbaarheidsgrens van € 355.000 en de NHG van € 405.000,- (prijspeil NHG 2023, exclusief energiebesparende maatregelen). Woningen in het betaalbare segment zijn voor het initiatief helaas geen optie vanwege een moeilijke binnenstedelijke plek en gezien de kwaliteit van het bouwplan en de hoge bouwkosten.
- Deze ontwikkeling wordt opgenomen in de definitieve versie van de Woonzorgvisie Stein 2023-2028. Het plan maakt derhalve onderdeel uit van de plancapaciteit.

<u>Behoefte</u>
Voor de onderbouwing van de woonbehoefte is gekeken naar de afbakening van de relevante regio, om zo de behoefte in beeld te brengen. Hiervoor is gekeken naar de regionale woningmarkt, die gedefinieerd wordt op basis van verhuisbewegingen. In dit behoefteonderzoek is het primaire verzorgingsgebied de gemeente Stein en het secundaire verzorgingsgebied de regio Westelijke Mijnstreek.

Wat betreft de kwantitatieve behoefte voorziet de beoogde ontwikkeling op basis van provinciale prognosecijfers en de bestaande plancapaciteit in beginsel niet in een kwantitatieve behoefte. In Maastricht is echter sprake van een woningtekort. Gelet op de sterke verhuisrelatie wordt verwacht dat het aantal verhuisbewegingen vanuit Maastricht naar omliggende gemeenten, zoals de gemeente Stein, zal toenemen. Bovendien heeft de gemeente Stein een relatief hoog aandeel oude woningen, waardoor vernieuwing van het aanbod te meer een gewenste ontwikkeling is.

In Limburg is recentelijk woningmarktonderzoek uitgevoerd door Stec Groep[4]. Het onderzoek biedt onder meer voor Zuid-Limburg inzicht in woningbehoeften een voorkeuren ten aanzien van onder meer type huishoudens, type woningen en prijssegmenten. Voor Zuid-Limburg is dit als volgt:
- Het aantal 65-plus huishoudens neemt de komende jaren aanzienlijk toe.
- Ten aanzien van grondgebonden woningen is er vooral behoefte aan huurwoningen.

[4] Stec Groep (2022)., Woningbehoefteonderzoek provincie Limburg

- De behoefte aan appartementen / nultredenwoningen is aanzienlijk. Daarbij is behoefte aan zowel huur als koop en in alle segmenten.
- In alle prijssegmenten is sprake van tekorten. De grootste tekorten hebben echter betrekking op het goedkope en middeldure segment.

Wat betreft de kwalitatieve behoefte is er in Zuid-Limburg dus nadrukkelijk behoefte aan woningen die geschikt zijn voor senioren. Daarbij kan gedacht worden aan grondgebonden levensloopbestendige woningen (seniorenwoningen), maar ook aan gestapelde levensloopbestendige woningen (appartementen). Het planinitiatief voorziet hier uitstekend in. Daarnaast is in de gemeente Stein een toenemende behoefte aan appartementen, terwijl het aandeel appartementen in de bestaande plancapaciteit en voorraad beperkt is. Ook in deze behoefte voorziet het planinitiatief uitstekend.

Daarnaast past het planvoornemen binnen de beleidskaders, o.a. de provinciale ambitie van voldoende (betaalbare) woningen van de juiste kwaliteit op de juiste plek en de focus op levensloopbestendig wonen in het gemeentelijk beleid.

Het is niet de verwachting dat er als gevolg van de beoogde ontwikkeling onaanvaardbare effecten zullen optreden. De woningbehoefte in de huidige markt is immers groot, met name voor doelgroepen als ouderen en middeninkomens. Bovendien betreft het een herontwikkeling waarbij toekomstig leegstaand vastgoed een nieuwe functie krijgt en wordt gesloopt om plaats te maken voor nieuwbouw. Het realiseren van nutredenwoningen draagt naar verwachting bij aan de doorstroming op de woningmarkt. Aan het einde van iedere verhuisketen is er steeds een starterswoning. De ontwikkeling draagt daarmee tevens bij aan opwaardering van de openbare ruimte en een aantrekkelijk woon- en leefklimaat.

Situering binnen bestaand stedelijk gebied
Voor de onderbouwing aan de hand de ladder voor duurzame verstedelijking is relevant of de ontwikkeling mogelijk wordt gemaakt binnen of buiten het bestaand stedelijk gebied. Het plangebied ligt binnen de stedelijke contour en heeft in het vigerende bestemmingsplan de bestemming ‘Gemengd’, waarmee sprake is van een stedelijke functie. Gezien het voorgaande is overduidelijk sprake van een ligging ‘binnen bestaand stedelijk gebied’ en is een verdere motivering op dit punt niet noodzakelijk.

Samengevat is de ontwikkeling in overeenstemming met de Ladder voor duurzame verstedelijking, aangezien het initiatief voorziet in een behoefte en binnen het bestaand stedelijk gebied wordt gerealiseerd.

3.2 Provinciaal beleid

3.2.1. Provinciale Omgevingsvisie (POVI) Limburg

Met de komst en invoering van de Omgevingswet dient elke provincie haar eigen provinciale omgevingsvisie op te stellen. Op 1 oktober 2021 heeft de provincie Limburg de provinciale omgevingsvisie vastgesteld: ‘de Provinciale omgevingsvisie Limburg’ (hierna te noemen: POVI Limburg).

De POVI Limburg is een lange termijnvisie, met als doelstelling invulling geven over hoe de provincie Limburg in de periode 2030-2050 op een integrale en toekomstbestendige manier kan door ontwikkelen. De omgevingsvisie is dynamisch en flexibel, aangezien dit mogelijkheden biedt om het document te actualiseren met het oog op toekomstige veranderingen.

De POVI is op 25 oktober 2021 in werking getreden en vervangt daarmee het Provinciaal Omgevingsplan Limburg uit 2014 (POL2014). Daarnaast is een omgevingsverordening uitgewerkt om het beleid juridisch te verankeren. Deze wordt besproken in paragraaf 3.2.2 'Omgevingsverordening Limburg (2021)'.

Hoofdopgaven
In de provinciale omgevingsvisie Limburg zijn een aantal hoofdopgaven te onderscheiden, namelijk:
- Het creëren van een aantrekkelijke, sociale, gezonde en veilige omgeving, zowel in het landelijk- als in het bebouwde gebied;
- Een toekomstbestendige, innovatieve en duurzame economie (inclusief landbouwtransitie);
- Klimaatadaptatie en energietransitie.

Deze opgaven, die Limburg-breed spelen, dienen met inachtneming van de specifieke eigenschappen die Limburg bezit op een integrale en toekomstbestendige manier te worden geïmplementeerd. Participatie tussen de overheid, de markt en de inwoners van Limburg is hierbij een belangrijk uitgangspunt. In de Provinciale omgevingsvisie Limburg wordt vervolgens een toekomstbeeld van 2030-2050 geschetst.

Inhoud
De Omgevingsvisie Limburg bestaat uit twee delen;
- Een thematisch deel waarin gedetailleerd wordt ingegaan op de provinciale ambities en opgaven voor de diverse thema's;
- Een gebiedsgericht deel waarin de thema's op hoofdlijnen verbonden worden op regionale schaal voor de drie regio's Noord-, Midden en Zuid-Limburg.

Wonen en leefomgeving
De POVI houdt vast aan een dynamisch en flexibel woonbeleid, de woonbehoeften van de Limburger zijn daarbij leidend. Verder liggen hierin ook mogelijkheden bij te dragen aan klimaat-, energie-, en duurzaamheidsdoelstellingen. Vanuit de wetgeving is de rol van de provincie op dit terrein beperkt. Daarom opereert de provincie, met betrekking tot dit thema, vanuit een agenderende, stimulerende, meesturende en verbindende rol. De POVI is hierbij een op hoofdlijnen richtinggevend kader. Aangezien de toekomst onderhevig zal zijn aan veranderingen, en elke specifieke regio voor een andere aanpak vraagt zijn meer gerichte uitwerkingen in provinciale, regionale en/of gemeentelijke programma's, agenda's en instrumenten noodzakelijk.

Wonen
Op het gebied van wonen wordt er specifiek gekeken naar welke behoeften er zijn. De grootste opgave op korte- en middellange termijn zit in het toekomstgeschikt maken van de verouderde en niet-courante bestaande woningvoorraad. Uitgangspunten zijn dat deze woningen in eerste instantie levensloopbestendig dienen te worden gemaakt, en daarna ook verduurzaamd. Getalsmatig zijn er voldoende woningen, kwalitatief gezien zijn dit echter niet overal de juiste woningen en de juiste plannen. Met name in de middenhuur en sociale huur is er een steeds diverse wordende groep mensen aangewezen op nieuwe woon(zorg)concepten. Verder is er ook speciale aandacht voor de betaalbaarheid

van woningen, aangezien kansen voor sommige doelgroepen afnemen door de stijgende prijzen. Wonen is in principe alleen toegestaan in daarvoor bestemde woongebieden, hierop kunnen – tijdelijke – uitzonderingen worden gemaakt in de vorm van een flexibele schil.

Conclusie
De voorliggende ontwikkeling betreft een herontwikkeling van een voormalig winkelpand met aansluitend gelegen gronden naar woningbouw in de vorm van zes grondgebonden nultredenwoningen en twaalf appartementen. Deze woningen zijn passend binnen de woonbehoefte, zoals in de ladderonderbouwing is aangetoond. Er is namelijk sprake van woningtypen waarin de huidige woningvoorraad en planvoorraad nog onvoldoende voorziet. Daarnaast is sprake van transformatie binnen het bestaand stedelijk gebied, op een locatie waar woningbouw volgens de omgevingsvisie bij uitstek dient plaats te vinden. De beoogde herontwikkeling is kortom passend binnen de uitgangspunten voor wonen uit de POVI Limburg.

3.2.2 Omgevingsverordening Limburg 2014 (geconsolideerde versie van 16 december 2022)

De provincie Limburg heeft op 12 december 2014 de Omgevingsverordening Limburg 2014 vastgesteld. Hierin staan de regels die nodig zijn om het omgevingsbeleid uit het voormalige Provinciaal Omgevingsplan Limburg 2014 (POL2014) juridische binding te geven.

Het POL2014 is inmiddels komen te vervallen, maar de in 2014 vastgestelde omgevingsverordening blijft van kracht totdat een nieuwe omgevingsverordening op grond van de nieuwe POVI in werking treedt.

Vooruitlopend op de inwerkingtreding van de nieuwe Omgevingswet, en daarmee ook de inwerkingtreding van een nieuwe omgevingsverordening, zijn een tweetal wijzigingsverordeningen in procedure gebracht:
1. Wijzigingsverordening voor de onderwerpen: wonen, huisvesting internationale werknemers, naijlende effecten steenkoolwinning en zonne-energie (vastgesteld op 30 september 2022), en
2. Wijzigingsverordening voor de onderwerpen: vestigingsmogelijkheden bedrijven, kleinschalige veehouderij-initiatieven, beschermingsgebied Einstein Telescope en klimaatadaptatie (vastgesteld op 16 december 2022).

Beide wijzigingsverordeningen zijn verwerkt in de geconsolideerde versie van 16 december 2022 en maken onderdeel uit van de Omgevingsverordening Limburg 2014.

Hierna worden de van toepassing zijnde onderwerpen uit de omgevingsverordening toegelicht en toegepast op onderhavige planontwikkeling.

<u>Woningbouw</u>
In artikel 2.2.2 van de verordening is bepaald dat een ruimtelijk plan dat een nieuwe stedelijke ontwikkeling mogelijk maakt, rekening houdt met het bepaalde in artikel 3.1.6, tweede lid, van het Besluit ruimtelijke ordening (ladder voor duurzame verstedelijking). Voor de toetsing aan de ladder voor duurzame verstedelijking wordt verwezen naar paragraaf 3.1.3.

Meer specifiek ten aanzien van het thema wonen zijn bestuursafspraken vastgelegd en dit heeft geresulteerd in de vaststelling van een drietal woonvisies voor respectievelijk Noord-, Midden- en Zuid-Limburg.

De gemeente Stein maakt onderdeel uit van de regio Zuid-Limburg en binnen deze regio is de 'Structuurvisie Wonen Zuid-Limburg' vastgesteld. Deze wordt nader besproken in paragraaf 3.3.1.

In artikel 2.4.2 is een instructieregel opgenomen voor de nieuwe planvoorraad wonen. Hierin is het volgende opgenomen:

De toelichting bij een ruimtelijk plan dat betrekking heeft op de realisatie van een of meerdere woningen beschrijft dat:

a. *rekening is gehouden met de hoofdstukken 3 (Limburgse principes en algemene zonering) en 5 (wonen en leefomgeving) van de provinciale omgevingsvisie;*
b. *sprake is van behoefte in kwaliteit en kwantiteit op basis van actueel onafhankelijk regionaal behoefteonderzoek;*
c. *over de behoefte aan realisatie van deze woningen overeenstemming bestaat binnen de regio Noord-Limburg of Midden-Limburg of Zuid- Limburg. De regio's bepalen eigenstandig de regionale overeenstemming, organiseren hun eigen regionale overleggen en dragen zorg voor actuele regionale woonvisies en regionale onderzoeken;*
d. *het ruimtelijk plan is opgenomen in de Limburgse systematiek van monitoring.*
e. *realisatie van de woningen beoogd is binnen vijf jaar na vaststelling van het ruimtelijk plan en dat, als deze termijn niet wordt gehaald, hoe en wanneer de mogelijkheid tot realisatie van deze woningen komt te vervallen.*

In deze toelichting op het bestemmingsplan is in voldoende mate rekening gehouden met de in artikel 2.4.2 van de omgevingsverordening opgenomen instructieregels. Zoals volgt uit de paragraaf 3.2.1 'Provinciale omgevingsvisie (POVI) Limburg' past deze ontwikkeling binnen de POVI Limburg. De behoefte aan de woningen waarin het plan voorziet is bij meerdere gelegenheden aangetoond: Het woningbehoefteonderzoek provincie Limburg, Stec Groep, 9 september 2022, de subregionale Transformatievisie Wonen Westelijke Mijnstreek (vastgesteld op 28 mei 2020) en het woningbehoefteonderzoek gemeente Stein van juli 2023, Stec Groep (en maakt als bijlage deel uit van de in september 2023 vastgestelde woonzorgvisie).

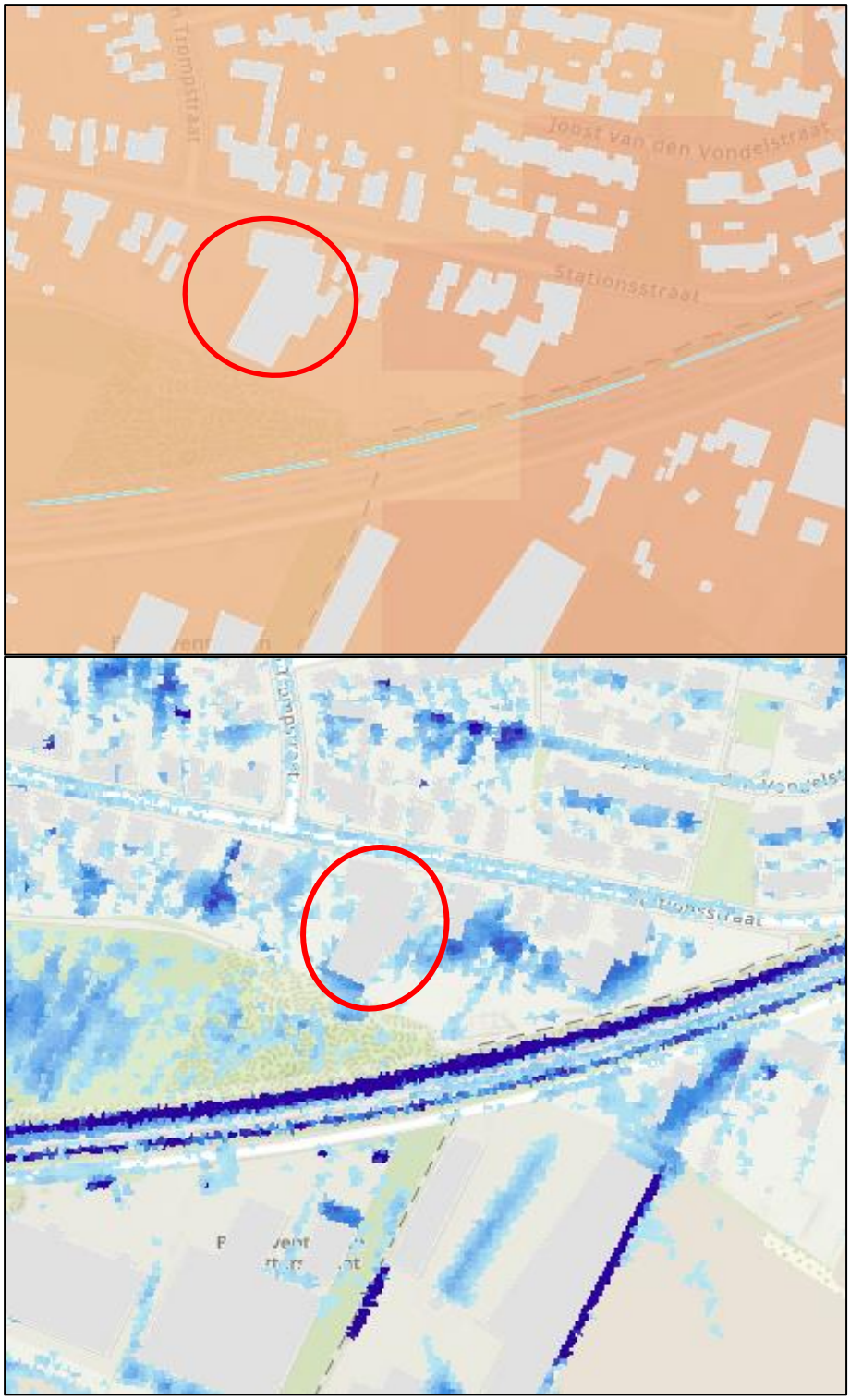
Het plan zal tevens worden opgenomen in de regionale woningbouwafspraken en de planvoorraad. Bovendien wordt met de realisatie van de woningen en appartementen spoedig een aanvang gemaakt, ten minste binnen 5 jaar na de verleende vergunning. Vanuit de Omgevingsverordening Limburg (2021) bestaan er kortom geen belemmeringen voor het beoogde planvoornemen.

<u>Klimaatadaptatie</u>

In artikel 2.19.1 zijn de volgende voorschriften ter bevordering van klimaatadaptatie opgenomen:

1. *De toelichting bij een ruimtelijk plan dat een nieuwe ruimtelijke ontwikkeling mogelijk maakt bevat een beschrijving van:*
   a. *de wijze waarop in het plan rekening is gehouden met de risico's en gevolgen van klimaatverandering; en*
   b. *de maatregelen en voorzieningen die worden getroffen om de risico's en gevolgen van klimaatverandering te voorkomen of te beperken en de afweging die daarbij is gemaakt.*
2. *In de beschrijving worden in ieder geval de volgende risico's betrokken:*
   a. *wateroverlast;*
   b. *overstroming;*
   c. *droogte.*

3. *Bij de beschrijving wordt gebruik gemaakt van de informatie van gemeentelijke, regionale en landelijke stresstest- en overstromingskaarten.*



Figuur 10: stresstest droogte bovenstaand en stresstest wateroverlast bij een zware bui onderstaand (plangebied rood omlijnd)

Het plan bevindt zich reeds binnen de stedelijke contouren waardoor het niet significant zal bijdragen aan droogte in het gebied. Het plan omvat appartementen, grondgebonden woningen met tuinen en groenvoorzieningen. Het hemelwater wordt geïnfiltreerd waardoor omringende woningen, en de woningen zelf, geen toename aan wateroverlast zullen ervaren. Tevens zijn in de nabije omgeving geen waterwegen gelegen waarbij rekening moet worden gehouden met een risico op overstroming. Het plan is dan ook als klimaatadaptief te beschouwen. Hiervoor zijn de stresstesten vigerend binnen het plangebied opgenomen. Hieruit blijkt tevens dat de locatie slechts geringe vormen van wateroverlast en droogte ondervindt welke door het opvangen van regenwater gedeeltelijk vermindert kunnen worden.

Beschermingsgebieden
Uit de kaarten behorende bij de omgevingsverordening blijkt dat het plangebied niet is gelegen binnen (milieu)beschermingsgebieden of beschermingszones ten behoeve van natuur en landschap. Vanuit de 'Geconsolideerde versie Omgevingsverordening Limburg 2014' bestaan er hiermee geen belemmeringen ten aanzien van de beoogde ontwikkeling.

Het spoortracé ten zuiden van het plangebied valt onder het landelijk gebied. Om de inpassing en verbindingsfunctie van de strook langs het spoor zo goed mogelijk te laten functioneren is in het kader van het aspect ruimtelijke kwaliteit het plan aangepast. In de directe omgeving van de spoorlijn zijn enkele parkeerplaatsen vervallen ten einde de landschappelijke inpassing en de verbindingszone te optimaliseren. Hiermee behoudt deze verbindingszone overal ongeveer dezelfde minimale breedte en is deze eveneens bestemd als groen.

Conclusie
Er zijn geen rechtstreeks doorwerkende regels uit de Omgevingsverordening Limburg 2014 die een belemmering vormen voor de voorgenomen ontwikkeling. De voorgenomen ontwikkeling past dan ook binnen de Omgevingsverordening Limburg 2014.

3.2.3 Omgevingsverordening Limburg 2021

Met de komst van de Omgevingswet is een nieuwe omgevingsverordening nodig die past binnen de kaders en het instrumentarium van de Omgevingswet. Op 25 mei 2021 heeft het college van Gedeputeerde Staten het ontwerp van deze nieuwe Omgevingsverordening Limburg (2021) vastgesteld. Deze ontwerp-omgevingsverordening heeft van 7 juni tot en met 19 juli 2021 voor eenieder ter inzage gelegen en is op 17 december 2021 door Provinciale Staten vastgesteld. De inwerkingtreding is voorzien op 1 januari 2024, wanneer naar verwachting ook de nieuwe Omgevingswet in werking zal treden.

Hoewel de Omgevingsverordening Limburg (2021) hoofdzakelijk een beleidsneutrale omzetting van de Omgevingsverordening Limburg 2014 is, staan er enkele nieuwe of inhoudelijk aanmerkelijk gewijzigde onderwerpen in. Het gaat hier om instructieregels aan gemeenten op het gebied van wonen, zonne-energie, na-ijlende effecten van de steenkoolwinning en huisvestingsnormen voor internationale werknemers.

Van deze vier instructieregels is alleen de instructieregel ten aanzien van na-ijlende effecten steenkoolwinning relevant voor het plangebied. In artikel 2.16.1 is de volgende instructieregel over na-ijlende effecten van de steenkoolwinning opgenomen:
De toelichting bij een ruimtelijk plan dat het bouwen van een nieuw bouwwerk in de gemeente Brunssum, Beekdaelen, Heerlen, Landgraaf, Voerendaal, Kerkrade, Simpelveld, Beek, Sittard-Geleen en

Stein mogelijk maakt, beschrijft op welke wijze rekening is gehouden met de na-ijlende effecten van de voormalige steenkoolwinning.

Na-ijlende effecten van de steenkoolwinning

Het plangebied maakt onderdeel uit van het mijnconcessiegebied met mijnbouwactiviteiten. De onderliggende bestemmingen (Wonen en Archeologie) blijven ongewijzigd waardoor de gebruiks- en bouwmogelijkheden ter plaatse van deze bestemmingen niet wijzigen.
De bestaande bebouwing wordt gesloopt en ter plaatse wordt nieuwbouw gerealiseerd. Dit is van ondergeschikte aard en ter plaatse van het plangebied zijn dan ook geen verder risico's te verwachten. Binnen het plangebied liggen namelijk geen historische of industriële mijnschachten. Er is geen sprake van (ondiep) industriële winningen. Ook wordt er voor het plangebied in de te verwachten eindsituatie van de grondwater - 'mijnwater'- stand geen beïnvloeding van de grondwaterkwaliteit of vernatting van het maaiveld verwacht. Er liggen geen winningen binnen het plangebied. Er is dus geen sprake van 'mijngas' dat mogelijk via verbindingen met het maaiveld vrijkomt. Ook zijn er binnen het plangebied geen aardbevingen als gevolg van stijgend 'mijnwater' te verwachten. Tot slot zijn er voor zover bekend ook geen neerwaartse en opwaartse boringen van maaiveld, oude 'drempels' of oude verzakkingen aanwezig. Er zijn dus ook geen kleinere gevolgen die mogelijke significante effecten veroorzaken.

Er zijn daarmee geen geotechnisch zwakke zones die het realiseren van nieuwe bouwwerken en bij het optreden van schade in het achterhoofd dienen te worden gehouden.

Geconcludeerd kan worden dat in het plangebied geen winningen en gangen aanwezig zijn. Er zijn dan ook geen aanvullende adviezen noodzakelijk ten aanzien van bijvoorbeeld diepe boringen voor paalfunderingen, kelders/kruipruimten van nieuwe bouwwerken en nieuwe hoofdriolering. In het kader van een goede ruimtelijke ordening zijn er als gevolg van na-ijlende effecten van de steenkoolwinning dus geen belemmering voor onderhavig planvoornemen.

Volgens de kaart ‘Wonen, werken en recreëren’ ligt het noordelijk deel van het plangebied binnen het stedelijk gebied en het zuidelijk deel binnen het ‘buitengebied’. De thema’s detailhandel, kantoren, toerisme, werklocaties, verstedelijking en wonen zijn hierop van toepassing.

Wonen

Conform artikel 12.1 van de omgevingsverordening dient de motivering bij een omgevingsplan dat betrekking heeft op de realisatie van één of meerdere woningen het volgende beschrijven:

a. rekening is gehouden met de hoofdstukken 3 (Limburgse principes en algemene zonering) en 5 (wonen en leefomgeving) van de provinciale omgevingsvisie;
b. sprake is van behoefte in kwaliteit en kwantiteit op basis van actueel onafhankelijk behoefteonderzoek;
c. over de behoefte aan realisatie van deze woningen overeenstemming bestaat binnen de regio Noord-Limburg of Midden-Limburg of Zuid- Limburg. De regio’s bepalen eigenstandig de regionale overeenstemming, organiseren hun eigen regionale overleggen en dragen zorg voor actuele regionale woonvisies en regionale onderzoeken;
d. het omgevingsplan is opgenomen in de Limburgse systematiek van monitoring, bedoeld in Afdeling 14.5;
e. realisatie van de woningen beoogd is binnen 5 jaar na vaststelling van het omgevingsplan en dat, als deze termijn niet wordt gehaald, hoe en wanneer de mogelijkheid tot realisatie van deze woningen komt te vervallen.

Landschap
Het zuidelijk deel van het plangebied ligt binnen het buitengebied. Ten einde de landschappelijke inpassing en de verbindingszone te optimaliseren om de inpassing en verbindingsfunctie van de strook langs het spoor zo goed mogelijk te laten functioneren, zijn in de directe omgeving van het spoor eerder beoogde parkeerplaatsen komen te vervallen.

Conclusie
In deze toelichting op het bestemmingsplan is in voldoende mate rekening gehouden met de voor dit plan relevante instructieregels. Zoals volgt uit de paragraaf 3.2.1 'Provinciale omgevingsvisie (POVI) Limburg' past deze ontwikkeling binnen de POVI Limburg. Daarnaast wordt middels de voorliggende woningbouw voorzien in een behoefte, zoals is aangetoond middels de ladderonderbouwing. Het plan zal tevens worden opgenomen in de regionale woningbouwafspraken en de planvoorraad. Bovendien wordt met de realisatie van de woningen en appartementen spoedig een aanvang gemaakt, ten minste binnen 5 jaar na de verleende vergunning.

De instructieregel met betrekking tot de na-ijlende effecten van de steenkoolwinning staat deze ontwikkeling eveneens niet in de weg.

Vanuit de Omgevingsverordening Limburg (2021) bestaan er kortom geen belemmeringen voor het beoogde planvoornemen.

3.3 Regionaal beleid

3.3.1 Structuurvisie Wonen Zuid-Limburg

De Structuurvisie Wonen Zuid-Limburg (SVWZL) is een gezamenlijke, Zuid-Limburgse ruimtelijke visie op de woningmarkt, opgesteld door de 18 Zuid-Limburgse gemeenten Beek, Brunssum, Eijsden-Margraten, Gulpen-Wittem, Heerlen, Kerkrade, Landgraaf, Maastricht, Meerssen, Nuth, Onderbanken, Schinnen, Simpelveld, Sittard-Geleen, Stein, Vaals, Valkenburg aan de Geul en Voerendaal, vanuit het besef dat ruimtelijke ontwikkelingen in één gemeente directe invloed hebben op andere gemeenten. Het doel van de structuurvisie is het creëren van een excellent woon- en leefklimaat in Zuid-Limburg door een goed functionerende woningmarkt met aantrekkelijke, elkaar aanvullende woonmilieus. Een excellent woon- en vestigingsklimaat is een belangrijke voorwaarde voor de economische ontwikkeling van Zuid-Limburg en benutting van de geografische posities van Zuid-Limburg in het hart van de Euregio Maas-Rijn.

In de structuurvisie worden drie woonsferen onderscheiden: stedelijk (Heerlen, Maastricht, Sittard-Geleen), suburbaan (delen van de stedelijke gebieden en grotere kernen) en landelijk (buitengebied en kleine kernen). Het plangebied maakt deel uit van de woonsfeer 'suburbaan'. De suburbane woonsfeer voorziet over het algemeen in dagelijkse voorzieningen op loop- en fietsafstand. Het landschap is niet altijd direct voelbaar, maar wel goed bereikbaar vanuit de woonomgeving. In deze woonsfeer ligt zowel de opgave als de kans om tot een verbetering van de (omgevings)kwaliteit te komen en daarmee de woningvoorraad in balans te brengen.
Zuid-Limburgse gemeenten hebben een driedelige opgave:
- Verdunnen van de bestaande voorraad waar sprake is van een overschot;
- Terugdringen van (ongewenste) planvoorraad tot het niveau van de transformatieopgave;

- Toevoegen van woonproducten waar een tekort van is, passend binnen de uitgangspunten van de visie.

Om invulling te geven aan deze opgave hebben de 18 Zuid-Limburgse gemeenten diverse beleidsafspraken gemaakt. Voor het plangebied is van belang dat de ruimtelijke focus wordt gelegd op het versterken van centra en kernen middels 'gestructureerde concentratie'. Middels de beoogde ontwikkeling wordt een toekomstig leegstaand winkelpand in een woonwijk in de kern Elsloo gesloopt en vindt woningbouw op deze locatie plaats. Het stedenbouwkundig beeld en de omgevingskwaliteit verbetert daardoor. Derhalve is sprake van 'inbreiding' binnen bestaand bebouwd gebied, hetgeen een centrale doelstelling is binnen de Regionale Structuurvisie Wonen Zuid-Limburg'.

Beleidsafspraak VI

Om invulling te geven aan de opgaven is een aantal beleidsafspraken gemaakt, waaronder beleidsafspraak VI uit de Regionale Structuurvisie Wonen Zuid-Limburg. Hieruit blijkt dat om kwalitatief goede initiatieven toe te voegen aan de programmering er compensatie dient plaats te vinden door middel van direct gekoppelde sloop of onttrekking. Als dit aantoonbaar niet mogelijk is geldt het navolgende in afnemende volgorde:

1. Elke nieuw toe te voegen woning (per locatie 5 of minder woningen) wordt financieel gecompenseerd door middel van een op Zuid-Limburgs niveau uitgewerkte uniforme financiële compensatieregeling, waarvan de middelen in een subregionaal op te zetten sloopfonds vloeien;
2. De gemeente neemt de sloopverplichting over en voert deze binnen de raadstermijn uit, waarin dit besluit is genomen;
3. Door middel van het schrappen van reeds bestaande harde plancapaciteit in de subregionale woningmarktprogrammering. Deze moet minimaal in de verhouding van 1:4 (toe te voegen woning : te schrappen harde plannen) ingezet worden als compensatie voor het nieuwe woningbouwinitiatief. Woningbouwinitiatieven, die leiden tot functieverandering van leegstaand detailhandels-, kantoor-, horeca- of ander bedrijfsvastgoed in aangewezen straten in stads(deel)centra of centra van kernen, kunnen worden gecompenseerd met minimaal 2 woningen uit de harde plancapaciteit.

Recentelijke ontwikkelingen

Door Provinciale Staten is bij besluit van 5 oktober 2020 de Omgevingsverordening Limburg 2014 gewijzigd vastgesteld, waarmee artikel 2.4.2, lid 6 is komen te vervallen. Door het vervallen verklaren van dit artikellid is er voor de Limburgse gemeenten geen plicht meer om compenserende maatregelen nader te motiveren in het ruimtelijke besluit dat betrekking heeft op woningbouwplannen die leiden tot een woningtoename.

In opdracht van de Zuid-Limburgse gemeente is de SVWZL in juni 2020 geëvalueerd in het rapport 'Evaluatie Structuurvisie Wonen Zuid-Limburg' dat opgesteld door Stec Groep. Op basis van deze evaluatie hebben de Zuid-Limburgse gemeenten besloten om de beleidsafspraken van de huidige SVWZL te actualiseren. In navolging van het provinciale beleid hieromtrent hebben diverse Zuid-Limburgse gemeenteraden inmiddels besloten om geen compensatie als voornoemd meer toe te passen op woningbouwplannen, in afwachting op een nieuwe structuurvisie wonen Zuid-Limburg.

Beleidsregel 'Ruim baan voor goede woningbouwplannen 2021'

Conform beleidsafspraak VI uit de Regionale Structuurvisie Wonen Zuid-Limburg dient er ten aanzien van onderhavig initiatief compensatie plaats te vinden. De gemeenteraad van Stein heeft op 10 december 2020 de beleidsregel 'Ruim baan voor goede woningbouwplannen 2021' vastgesteld. Met

deze beleidsregel wordt beleidsafspraak VI uit de Structuurvisie Wonen Zuid-Limburg voor goede plannen losgelaten.

Goede woningbouwplannen zijn woningbouwplannen die voldoen aan alle drie de onderstaande criteria:

1. Het plan heeft maatschappelijke meerwaarde, dit is het geval in de volgende situaties:
   - Aantoonbare verbetering van de leefbaarheid in centra en kernen;
   - Herstructurering/vervangingsbouw van woningen;
   - Hergebruik van winkels of (ander) bestaand waardevol vastgoed met passende woningbouw;
   - Aantoonbare bijdrage aan de transformatie van de bestaande woningvoorraad.
2. Het plan is planologisch aanvaardbaar, dit is het geval als het plan voldoet aan de ladder voor duurzame verstedelijking.
3. Het plan is (sub)regionaal afgestemd.

Plannen die aan deze criteria voldoen hoeven niet meer te worden gecompenseerd.

Conclusie
Middels het voorliggende bestemmingsplan worden zes grondgebonden nultredenwoningen en twaalf appartementen mogelijk gemaakt ter plaatse van een verouderd winkelpand. Hiermee wordt de toekomstige leegstand voorkomen en worden de overtollige planologische mogelijkheden voor detailhandel op deze locatie wegbestemd. Gezien de ligging in een bestaande woonwijk past de beoogde woonfunctie beter in de omgeving. Hiermee wordt bijgedragen aan de leefbaarheid in de kern Elsloo op een herstructureringslocatie. Het initiatief voldoet daarmee aan het eerste criterium voor goede woningbouwplannen. Daarnaast is in de ladderonderbouwing aangetoond dat het initiatief voldoet aan de ladder voor duurzame verstedelijking, waarmee ook aan het tweede criterium voor goede woningbouwplannen wordt voldaan.

Het voorliggende initiatief betreft daarmee een goed woningbouwplan en het voldoet aan de beleidsregel waarmee compensatie niet nodig is.

3.3.2 Transformatievisie Westelijke Mijnstreek en Elsloo

De gemeenten Beek, Beekdaelen, Sittard-Geleen en Stein hebben samen een strategische visie over wonen opgesteld: de Transformatievisie Westelijke Mijnstreek. Hiermee willen ze gericht vraag en aanbod van woningen binnen de regio beter op elkaar afstemmen. De Transformatievisie speelt in op de toekomstige trends en ontwikkelingen op de woningmarkt. Denk hierbij aan vergrijzing, een veranderende bevolkingssamenstelling en mogelijke daling van de bevolking. De Transformatievisie Westelijke Mijnstreek geeft sturing aan hoe het woningaanbod moet worden aangepast naar de veranderende woningbehoeftes.

De woonmilieus in de regio zijn ingedeeld in een zestal typen. De kern Elsloo is getypeerd als een verstedelijkte kern. De kansen en uitdagingen in alle woonmilieus kunnen worden samengevat in vier pijlers, die bepalend zijn voor de kwaliteit en identiteit van de plek. In elk type woonmilieu worden deze pijlers anders ingevuld. De vier pijlers waarmee de transformatievisie opgeladen wordt, zijn:

a. de cultuurhistorische identiteit,
b. het landschap,
c. de voorzieningen,
d. de woningvoorraad.

Voor de verstedelijkte kernen, waaronder Elsloo, wordt voor wat betreft de woningvoorraad ingezet op het verwijderen van verouderde woningen en aanpasbaar wonen. Kwetsbare woningen worden daarbij gesloopt of getransformeerd ten voordele van nieuwe of grondig gerenoveerde duurzame en levensloopbestendige woningen. Verder is het belangrijk om het woningbestand af te stemmen op de maatschappelijke tendensen en de demografische transitie. Het is interessant om de woningtypologieën uit te breiden bij de transformatie.

Transformatievisie Elsloo

In de Transformatievisie op Elsloo wordt in de analyse van de ruimtelijke deelstructuur de Stationsstraat aangemerkt als een historisch lint. Dat dient behouden te blijven in het licht van nieuwe (woon)ontwikkelingen en biedt kansen als ontmoetingsplek.

De gemeente voert in dat kader een ruimtelijk onderzoek naar mogelijke interventies om het historisch lint te versterken. Hierbij wordt enerzijds gefocust op transformatie van onderbenutte sites en anderzijds op het vrijwaren en opwaarderen van groene plekken. In het onderzoek wordt gezocht naar potentiële locaties waar bebouwde sites (met functies die wegtrekken of niet passen in het lint) te transformeren tot levensloopbestendige woonprojecten. Tegelijkertijd wordt onderzocht hoe bestaande groenruimtes beschermd kunnen worden en hoe groenruimtes een maatschappelijke functie kunnen krijgen voor buurtbewoners.

Conclusie

Het voorliggende initiatief betreft de herontwikkeling van een voormalig winkelpand en aansluitende gronden naar woningbouw. Daarbij wordt een verouderd pand gesloopt ten voordele van nieuwe duurzame en levensloopbestendige woningen en appartementen. Dit zijn woningtypen waar veel behoefte aan bestaat en die in de bestaande voorraad nog weinig vertegenwoordigd zijn. De herontwikkeling voor levenslang wonen is daarbij een belangrijke ambitie waar dit planvoornemen aan bijdraagt. Tegelijkertijd wordt de vegetatie opgewaardeerd en groene inrichtingselementen aangebracht die bijdragen aan de ruimtelijke kwaliteit en klimaatbestendigheid. De ontwikkeling sluit hiermee aan bij de Transformatievisie Westelijke Mijnstreek en Elsloo.

3.3.3 Limburgse bod prestatieafspraken wonen

Met de Nationale Woon- en Bouwagenda wil de Rijksoverheid het woningtekort in heel Nederland terugdringen. De nationale opgave betreft de bouw van 900.000 woningen tot en met 2030.

In het Limburgse bod prestatieafspraken wonen, dat de Provincie in samenwerking met gemeenten, corporaties en marktpartijen op 30 september heeft uitgebracht aan het Rijk, is opgenomen dat wij de komende jaren samen met onze partners de schouders zetten onder de realisatie van 26.550 woningen. Dit getal is gebaseerd op de (concept) resultaten van de voorliggende Woonmonitor en sluit aan op de Limburgse bouwopgave. In het bod is daar bovenop ruimte geboden voor regionale ambities. Limburg wil ook haar nek uitsteken én wil de bouwopgave overnemen van die provincies die hun opgave niet kunnen realiseren. Limburg is bereid om het bod hiervoor op te hogen met 20.000 extra woningen en dat is ook vastgelegd in het afsprakenkader dat op 13 oktober 2022 door de Provincie en het Rijk ondertekend is. De gemaakte afspraken zullen moeten landen in regionale woondeals. Op 9 maart is die voor Limburg ondertekend minister Hugo de Jonge voor Volkshuisvesting en Ruimtelijke Ordening en de betrokken partijen bij de Woondeal Limburg. Het plan is wel opgenomen in de programmering en maakt als zodanig onderdeel uit van de woondeal. Het is echter geen sleutelproject

omdat er (vooralsnog) geen provinciale subsidie of middelen vanuit de rijksoverheid worden gebruikt en daarom niet opgevoerd op de lijst van plannen in Stein.

Conclusie
Het voorliggende initiatief betreft de herontwikkeling ten behoeve van woningbouw en draagt hiermee bij aan de opgave om extra woningen te realiseren. De ontwikkeling sluit hiermee aan bij het Limburgse bod prestatieafspraken wonen.

Onderhavig initiatief betreft de realisatie van 18 nultredenwoningen binnen het prijssegment dat is gelegen tussen de betaalbaarheidsgrens van € 355.000 en de NHG van € 405.000,- (prijspeil NHG 2023, exclusief energiebesparende maatregelen). Woningen in het betaalbare segment zijn voor het initiatief helaas geen optie vanwege een moeilijke binnenstedelijke plek en gezien de kwaliteit van het bouwplan en de hoge bouwkosten.

Voorgaande is afgestemd met gemeente Stein en deze ontwikkeling zal worden opgenomen in de definitieve versie van de Woonzorgvisie Stein 2023-2028 (zie paragraaf 3.4.3). Het plan maakt derhalve onderdeel uit van de plancapaciteit.

3.4 Gemeentelijk beleid

3.4.1 Ruimtelijke Structuurvisie Stein 2015-2025

Op 26 februari 2015 heeft de gemeenteraad van Stein de Ruimtelijke Structuurvisie Stein 2015-2025 vastgesteld. De gemeente Stein ambieert in deze structuurvisie om in deze periode aan de ruimtelijke kwaliteit van haar gemeente te werken. De gemeente wil inspelen op de trends van vergrijzing en ontgroening door:
- Te investeren in de lokale economie en daarmee voldoende werkgelegenheid te behouden;
- Te investeren in de kwaliteit en leefbaarheid van de dorpen;
- Het buitengebied nog aantrekkelijker te maken voor de inwoners en bezoekers van Stein.

Ambities Wonen
Wat betreft het thema wonen en leefbaarheid stuurt de gemeente op een toekomstbestendige ontwikkeling van de kernen van Stein. De gemeente hanteert de volgende criteria om daaraan invulling te geven:
- aandacht voor duurzaamheid van nieuw en bestaand vastgoed;
- flexibiliteit in functie en gebruiksmogelijkheden van nieuw en bestaand vastgoed;
- aandacht voor gebruikskwaliteiten gedurende de levensloop van gebruikers;
- de juiste woning op de juiste locatie: focussen op de randvoorwaarden voor een hoogwaardig woonklimaat op die plaatsen waar goede condities voor een hoogwaardig woonklimaat op lange termijn aanwezig zijn;
- combinaties van voorzieningen stimuleren;
- ontmoetingsplekken stimuleren;
- vergroenen van de woonkernen;
- het goed zwaluwstaarten van de ontwikkelingen op het ruimtelijke fysieke domein en het sociaal maatschappelijke domein op basis van een integrale gebiedsgerichte aanpak.

Naar verwachting zal het aantal ouderen en eenpersoonshuishoudens in de gemeente toenemen. De huidige planvoorraad is kwantitatief voldoende, maar de vraag is of zij ook voldoende voorziet in woningen voor deze doelgroepen. De planvoorraad bestaat namelijk voor een aanzienlijk deel uit particuliere kavels, waar moeilijk op is te sturen door de overheid.

Conclusie
De voorliggende ontwikkeling draagt bij aan het realiseren van de juiste woningen op de juiste locatie. Wat betreft de locatie is sprake van een herstructureringslocatie in een bestaande woonwijk. Deze locatie is bij uitstek geschikt voor woningbouw. Daarnaast draagt de ontwikkeling van de levensloopbestendige woningen en appartementen bij aan het invullen van de behoefte aan woningen voor het toenemende aantal ouderen. Bovendien wordt de omgevingskwaliteit van het plangebied verbeterd, doordat toekomstige leegstand wordt voorkomen en wordt ingevuld met kwalitatief hoogwaardige woningbouw. Tevens is dit planvoornemen afgestemd in het BOWWM op 9 december 2021. Het initiatief is daarmee in lijn met de gemeentelijke structuurvisie.

3.4.2 Omgevingsvisie Stein 2040

Op 16 november 2021 heeft de gemeente Stein de ontwerp Omgevingsvisie Stein 2040 ter inzage gelegd. Deze omgevingsvisie is vastgesteld op 22 februari 2022.

De Omgevingsvisie Stein 2040 is een strategische visie voor de fysieke leefomgeving in de gemeente voor de komende jaren. De Omgevingsvisie is een uitwerking van de strategische toekomstvisie 2018-2022 en geeft verder richting aan de gemeente die Stein wil zijn op het gebied van de fysieke leefomgeving.

De Omgevingsvisie is uit drie delen opgebouwd. Deel 1 geeft een algemene beschrijving van de Omgevingsvisie als verplicht instrument in het kader van de Omgevingswet. Ook wordt ingegaan op de hoofdlijnen uit de Nationale en Provinciale Omgevingsvisie (NOVI en POVI). In hoofdstuk 2 is het proces beschreven om te komen tot de Omgevingsvisie, wordt ingegaan op de monitoring en evaluatie en wordt de context van de GOVI beschreven.
In deel 2 worden de hoofdlijnen van de kwaliteit van de fysieke leefomgeving in de gemeente Stein beschreven. Verder geeft deel 2 een beschrijving van de ambities en ontwikkelingen met betrekking tot de fysieke leefomgeving aan de hand van vijf thema's die zijn afgeleid van de strategische toekomstvisie 2018-2022. Het gaat dan om:

- Sociale en vitale wijken en kernen
- Een veilige, gezonde en groene leefomgeving
- Unieke omgevingskwaliteiten
- Een bereikbare en bedrijvige gemeente
- Energietransitie

In deel 3 worden basisprincipes geformuleerd die leidend zijn bij het voeren van integraal beleid in het kader van de fysieke leefomgeving. Daarnaast worden de eerder beschreven thematische uitgangspunten vertaald naar specifieke gebieden. Op deze wijze wordt een strategisch afwegingskader geformuleerd dat de basis vormt voor het maken van ruimtelijke keuzen zoals o.a. vastgelegd in het Omgevingsplan en de verdere uitwerking in programma's.
Wat betreft het thema sociale en vitale wijken en kernen is het uitgangspunt om de woonmilieus af te stemmen op de toekomstige (regionale) samenstelling van de bevolking. Binnen de gemeente zijn drie

woonmilieus onderscheiden: de dorpslinten, landelijke kernen en stedelijke kernen. De kern Elsloo betreft een stedelijke kern.

Het afstemmen van de woonmilieus op de toekomstige (regionale) samenstelling van de bevolking wordt in samenhang beschouwd met de opgaven die voortvloeien uit de energietransitie. Hierbij zet de gemeente in op duurzame en levensloopbestendige wijken, met oog voor de unieke kenmerken van een wijk of kern en het versterken van vitale stedelijke en landelijke centrumkernen. In de toekomst wil de gemeente de wijken en kernen zo inrichten om de gevolgen van hitte, droogte en wateroverlast goed op te kunnen vangen. Een van de middelen is het vergroenen van wijken en kernen.

Er vindt een kwalitatieve en kwantitatieve transformatie van de woningvoorraad plaats. Hierbij werkt de gemeente Stein samen met de gemeenten Beek, Beekdaelen en Sittard-Geleen, op basis van de Transformatievisie Wonen Westelijke Mijnstreek (zie paragraaf 3.3.2).

Conclusie
De voorliggende ontwikkeling betreft de herontwikkeling van een voormalig winkelpand naar woningbouw in de vorm van levensloopbestendige woningen en appartementen. Zoals in paragraaf 3.3.2 is beschreven, is deze ontwikkeling in overeenstemming met de Transformatievisie Westelijke Mijnstreek. Daarnaast wordt opgemerkt dat de omgevingskwaliteit van de woonwijk wordt verbeterd doordat het verouderde winkelpand wordt gesloopt en de locatie wordt ingevuld met kwalitatief hoogwaardige woningen waar veel behoefte aan is. Het onbebouwde deel van het plangebied wordt grotendeels groen ingericht. Dit groen zorgt er enerzijds voor dat hemelwater kan worden opgevangen en vastgehouden en biedt anderzijds koeling tijdens warme perioden. Het plan past daarmee binnen de ontwerp Omgevingsvisie Stein 2040.

3.4.3 Woonzorgvisie Stein 2023-2028

In de woonzorgvisie wordt beschreven wat gemeente Stein voor ogen heeft op het gebied van wonen en op de zorg- en ondersteuningsbehoefte in relatie tot wonen. Tevens wordt aangegeven hoe de gemeente daar samen met bewoners, woningcorporaties, zorgaanbieders en andere partners aan wil gaan werken. Zo vormt de woonzorgvisie onder meer de basis voor prestatieafspraken met woningcorporaties, zorgaanbieders en huurdersorganisaties. Deze visie is vastgesteld in de raadsvergadering van 28 september 2023.

De woonzorgvisie is een uitwerking van het thema wonen van de Omgevingsvisie Gemeente Stein 2040 (vastgesteld in maart 2022). Daarnaast wordt de visie, samen met onder andere de Structuurvisie Wonen Zuid-Limburg en de beleidsregel “Ruim baan voor goede woningbouwplannen”, onderdeel van het huidige volkshuisvestelijk beleid. Hierbij wordt ook rekening gehouden met het provinciaal woonbeleid en de nationale woon- en bouwagenda.

Samen met partners wil de gemeente de komende jaren in gemeente Stein gaan werken aan een thuis voor iedereen. In de woonzorgvisie zijn eerst concrete analyses van de opgaven op het gebied van wonen, zorg en welzijn beschreven. Deze zijn vervolgens vertaald in ambities en keuzes, resulterend in een visie en aanpak.

De woningvoorraad van Stein bestaat in totaal uit circa 11.810 woningen (CBS, 2022). Het merendeel hiervan is een eengezinskoopwoning (70%). Dit is ruim meer dan het aandeel in de regio Zuid-Limburg (52%). Daarentegen staan er in Stein juist relatief weinig meergezinswoningen (appartementen).

Ook het aandeel huurwoningen is relatief laag, zowel in corporatie- als particulier bezit. Binnen de gemeente is er een groot aantal verpleegzorggeschikte woningen.

Overschotten bevinden zich in de reguliere grondgebonden eengezinswoningen, zowel in goedkoper/kleiner als in het duurder/groter segment. Dit overschot hangt samen met de vergrijzing en ontgroening. Ongeacht het migratiescenario worden risico's in het grondgebonden koopsegment gesignaleerd.

Ongeacht het bovenstaand scenario is de vraag naar ruimere en duurdere nultredenwoningen groot en deze trend zet zich op gelijke wijze door tot 2040. De vraag komt van ouderen die nu nog in relatief grote grondgebonden woningen en niet veel woonruimte willen inleveren. Zij hebben doorgaans meer vermogen dan jonge huishoudens en/of overwaarde op hun huidige koopwoning.

Conclusie
Onderhavig initiatief betreft de realisatie van 18 nultredenwoningen binnen het prijssegment dat is gelegen tussen de betaalbaarheidsgrens van € 355.000 en de NHG van € 405.000,- (prijspeil NHG 2023, exclusief energiebesparende maatregelen). Woningen in het betaalbare segment zijn voor het initiatief helaas geen optie vanwege een moeilijke binnenstedelijke plek en gezien de kwaliteit van het bouwplan en de hoge bouwkosten.

Voorgaande is afgestemd met gemeente Stein en deze ontwikkeling zal worden opgenomen in de definitieve versie van de Woonzorgvisie Stein 2023-2028. Het plan maakt derhalve onderdeel uit van de plancapaciteit.

4. OMGEVINGSASPECTEN

In dit hoofdstuk worden de diverse relevante omgevingsaspecten aangehaald en wordt het plan hieraan getoetst.

4.1 Geluid

4.1.1 Toetsingskader

Wegverkeer
Op basis van de Wet geluidhinder (artikel 77 Wgh) dient bij een bestemmingsplan een akoestisch onderzoek te worden uitgevoerd als het plan mogelijkheden biedt voor:

- de toevoeging van een nieuwe woning of andere geluidsgevoelige functie binnen de zone van een weg;
- de aanleg van een nieuwe weg;
- de reconstructie van een bestaande weg.

De breedte van de zone van een weg is afhankelijk van het aantal rijstroken, het stedelijk gebied en de maximumsnelheid. In een akoestisch onderzoek kunnen wegen waarvoor een maximumsnelheid van 30 km/uur geldt buiten beschouwing worden gelaten.

Tabel 4.1: Breedte geluidszones langs wegen

	Aantal rijstroken	Zone breedte
Stedelijk gebied	1 of 2	200 meter
	3 of meer	350 meter
Buiten stedelijk gebied	1 of 2	250 meter
	3 of 4	400 meter
	5 of meer	600 meter

In de Wgh zijn grenswaarden opgenomen met betrekking tot de geluidbelasting op de gevels van woningen en andere geluidgevoelige bestemmingen. De voorkeursgrenswaarde voor de geluidbelasting op de gevel is 48 dB en mag in principe niet worden overschreden. Onder bepaalde voorwaarden, als maatregelen onvoldoende doeltreffend zijn en het voldoen aan de grenswaarden onoverkomelijke bezwaren ontmoet van landschappelijke, stedenbouwkundige of financiële aard, mag de geluidbelasting hoger zijn dan de voorkeursgrenswaarde. Hiervoor dient middels een ontheffing een hogere waarde te worden vastgesteld.

Tabel 4.2: Maximale ontheffingswaarden

Situatie	Maximale ontheffingswaarde	Artikel
Stedelijk gebied		
• Nieuwe woningen	63 dB	Artikel 83, lid 2 Wgh
• Vervangende nieuwbouw	68 dB	Artikel 83, lid 5 Wgh
Buiten stedelijk gebied		
• Nieuwe woningen	53 dB	Artikel 83, lid 1 Wgh
• Agrarische bedrijfsbebouwing	58 dB	Artikel 83, lid 4 Wgh

• Vervangende nieuwbouw	58 dB	Artikel 83, lid 7 Wgh
• Vervangende nieuwbouw* binnen de zone van een autoweg of autosnelweg	63 dB	Artikel 83, lid 6 Wgh

*Met dien verstande dat de vervanging niet zal leiden tot een ingrijpende wijziging van de bestaande stedenbouwkundige functie of structuur en een wezenlijke toename van het aantal geluidgehinderden bij toetsing op bouwplanniveau voor ten hoogte 100 woningen.

Spoorweglawaai

Wanneer een nieuwe geluidsgevoelige bestemming in de zone van een spoorweg via een ruimtelijk besluit (bestemmingsplan, omgevingsvergunning tot het afwijken van een bestemmingsplan (art. 2.12 lid 1 sub a onder 3° Wabo)) mogelijk wordt gemaakt geldt (via art. 107 Wgh) hoofdstuk vier van het Besluit geluidhinder. Bij deze besluiten moeten voor geluidsgevoelige bestemmingen de hoogst toelaatbare geluidsbelasting in acht genomen worden (art. 4.1 Bgh bij bestemmingsplan en art. 4.2 Bgh bij een omgevingsvergunning tot afwijken van het bestemmingsplan).

Bij het voorbereiden van de vaststelling van een bestemmingsplan of een projectbesluit dat betrekking heeft op een zone langs een spoorweg moet een akoestisch onderzoek worden ingesteld naar:

- De geluidsbelasting die door woningen, andere geluidsgevoelige gebouwen of geluidsgevoelige terreinen binnen de toekomstige zone vanwege de spoorweg zou worden ondervonden, zonder de invloed van maatregelen die de geluidsbelasting beperken (art. 4.3 lid 1 onder a Bgh).
- De doeltreffendheid van de in aanmerking komende maatregelen om te voorkomen dat de in de toekomst vanwege de spoorweg optredende geluidsbelasting van de onder a bedoelde objecten de voorkeursgrenswaarden te boven zou gaan (art. 4.3 lid 1 onder b Bgh).
- Als wordt overwogen hogere waarde vast te stellen heeft het akoestisch onderzoek ook betrekking op de doeltreffendheid van de maatregelen om te voldoen aan de vast te stellen hogere waarden voor de ten hoogste toelaatbare geluidsbelasting. (art. 4.3 lid 2 Bgh).

Wanneer er sprake is van hoofdspoorwegen aangegeven op een geluidplafondkaart moet in het akoestisch onderzoek uitgegaan worden van de brongegevens uit het geluidregister. In de andere gevallen zijn de brongegevens opvraagbaar bij de spoorwegbeheerder.

Voor woningen geldt een voorkeursgrenswaarde van 55 dB en een hoogst toelaatbare geluidbelasting van 68 dB voor spoorweglawaai.

Industrielawaai

Bij het realiseren van een geluidsgevoelige bestemming in een zone van een gezoneerd industrieterrein is de Wgh van toepassing. De geluidbelasting van het gezoneerd bedrijventerrein op de gevel van de geluidsgevoelige bestemming moet in eerste instantie worden getoetst aan de voorkeursgrenswaarde. Voldoet de geluidsbelasting niet aan de voorkeursgrenswaarde, dan biedt de Wgh de mogelijkheid af te wijken van de voorkeursgrenswaarde tot een maximale waarde. Dit afwijken wordt ook wel de hogere waarde procedure genoemd.

Bij de toetsing op basis van de Wgh wordt uitgegaan van de geluidbelasting (behorende bij de vergunde activiteiten) van de bestaande bedrijven op het gezoneerde bedrijventerrein. Bij bedrijventerreinen die nog lege percelen hebben of akoestisch nog niet vol zijn moet in de ruimtelijke afweging ook uitgegaan worden van de "planologische" geluidbelasting.

4.1.2 Onderzoek

Er is akoestisch onderzoek weg- en spoorverkeerslawaai[5] uitgevoerd voor het plangebied. In deze toelichting worden de belangrijkste conclusies vermeld, voor het gehele onderzoek wordt verwezen naar de bijlagen.

Wegverkeerslawaai
Uit de onderzoeksresultaten blijkt dat de gevelbelasting ten hoogste 48 dB zal bedragen. De gevelbelasting voldoet aan de voorkeursgrenswaarde van 48 dB. In het kader van de Wet geluidhinder worden ten aanzien van wegverkeerslawaai van de Stationsstraat bestaan er geen belemmeringen voor het planvoornemen.

Spoorweglawaai
Uit de onderzoeksresultaten blijkt dat plaatselijk optredende gevelbelastingen zijn bepaald die hoger zijn dan de voorkeursgrenswaarde van 55 dB. De gevelbelasting bedraagt maximaal 63 dB. De maximale ontheffingswaarde van 68 dB wordt niet overschreden. Het appartementengebouw bestaat uit 3 woonlagen met 4 appartementen per bouwlaag. Ter plaatse van appartement 1, 2, 3, 5, 6, 7, 9, 10 en 11 wordt de voorkeursgrenswaarde van 55 dB overschreden. De maximale ontheffingswaarde wordt niet overschreden. Bij de gemeente Stein dient een verzoek tot vaststelling van een hogere toelaatbare waarde te worden ingediend.

Er zijn verschillende maatregelen mogelijk om de gevelbelasting terug te brengen tot de voorkeursgrenswaarde van 55 dB. Het ontwerp van het appartementengebouw aanpassen stuit tegen overwegende bezwaren van stedenbouwkundige aard. Daar het baanvak deel uitmaakt van het hoofdspoornet zijn er praktisch geen mogelijkheden om de geluidsemissie van het spoor omlaag te brengen. Het treffen van overdrachtsmaatregelen middels het toepassen van een scherm of wal langs de spoorweg stuit tegen bezwaren van landschappelijke aard, mede om verbindingsfunctie van de groene strook langs het spoor zo goed mogelijk te laten functioneren.

Omwille van bovenstaande redenen is het niet mogelijk om de geluidbelasting terug te brengen en zal door middel van gevelmaatregelen worden voldaan een de te stellen eisen. Indien een hogere waarde wordt vastgesteld, kan de gemeente aan deze ontheffing aanvullende voorwaarden stellen. De gemeente Stein beschikt niet over een geluidbeleid, waardoor er geen aanvullende voorwaarden gelden met betrekking tot geluidluwe gevels en het woon- en leefklimaat in buitenruimten.

Daarnaast dient rekening te worden gehouden met zwaardere eisen die worden gesteld aan de karakteristieke geluidwering van de uitwendige scheidingsconstructie. In een separaat onderzoek dienen de geluidwerende maatregelen te worden bepaald waarmee aan de gestelde eisen van afdeling 3.1 van het bouwbesluit kan worden voldaan. Geadviseerd wordt om de gevelmaatregelen af te stemmen op de comforteis.

Industrielawaai
Ten zuiden van het plangebied zijn gronden gelegen met de bestemming ‘Bedrijf’ en ter plaatse geldt de functieaanduiding ‘bedrijf tot én met milieucategorie 3.1. Voor dergelijke bedrijvigheid geldt een

[5] K+ Adviesgroep, Akoestisch onderzoek optredende gevelbelastingen Weg- en railverkeerslawaai, *Stationsstraat 170 Elsloo*, rapportnummer: Rm210858aaA0, d.d. 28 juli 2023.

richtafstand van 50 meter. De beoogde appartementen bevinden zich buiten deze richtafstand namelijk op circa 55 meter ten zuiden van het plangebied. Dit betekent dat een nader onderzoek naar industrielawaai niet is vereist.

Daarnaast is het plangebied ook gelegen in de 'geluidzone - industrie'. Conform de regels behorende bij deze aanduiding mogen binnen deze geluidzone geen geluidsgevoelige objecten worden gerealiseerd. Middels voorliggend plan worden echter wel nieuwe geluidgevoelige objecten (conform de Wet geluidhinder) mogelijk gemaakt. Uit de resultaten van de RUD Zuid-Limburg blijkt dat de voorkeursgrenswaarde van 50 dB(A) wordt overschreden ter plaatse van alle woningen en appartementen. De maximale gevelbelasting bedraagt 54 dB(A). Echter wordt de maximale ontheffingswaarde van 55 dB(A) niet overschreden. Ten behoeve van het plan dient een hogere toelaatbare waarde te worden verleend. De procedure tot het verlenen van hogere waarden loopt tegelijkertijd met de procedure voor het bestemmingsplan.

Het treffen van maatregelen om de gevelbelasting terug te brengen tot de voorkeursgrenswaarde van 50 dB is bij een gezoneerd bedrijventerrein geen reële optie omdat de geluidbelasting wordt veroorzaakt door het totale terrein. Daarnaast dient rekening te worden gehouden met zwaardere eisen die worden gesteld aan de karakteristieke geluidwering van de uitwendige scheidingsconstructie. In een separaat onderzoek dienen de geluidwerende maatregelen te worden bepaald waarmee aan de gestelde eisen van afdeling 3.1 van het bouwbesluit kan worden voldaan. Geadviseerd wordt om de gevelmaatregelen af te stemmen op de comforteis.

4.1.3 Invloed planvoornemen op omgeving

De totale verkeersgeneratie van de nieuwe woningen ligt tussen 114 en 128 motorvoertuigbewegingen per etmaal op een gemiddelde weekdag. De voormalige winkel in het plangebied had daarnaast ook een verkeersgeneratie, die komt te vervallen als gevolg van de ontwikkeling. In het winkelpand was voorheen een meubelzaak gevestigd. Daarom wordt uitgegaan van de kencijfers voor de categorie 'Woonwarenhuis/woonwinkel (overig)'. Uitgaande van de ligging in de rest van de bebouwde kom in een weinig stedelijke gemeente hebben dergelijke winkels een verkeersgeneratie van 8,5 tot 11,0 motorvoertuigbewegingen per etmaal per 100 m^2 bvo. Het winkelpand heeft een bvo van 1.210 m^2. De voormalige verkeersgeneratie van het pand ligt hiermee tussen 103 en 133 motorvoertuigbewegingen per etmaal. De verkeersgeneratie van de voormalige winkel is derhalve vergelijkbaar met die van de toekomstige woningen. De (akoestische) invloed van het verkeer op de omgeving zal derhalve beperkt blijven en komt overeen met de huidige situatie.

4.1.4 Conclusie

Uit het akoestisch onderzoek blijkt dat de voorkeursgrenswaarde vanwege de spoorweg Maastricht-Beek-Elsloo en het industrieterrein Chemelot zal worden overschreden. De maximale ontheffingswaarde wordt niet overschreden. Het treffen van maatregelen aan de spoorweg om de gevelbelasting terug te brengen tot de voorkeursgrenswaarde stuit op bezwaren van landschappelijke, stedenbouwkundige en civiele aard. Het treffen van maatregelen aan het gezoneerd bedrijventerrein is geen reële optie.

In het kader van het spoorweglawaai en industrielawaai wordt een hogere waarde aangevraagd bij de gemeente Stein. Deze zal zijn verleend voor vaststelling van dit bestemmingsplan. In een separaat onderzoek dienen de geluidwerende maatregelen te worden bepaald waarmee aan de gestelde eisen

van afdeling 3.1 van het bouwbesluit kan worden voldaan. Geadviseerd wordt om de gevelmaatregelen af te stemmen op de comforteis. Onder deze voorwaarde zorgt het aspect geluid niet voor belemmeringen.

4.2 Luchtkwaliteit

4.2.1 Toetsingskader

De hoofdlijnen voor regelgeving rondom luchtkwaliteitseisen staan beschreven in de Wet milieubeheer (hoofdstuk 5, titel 5.2 Wm). Hierin zijn grenswaarden opgenomen voor luchtvervuilende stoffen. Voor ruimtelijke projecten zijn fijn stof (PM_{10} en $PM_{2,5}$) en stikstofdioxide (NO_2) de belangrijkste stoffen.

Een project is toelaatbaar als aan één van de volgende voorwaarden wordt voldaan:
- er is geen sprake van een feitelijke of dreigende overschrijding van een grenswaarde;
- het project leidt per saldo niet tot een verslechtering van de luchtkwaliteit;
- het project draagt alleen niet in betekenende mate bij aan de luchtverontreiniging;
- het project is opgenomen in het Nationaal Samenwerkingsprogramma Luchtkwaliteit (NSL) of een regionaal programma van maatregelen.

Om te bepalen of een project "niet in betekenende mate" bijdraagt aan de luchtkwaliteit is een algemene maatregel van bestuur 'Niet in betekenende mate' (Besluit NIBM) en een ministeriële regeling NIBM (Regeling NIBM) vastgesteld waarin de uitvoeringsregels zijn vastgelegd. Een project kan in twee situaties NIBM bijdragen aan de luchtkwaliteit:
- het project behoort tot de lijst met categorieën van gevallen (inrichtingen, kantoor- en woningbouwlocaties) die is opgenomen in de Regeling NIBM;
- het project heeft een toename van minder dan 3% van de jaargemiddelde concentratie NO_2 en PM_{10} (1,2µg/m^3).

4.2.2 Onderzoek

Op basis van de Regeling NIBM draagt een woningproject niet in betekenende mate bij aan een verslechtering van de luchtkwaliteit, indien sprake is van de ontwikkeling van minder dan 1.500 woningen met één ontsluitingsweg, of de ontwikkeling van minder dan 3.000 woningen met twee ontsluitingswegen met een gelijke verkeersverdeling. Aangezien het voorliggende project slechts 18 woningen omvat, is dit beduidend kleiner dan de genoemde ondergrenzen in het Regeling NIBM en draagt het project daardoor niet in betekenende mate bij aan de verslechtering van de luchtkwaliteit.

Op basis van de Grootschalige Concentratie- en Depositiekaarten Nederland van het RIVM is inzichtelijk gemaakt of er sprake is van een feitelijke of dreigende overschrijding van de grenswaarden voor fijn stof (PM_{10} en $PM_{2,5}$) en stikstofdioxide (NO_2). De grenswaarden voor deze stoffen zijn opgenomen in de onderstaande tabel evenals de gemeten waarden op de GCDN-kaarten (jaar 2020). De gemeten waarden liggen ruimschoots lager dan de grenswaarden, waardoor de luchtkwaliteit ter plaatse ruim voldoende is voor de beoogde woonfunctie.

Stof	Grenswaarde	Gemeten waarde
PM_{10}	40 µg/m^3	< 18 µg/m^3
$PM_{2,5}$	25 µg/m^3	< 10 µg/m^3
NO_2	40 µg/m^3	10-15 µg/m^3

Op zo'n 280 meter ten oosten van het plangebied is de Steinderweg gelegen, waarlangs meetpunten zijn geplaatst voor de luchtkwaliteit. Via de NSL-monitoringstool kan worden nagegaan welke luchtkwaliteitswaarden er langs de weg worden gemeten. De NO_2-waarde bedraagt minder dan 35 µg/m^3, de PM_{10}-concentratie bedraagt minder dan 35 µg/m^3, het aantal PM_{10}-overschrijdingsdagen bedraagt minder dan 35 dagen per jaar en de PM2,5-concentratie bedraagt minder dan 20 µg/m^3. Hiermee wordt het beeld van de GCDN-kaarten bevestigd.

4.2.3 Conclusie

De luchtkwaliteit ter plaatse van het plangebied is goed. Er is bij lange na geen sprake van een overschrijding of dreigende overschrijding van de grenswaarden. Ook classificeert het project op basis van de Regeling NIBM als een project dat niet in betekenende mate bijdraagt aan een verslechtering van de luchtkwaliteit, aangezien het project kleiner is dan 1.500 woningen met één ontsluitingsweg. Het aspect luchtkwaliteit vormt geen belemmering voor het plan.

4.3 Bedrijven en milieuzonering

4.3.1 Toetsingskader

Onder milieuzonering wordt verstaan het waar nodig zorgen voor een voldoende ruimtelijke scheiding tussen enerzijds bedrijven of overige milieubelastende functies en anderzijds milieugevoelige functies zoals woningen. Bij de planontwikkeling dient rekening te worden gehouden met milieuzonering om de kwaliteit van het woon- en leefmilieu te handhaven en te bevorderen en daarnaast bedrijven voldoende zekerheid te bieden dat zij hun activiteiten duurzaam binnen aanvaardbare voorwaarden kunnen uitvoeren.

Richtafstanden
Bij de milieuzonering wordt gebruik gemaakt van de door de Vereniging van Nederlandse Gemeenten (VNG) opgestelde publicatie 'Bedrijven en milieuzonering'[6]. In de publicatie is een lijst opgenomen met bedrijfstypen. Voor de bedrijfstypen zijn indicatieve (richt)afstanden bepaald voor de milieuaspecten geur, stof, geluid en gevaar. De richtafstanden vormen een indicatie van de aanvaardbaarheid in de situatie dat gevoelige functies in de nabijheid van milieubelastende functies worden gesitueerd. Indien bekend is welke activiteiten concreet worden beoogd of aanwezig zijn, kan gemotiveerd worden uitgegaan van de daadwerkelijk te verwachten milieubelasting (in plaats van de richtafstanden).

Omgevingstype
De richtafstanden zijn afgestemd op de omgevingskwaliteit zoals die wordt nagestreefd in een rustige woonwijk of een vergelijkbaar omgevingstype (zoals een rustig buitengebied, een stiltegebied of een natuurgebied). Een rustige woonwijk is een woonwijk die is ingericht volgens het principe van functiescheiding. Afgezien van wijkgebonden voorzieningen komen vrijwel geen andere functies (zoals bedrijven en kantoren) voor. Binnen gemengde gebieden heeft men te maken met milieubelastende en milieugevoelige functies die op korte afstand van elkaar zijn gesitueerd. Direct naast woningen komen andere functies voor zoals winkels, horeca en kleine bedrijven. Voorbeelden van gebieden met functiemenging zijn horecaconcentratiegebieden, stadscentra, winkelcentra en winkelgebieden van dorps-

[6] 'Bedrijven en Milieuzonering', Uitgave VNG, Den Haag, 2009.

kernen, woon-werkgebieden met kleinschalige ambachtelijke bedrijvigheid, gebieden langs stadstoegangswegen met meerdere functies en lintbebouwing in het buitengebied met veel agrarische en andere bedrijvigheid.

4.3.2 Onderzoek

De nieuw te bouwen woningen zijn milieugevoelige functies die beschermd dienen te worden tegen milieuhinder vanuit omliggende bedrijven of instellingen. Anderzijds mogen die bedrijven niet worden belemmerd in hun bedrijfsvoering door de komst van de woningen. Het plangebied ligt aan de rand van de kern Elsloo, in de nabijheid van o.a. een spoorlijn en een bedrijventerrein aan de overzijde van deze spoorlijn. Op basis hiervan kan de omgeving van het plangebied worden gekwalificeerd als een gemengd gebied. De richtafstanden uit de VNG publicatie kunnen derhalve met een afstandstrap worden verlaagd.

Op circa 55 meter[7] ten zuiden van het plangebied ligt een bedrijventerrein, waarop bedrijven van maximaal milieucategorie 3.1 zijn toegestaan. De gronden zijn op dit moment in gebruik voor o.a. een metaalbewerkingsbedrijf en een autobedrijf. Voor bedrijven van milieucategorie 3.1 wordt een richtafstand van 30 meter geadviseerd ten opzichte van de gevoelige functies, op basis van de ligging in gemengd gebied. Aan deze afstand wordt voldaan. Op circa 60 meter ten zuidoosten van het plangebied zijn op dit bedrijventerrein ook bedrijven van milieucategorie 3.2 toegestaan. In gemengd gebied wordt hiervoor een richtafstand van 50 meter geadviseerd, waaraan wordt voldaan.

Op circa 125 meter ten zuidwesten van het plangebied ligt eveneens een bedrijfsbestemming, waar volgens het geldende bestemmingsplan opslag mag plaatsvinden. Ter plaatse is een oldtimerstalling aanwezig. Deze activiteit valt in milieucategorie 2. Daarvoor wordt een richtafstand van 10 meter geadviseerd in gemengd gebied, waaraan ruimschoots wordt voldaan.

Voor het overige zijn er in de omgeving geen milieubelastende functies aanwezig waarvan de hindercontour tot het plangebied reikt. In de nieuwe woningen zal dan ook sprake zijn van een goed woon- en leefklimaat vanuit het aspect milieuzonering.

Daarnaast dient te worden opgemerkt dat de huidige bestemming ‘Gemengd’ in het plangebied wordt vervangen door de bestemming 'Wonen', waarmee de hindercirkel van de huidige functie komt te vervallen. Voor de omliggende woningen leidt de beoogde ontwikkeling kortom tot een verbeterde situatie vanuit milieuzonering gezien.

4.3.3 Conclusie

Vanuit het aspect bedrijven en milieuzonering bestaat er geen belemmering voor de voorgenomen planontwikkeling aan de Stationsstraat 172 te Elsloo.

[7] Gemeten vanuit de grens van het dichtstbijzijnde bouwvlak waar wonen mogelijk wordt gemaakt tot de bestemmingsgrens van de bedrijfsbestemming.

4.4 Geur agrarisch

4.4.1 Toetsingskader

Voor veehouderijen is de regelgeving ten aanzien van het aspect geur vastgelegd in de Wet geurhinder en veehouderij (Wgv). Bij nieuwe planologische projecten in het kader van de Wet ruimtelijke ordening dient te worden gekeken naar de aanvaardbaarheid van deze plannen in verband met omliggende geurbronnen, de zogenaamde omgekeerde werking. In de Wgv zijn voor verschillende dieren geuremissienormen opgenomen die de maximale geurbelasting op een gevoelig object bepalen. Als de geuremissie van een dier niet bekend is, stelt de wet minimumafstanden tussen een veehouderij en een geurgevoelig object. Als die geuremissie wel bekend is, dan moet de geurbelasting worden berekend. De emissie van geurstoffen uit een veehouderijbedrijf wordt uitgedrukt in geureenheden. De berekende geurbelasting wordt getoetst aan de norm (de maximale belasting die het bedrijf mag veroorzaken). Gemeenten mogen, binnen bepaalde bandbreedten, van deze wettelijke normen afwijken als er een gebiedsvisie is opgesteld en een geurverordening is vastgesteld.

4.4.2 Conclusie

De gemeente Stein heeft geen nader geurbeleid opgesteld en gaat derhalve uit van de normering uit de Wgv. Doordat in de nabijheid van het plangebied geen veehouderijen zijn gelegen is dit aspect verder niet van invloed op het planvoornemen.

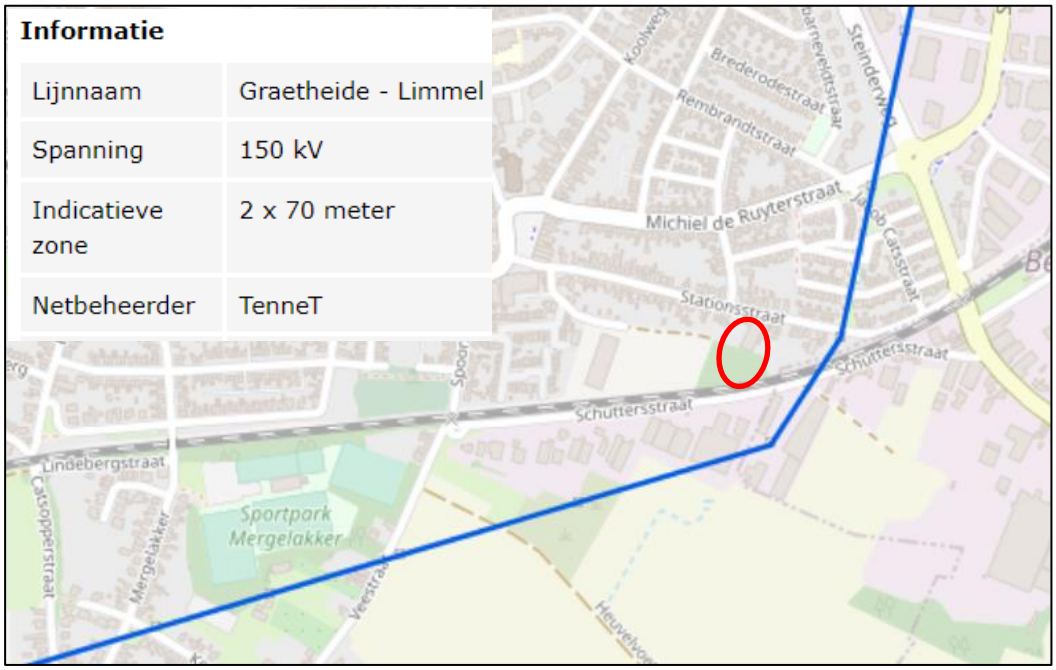
4.5 Kabels en leidingen

In het meest zuidoostelijke deel van het plangebied is een brandstofleiding gelegen. Het aspect externe veiligheid vanwege deze leiding wordt in paragraaf 4.6 behandeld. Ter plaatse van deze leiding en de planologische beschermingszone is geen woningbouw voorzien, maar deze gronden krijgen een bestemming ‘Groen’. Bovendien wordt de dubbelbestemming ‘Leiding’, die geldt ter bescherming van deze leiding, opgenomen in het voorliggende bestemmingsplan, overeenkomstig het vigerende bestemmingsplan.

Daarnaast is op circa 100 meter ten zuidoosten van het plangebied de bovengrondse hoogspanningsverbinding Graetheide - Limmel gelegen. Dit betreft een verbinding van 150 kV, die volgens de netkaart (zie onderstaande afbeelding) een indicatieve magneetzone heeft van 70 meter aan weerszijden vanuit het hart van de hoogspanningsverbinding. Binnen deze zone worden bij voorkeur geen gevoelige functies mogelijk gemaakt, zoals woningen. Aangezien het plangebied buiten deze indicatieve magneetveldzone is gelegen, vormt de hoogspanning geen belemmering voor de beoogde woningbouw.

Op circa 30 meter ten zuiden van het plangebied, aan de overzijde van het spoor, bevinden zich twee hogedruk aardgastransportleidingen. De dichtstbijzijnde appartementen zijn op ca. 50 meter afstand van deze leidingen geprojecteerd. Het aspect externe veiligheid vanwege deze leidingen wordt in paragraaf 4.6 behandeld. De planologische beschermingszone van deze leidingen ligt bij lange na niet over het plangebied en vormt daardoor geen belemmering.

Voor het overige zijn er binnen en nabij het plangebied geen kabels of leidingen met een planologische beschermingszone aanwezig die van invloed zijn op het planvoornemen. Vanuit dit aspect bestaan er geen belemmeringen tegen het planinitiatief.



Figuur 11. Uitsnede netkaart hoogspanning met globale ligging plangebied (rood omcirkeld). Bron: https://geodata.rivm.nl/netkaart.html

4.6 Externe veiligheid

4.6.1 Toetsingskader

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 wet- en 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, het spoor en het water.

Ook zijn er onder meer landelijke regels voor de opslag en verkoop van vuurwerk. Verder wordt bij de plaatsing van windmolens ook de externe veiligheid in ogenschouw genomen.
De risico's voor externe veiligheid komen tot uitdrukking via het plaatsgebonden risico en het groepsrisico. Het plaatsgebonden risico kan op de kaart worden weergeven met zogeheten risicocontouren: lijnen die punten verbinden met eenzelfde plaatsgebonden risico. Via het plaatsgebonden risico wordt een basisbeschermingsniveau gewaarborgd. Bij het groepsrisico wordt wel beoordeeld hoeveel personen zich, redelijkerwijs, feitelijk in de omgeving kunnen bevinden. Voor het groepsrisico geldt geen

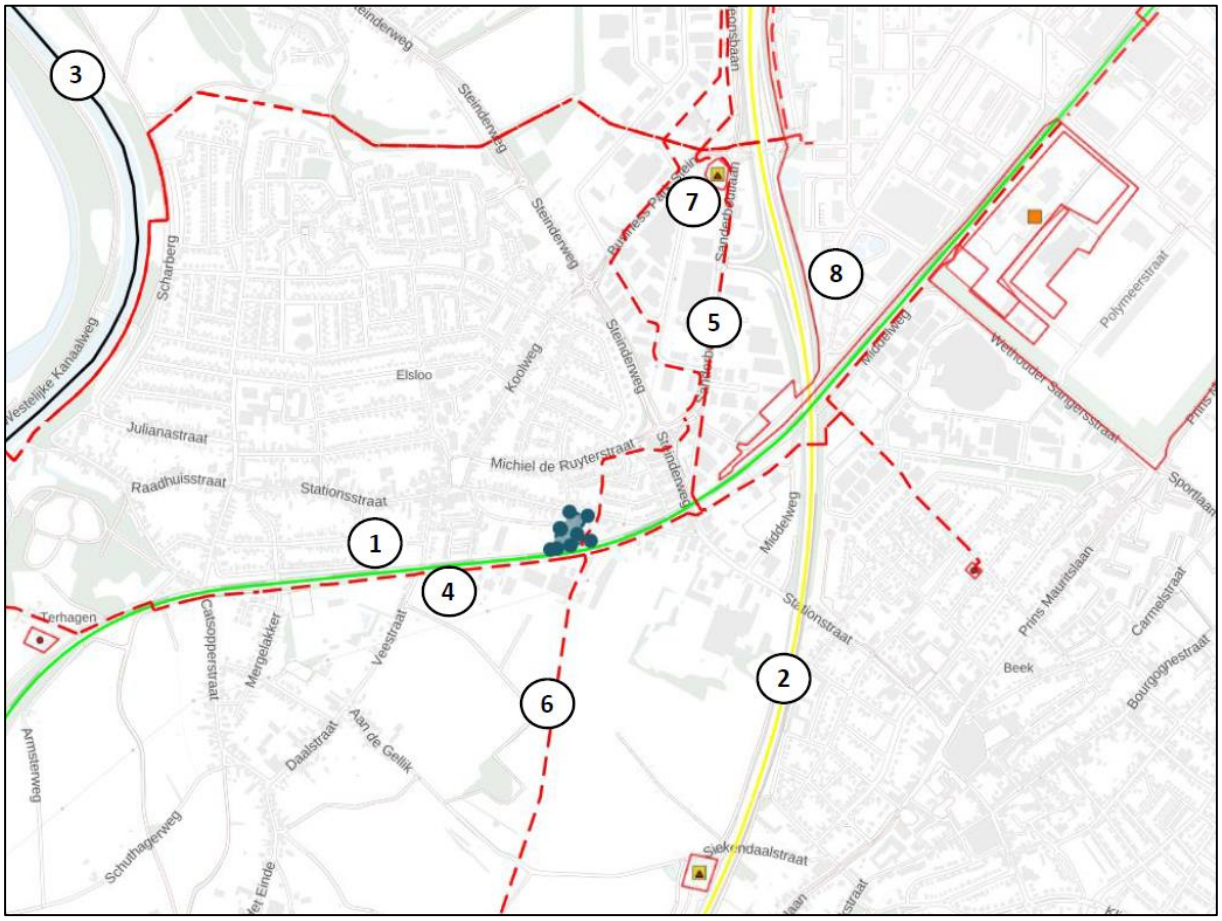
grenswaarde, maar een oriëntatiewaarde. Dit is een ijkwaarde waaraan veranderingen getoetst kunnen worden. Deze oriëntatiewaarde mag overschreden worden, mits goed beargumenteerd door het bevoegd gezag. Samen met de hoogte van groepsrisico moet andere kwalitatieve aspecten worden meegewogen in de beoordeling van het groepsrisico. Onder deze aspecten vallen zelfredzaamheid en bestrijdbaarheid. Deze argumentatie is een onderdeel van de verantwoording van het groepsrisico. Onderdeel van deze verantwoording is overleg met (advies vragen aan) de regionale brandweer.

Het plaatsgebonden risico (PR) is de kans, per jaar, op overlijden van een onbeschermd individu ten gevolge van ongevallen met gevaarlijke stoffen. De aanwezigheid van een persoon is fictief. Niet wordt beoordeeld hoe groot de kans op de aanwezigheid van een persoon feitelijk is.

Het groepsrisico (GR) is een maat voor de kans per jaar dat een groep van bijvoorbeeld 10, 100 of 1000 personen het slachtoffer wordt van een ongeval met gevaarlijke stoffen. Het groepsrisico wordt ook beschouwd als een maat voor de maatschappelijke ontwrichting.

4.6.2 Onderzoek

Er is een quickscan externe veiligheid[8] uitgevoerd voor het plangebied. In deze toelichting worden de belangrijkste conclusies vermeld, voor het gehele onderzoek wordt verwezen naar de bijlagen.



Figuur 12. Uitsnede risicokaart met aanduiding. Bron: Atlas leefomgeving

[8] Econsultancy, Rapportage onderzoek externe veiligheid Stationsstraat 170, Elsloo, rapportnummer: 21136.001, d.d. 7 augustus 2023

Risicovolle inrichtingen
Op circa 985 meter ten noorden van de grens van het plangebied ligt een LPG-tankstation (nr. 7 binnen figuur 12). Voor LPG tankstations is het invloedsgebied vastgesteld op 150 meter vanuit het vulpunt en de ondergrondse tank. Er is geen sprake van invloed op het plangebied. Een nadere verantwoording van het groepsrisico is derhalve niet noodzakelijk.

In de noordoostelijke richting, op circa 400 meter van de grens van het plangebied, is het terrein van Chemelot (nr. 8 binnen figuur 12) gelegen. De site Chemelot valt onder het Besluit risico's zware ongevallen 2015 (BRZO 2015). Het plangebied ligt buiten de plaatsgebonden risicocontouren van 10-6/jaar en 10-8/jaar. Gezien de relatief beperkte toename van het aantal aanwezigen met de realisatie van het plan wordt geconcludeerd dat het plangebied geen relevante bijdrage levert aan het groepsrisico. Het plan ligt echter wel binnen het invloedsgebied van Chemelot. Maatgevend is het scenario van een 'toxische wolk'. Andere risicovolle inrichtingen liggen op meer dan 1 kilometer van het plangebied en zijn niet relevant.

Transport gevaarlijke stoffen door buisleidingen
Op circa 30 meter ten zuiden van de grens van het plangebied ligt hogedruk aardgastransportleiding Z-530-01 (nr. 4 binnen figuur 12) en op circa 300 meter ten oosten van de grens van het plangebied ligt hogedruk aardgastransportleiding Z-530-03 (nr. 5 binnen figuur 12).

Dwars door het plangebied loopt een defensieleiding (nr. 6 binnen figuur 12). Dit betreft een buiten gebruik gestelde brandstofleiding en heeft een belemmeringenstrook van 5 meter. De dichtstbijzijnde woning ligt op circa 20 meter van de defensieleiding. Alle woningen liggen buiten de belemmeringenstrook van 5 meter van de leiding. Met betrekking tot de defensieleiding gelden er derhalve geen belemmeringen.

Het plangebied ligt binnen de inventarisatieafstand van leiding Z-530-01. In de toekomstige situatie worden de woningen buiten de belemmeringenstrook van 4 meter gerealiseerd. Hieruit blijkt dat het plaatsgebonden risicocontour kleiner is dan 10-6/jaar. Met betrekking tot de belemmeringenstrook en de plaatsgebonden risicocontouren gelden er geen belemmeringen. Het maximaal aantal slachtoffers in de huidige situatie bedraagt 215 personen en neemt niet toe in de toekomstige situatie. Het groepsrisico bedraagt 0,143 x de oriëntatiewaarde in de huidige situatie en neem niet toe in de toekomstige situatie. Op grond van artikel 12 lid 3 onder b van het Bevb kan worden volstaan met een beperkte verantwoording van het groepsrisico. Dit zal in paragraaf 4.6.3 worden uitgevoerd.

Transport gevaarlijke stoffen over wegen
Op circa 630 meter ten oosten van de grens van het plangebied ligt rijksweg A2 (nr. 2 binnen figuur 12) en op circa 1,3 kilometer ten westen van de grens van het plangebied ligt de Maascorridor (nr. 3 binnen figuur 12). Via deze transportroutes worden gevaarlijke stoffen vervoerd.

Het plangebied bevindt zich op meer dan 200 meter van de overige transportroutes, maar bevindt zich wel binnen het invloedsgebied van de A2 voor de stoffen LT1 en LT2. Hiervoor dient tevens een beperkte verantwoording van het groepsrisico te worden opgesteld.

Binnen een afstand van 2,1 kilometer ligt de A76 ten noorden van de grens van het plangebied. Het grootste invloedsgebied bedraagt 880 meter vanwege stofcategorie LT2. Gezien de afstand gelden er geen belemmeringen.

Tot slot zijn er routes die niet zijn aangewezen als een basisnetroute. Het transport van gevaarlijke stoffen vindt voornamelijk plaats over provinciale wegen. Het gaat voornamelijk om stofcategorie GF3 met een invloedsgebied van 355 meter. Omdat er binnen een straal van 355 meter geen provinciale wegen zijn gelegen, gelden er geen belemmeringen.

Transport gevaarlijke stoffen over het water
De invloedssfeer van vaarwegen die aangewezen zijn als basisnetroute reikt maximaal tot 1.070 meter en is afhankelijk van de getransporteerde stofcategorie (tabel 4-2 HART). Binnen deze zoekstraal zijn géén vaarwegen aanwezig die in de Regeling Basisnet aangewezen zijn als basisnetroute. Geconcludeerd wordt dat het plangebied buiten het invloedsgebied van vaarwegen valt. Deze risicobron vormt dan ook geen belemmering voor het plangebied.

Transport gevaarlijke stoffen over spoorwegen
Risico's van spoorwegen die aangewezen zijn als basisnetroute (Regeling Basisnet) kunnen reiken van 35 meter tot meer dan 4.000 meter (tabel 4-2 HART). Dit is afhankelijk van de getransporteerde stofcategorie. Binnen deze afstand is de spoorlijn Lutterade-Visé (B) gesitueerd; de ruimtelijke scheiding tussen deze transportas en het plangebied betreft 15 tot 110 meter. Deze spoorlijn is in de Regeling Basisnet aangewezen als basisnetroute, zijnde Route 100, Lutterade - Visé (B). Voor deze route blijkt ingevolge de Regeling Basisnet géén Plasbrandaandachtsgebied te gelden en is de $PR10^{-6}$ afstand 0 meter. De risicoplafonds zijn vastgesteld op basis van het transport van categorie A, 82 en C3 stoffen, zijnde respectievelijk brandbaar gas, toxisch gas en brandbare vloeistof. Conform label4-2 van de Handleiding Risicoanalyse Transport (HART) reikt het invloedsgebied 1% letaal van de spoorlijn daarmee maximaal tot 995 meter.

Geconcludeerd kan worden dat het plangebied buiten de $PR10^{-6}$ contour van de spoorlijn Lutterade-Visé (B) ligt, maar binnen het invloedsgebied (de 1% letaalzone brand). De spoorlijn vormt daarmee geen harde belemmering voor de planvorming. Echter gelet op de ligging van het plangebied binnen het invloedsgebied dient op grond van artikel 7 van het Bevt, in de ruimtelijke onderbouwing het groepsrisico verantwoord te worden. Omdat het plangebied op minder dan 200 meter van de spoorlijn Lutterade-Visé (B) ligt, dient conform artikel B, lid 1 van het Bevt invulling te worden gegeven aan de verantwoordingsplicht waarbij tevens de invloed van het plan op de hoogte van het groepsrisico kwantitatief inzichtelijk gemaakt dient te worden. Met behulp van het rekenprogramma RBMII is een nader onderzoek ingesteld naar de risico's.

4.6.3 Verantwoording groepsrisico

In geval van een calamiteit bevindt het besluitgebied zich binnen letaliteitszones en/of in het invloedsgebied van gevaarlijke stoffen. Voor de volgende scenario's wordt ingegaan op de aspecten zelfredzaamheid, bestrijdbaarheid en bereikbaarheid:
- een fakkelbrand vanwege hogedruk aardgastransportleiding Z-530-01;
- een calamiteit met toxische stoffen (stofcategorie B2, LT1 en LT2) op het spoor, A2 of het industrieterrein Chemelot;
- een calamiteit met brandbare stoffen (stofcategorie A en C3) op het spoor.

Op basis van artikel 12 lid 2 van het Bevb, artikel 9 van het Bevt en artikel 12 lid 3 van het Bevi dient de Veiligheidsregio Zuid-Limburg in de gelegenheid te worden gesteld om advies uit te brengen.

In de onderstaande tabel is een beknopte verantwoording weergegeven. Voor de volledige risicoberekeningen wordt verwezen naar de bijlagen.

Aspect	Verantwoording
Bestrijdbaarheid en bereikbaarheid	Buisleiding Omdat de kans op een calamiteit het grootst is gedurende de dagperiode waarin de werkzaamheden worden uitgevoerd aan of nabij de buisleiding, zullen aanwezigen naar verwachting voldoende alert zijn om direct te kunnen handelen. Aanwezigen binnen het plangebied moeten vooraf worden geïnformeerd over aanstaande werkzaamheden aan de leiding en moeten worden gewezen op de mogelijke scenario's en hoe hierop te handelen. Spoor, rijksweg A2 en Chemelot In het geval van een calamiteit op het spoor, rijksweg A2 of op industrieterrein Chemelot is het plangebied voor hulpdiensten bereikbaar via de Stationsstraat. 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.
Zelfredzaamheid	Buisleiding Een deel van het appartementengebouw ligt in de 100% letaliteitszone van de gasleiding. Het gaat in totaal om negen appartementen die (deels) binnen deze zone liggen. De overige woningen en appartementen liggen in de 1% letaliteitszone. Het maatgevende scenario met betrekking tot hogedruk aardgastransportleidingen is een fakkelbrand. Buisleidingincidenten worden hoofdzakelijk veroorzaakt door grondroerende werkzaamheden. De kans dat een fakkelbrand optreedt is klein, maar niet uit te sluiten. De voorkeur is om de afstand van het appartementencomplex ten opzichte van de buisleiding zo groot mogelijk te houden om de aanwezigheid van personen binnen de 100%-letaliteitszone zoveel mogelijk te beperken. Ondanks dat negen appartementen binnen de 100%-letaliteitszone liggen, kan het restrisico worden geaccepteerd. Het groepsrisico neem niet toe na de realisatie van het plan en er zijn geen belemmeringen met betrekking tot het plaatsgebonden risicocontour van 10-6/jaar. Spoor Maatgevende scenario's op het spoor zijn calamiteiten met een BLEVE. Het ontstaan van een koude BLEVE op het spoor is niet preventief te bestrijden, omdat de calamiteit zonder aankondiging plaatsvindt. Bij een koude en warme BLEVE dienen overlevenden de woning of het gebied te ontvluchten in verband met secundaire branden.

	Rijksweg A2 en industrieterrein Chemelot Maatgevende scenario's op de rijksweg A2 en het industrieterrein Chemelot zijn calamiteiten met toxische gaswolken. De toxische wolk kan zich snel ontwikkelen en verplaatsen. Afhankelijk van het type stof, windrichting en plaats van de calamiteit kunnen hoge concentraties optreden. Via waarschuwings- en alarmeringssysteem (WAS) en NL-Alert worden personen in de omgeving gewaarschuwd. Bij een calamiteit met giftige gassen is het handelingsperspectief binnen blijven en schuilen. Ventilatievoorzieningen moeten eenvoudig centraal uitgeschakeld en/of dichtgezet kunnen worden. De ventilatieopeningen moeten van de risicobron af worden gericht. Ramen en deuren moeten worden gesloten en aanwezigen moeten inpandig schuilen tot het gevaar is geweken.

4.6.4 Convenant versterking van de veiligheid rondom Chemelot

De provincie Limburg, de gemeenten Sittard-Geleen, Stein en Beek, Stichting Chemelot, Chemelot Site Permit (CSP) en DSM hebben op 25 mei 2023 wederzijdse afspraken ondertekend over het versterken van de veiligheid rondom Chemelot. Met deze afspraken creëren de partijen een nog veiligere leefomgeving rondom de site Chemelot.

Strengere normen dan wettelijk vereist
De afspraken passen in de ambitie om de kwaliteit van de leefomgeving van Chemelot te verhogen. In de Strategische Gebiedsvisie Omgeving Chemelot ligt deze ambitie vast. Voor inwoners van de omliggende gemeenten wordt de kwaliteit van de leefomgeving versterkt. Dit gebeurt door bescherming tegen ongewone voorvallen, via afspraken over nieuwe ontwikkelingen binnen en buiten Chemelot. Partijen hebben vastgelegd dat de afspraken verder gaan dan wat qua wet- en regelgeving nodig is.

Veiligheid zowel in bestaande situaties als voor nieuwe initiatieven
Het convenant is zowel van toepassing op nieuwe initiatieven binnen en buiten Chemelot als op ingrijpende veranderingen aan bestaande installaties die een veranderend risicoprofiel met zich meebrengen. Zo wordt er bijvoorbeeld een pilot gestart om nieuwe initiatieven te beoordelen volgens het 'concept' van integrale veiligheid. Daarbij wordt niet alleen gekeken naar de externe veiligheid, maar worden ook andere veiligheidsaspecten in de afweging en besluitvorming betrokken alsook de economische meerwaarde. Een ander voorbeeld is de ontwikkeling van een afwegingsmethodiek van best beschikbare technieken gericht op veiligheid.. De omliggende gemeentes (Sittard-Geleen, Stein en Beek) stemmen de ruimtelijk-planologische ontwikkeling van het gebied rondom Chemelot af op de aanwezige risico's.

Het veiligheidsniveau in de bestaande situatie wordt vooral gewaarborgd met de door Chemelot in gang gezette acties en handelwijzen in het kader van haar eigen interne veiligheidsprogramma 'Samen bewust veilig'.

Afspraken hebben invloed op procedures
Partijen hebben afgesproken dat eind 2025 de in het convenant genoemde verplichtingen zijn gerealiseerd. De afspraken worden de komende jaren gemonitord en zonodig bijgestuurd. In bestemmingsplannen, omgevingsplannen, vergunningsvoorschriften en contractuele afspraken worden de afspraken toegepast. In het convenant is per partij aangegeven welke maatregelen zij gaan treffen om de veiligheid op en rond 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.

4.6.5 Advies Veiligheidsregio Zuid-Limburg

Op basis van het onderzoek ten aanzien van externe veiligheid en de verantwoording van het groepsrisico is advies aan de Veiligheidsregio Zuid-Limburg gevraagd. Op 7 juni 2023 heeft de Veiligheidsregio advies uitgebracht. In dit advies zijn voor de verschillende scenario's maatregelen omschreven.

De genoemde maatregelen kunnen de effecten van ongevallen sterk reduceren tot een omvang die beter beheersbaar wordt geacht door de hulpverleningsdiensten. Hoewel het uitvoeren van maatregelen een positief effect zal hebben op de veiligheid, valt daarmee niet uit te sluiten dat zich een incident voor zal doen met slachtoffers op de planlocatie en de omgeving. Het is aan het bevoegd gezag dit 'restrisico' expliciet te accepteren en in het besluit te verantwoorden binnen de verantwoordingsplicht voor het groepsrisico.

Bij de nadere uitwerking van de appartementen en woningen in het kader van de aanvraag van de omgevingsvergunning zal door de ontwikkelaar zoveel mogelijk rekening worden gehouden met deze adviezen van de veiligheidsregio.

4.6.6 Conclusie

Uit de kwantitatieve risicoanalyses volgt dat het groepsrisico als gevolg van de hogedruk aardgastransportleiding Z-530-01 hoger is dan 0,1 x de oriëntatiewaarde, maar niet toeneemt, en voor de rijksweg A2 lager is dan 0,1 x de oriëntatiewaarde. Voor het plan is derhalve een beperkte verantwoording van het groepsrisico gegeven. Maatgevend scenario is een fakkelbrand door leidingfalen. De kans op leidingfalen is uiterst klein en doet zich in feite alleen voor wanneer op of rond de leiding werkzaamheden worden uitgevoerd. De kans op slachtoffers kan verder worden beperkt door bewoners vooraf te informeren over aanstaande werkzaamheden, de mogelijke scenario's en hoe hierop te handelen. Het voorschrijven van strikter toezicht tijdens werkzaamheden verkleint de kans op calamiteiten.

Het restrisico kan worden geaccepteerd, omdat het groepsrisico onder de 0,1 x de oriëntatiewaarde ligt en er geen belemmeringen zijn met betrekking tot het plaatsgebonden risicocontour van 10-6/jaar. Maatgevende scenario's op het spoor, rijksweg A2 en op het industrieterrein Chemelot zijn calamiteiten met een BLEVE en/of toxische gaswolken. De Veiligheidsregio Zuid-Limburg dient in de gelegenheid gesteld te worden om in verband met het groepsrisico advies uit te brengen over de mogelijkheden tot voorbereiding van bestrijding en beperking van de omvang van een ramp of zwaar ongeval en over de zelfredzaamheid van personen in het invloedsgebied van het spoor, rijksweg A2 en het industrieterrein Chemelot. Het advies kan als bijlage bij het bestemmingsplan gevoegd worden.

Convenant versterking van de veiligheid rondom Chemelot
Het bestemmingsplan is tijdens het vooroverleg voorgelegd aan zowel de Veiligheidsregio Zuid-Limburg als het RUD Zuid-Limburg. Zij hebben maatregelen voorgesteld zodat de externe veiligheid binnen het plangebied gewaarborgd blijft welke zullen worden toegepast. Daarnaast betreft het grootste gevaar van Chemelot het scenario van een 'toxische wolk'. Hiervoor is een bestemmingsplanregel opgenomen waarbij de woningen snel afsluitbaar zijn waardoor dit aspect geen belemmering vormt voor het planvoornemen.

Gelet op het vorenstaande vormt het aspect externe veiligheid geen belemmeringen voor de beoogde transformatie van de locatie aan de Stationsstraat 170-172 te Elsloo.

4.7 Ecologie

4.7.1 Toetsingskader

De bescherming van de natuur is vastgelegd in de Wet natuurbescherming (Wnb). De Wet natuurbescherming (Wnb) geeft het wettelijke kader voor de bescherming van natuurgebieden en voor soortenbescherming. Bij de voorbereiding van een ruimtelijk plan dient onderzocht te worden of de Wnb ten aanzien van de bescherming van dier- en plantensoorten en gebieden de uitvoering van het plan niet in de weg staat. De provincie is bevoegd gezag voor de toetsing van handelingen met mogelijke gevolgen voor beschermde dier- en plantensoorten (de soortenbeschermingsbepalingen) én voor Natura 2000-gebieden (de gebiedenbeschermingsbepalingen). Alleen bij ruimtelijke ingrepen waarmee grote nationale belangen zijn gemoeid, blijft het Rijk bevoegd gezag.

Daarnaast vindt beleidsmatige gebiedsbescherming plaats door middel van het Natuurnetwerk Nederland (NNN), de voormalige Ecologische Hoofdstructuur (EHS). Ook in dit kader zijn de provincies het bevoegd gezag.

Gebiedsbescherming vanuit de Wet natuurbescherming
De Wet natuurbescherming, heeft voor wat betreft gebiedsbescherming, betrekking op de Europees beschermde Natura 2000-gebieden. Als er naar aanleiding van projecten, plannen en activiteiten, afzonderlijk of in combinatie met andere plannen of projecten, mogelijkerwijs significante effecten optreden, dienen deze bij de voorbereiding van een bestemmingsplan in kaart te worden gebracht en beoordeeld.

Natura 2000-gebieden hebben een externe werking, zodat ook ingrepen die buiten deze gebieden plaatsvinden en verstoring kunnen veroorzaken, moeten worden getoetst op het effect van de ingreep op soorten en habitats. Een ruimtelijk plan dat significante gevolgen kan hebben voor een Natura 2000-gebied kan alleen worden vastgesteld indien uit een passende beoordeling de zekerheid is verkregen dat het plan de natuurlijke kenmerken van het gebied niet zal aantasten.

Indien deze zekerheid niet is verkregen, kan het plan worden vastgesteld, indien wordt voldaan aan de volgende drie voorwaarden:

1. alternatieve oplossingen zijn niet voorhanden;
2. het plan is nodig om dwingende redenen van groot openbaar belang, met inbegrip van redenen van sociale of economische aard; en
3. de noodzakelijke compenserende maatregelen worden getroffen om te waarborgen dat de algehele samenhang van het Natura 2000-netwerk bewaard blijft.

Projecten, plannen en activiteiten die mogelijk een negatief effect hebben op de beschermde natuur in een Natura 2000-gebied zijn vergunningplichtig.

Gebiedsbescherming vanuit provinciaal beleid

Het Natuurnetwerk Nederland (voorheen: Ecologische Hoofdstructuur (EHS)) is een samenhangend netwerk van bestaande en te ontwikkelen natuurgebieden. Het netwerk wordt gevormd door kerngebieden, natuurontwikkelingsgebieden en ecologische verbindingszones met als doel natuurgebieden beter met elkaar en met het omringende agrarisch gebied te verbinden.

Conform artikel 1.12 van de Wet natuurbescherming dragen gedeputeerde staten in hun provincie zorg voor de totstandkoming en instandhouding van een samenhangend landelijk ecologisch netwerk, genaamd ‘Natuurnetwerk Nederland’. Zij wijzen daartoe in hun provincie gebieden aan die tot dit netwerk behoren. De planologische begrenzing en beschermingsregimes van het Natuurnetwerk Nederland loopt via het traject van de provinciale ruimtelijke structuurvisies en verordeningen.

Voor deze gebieden geldt een planologisch beschermingsregime. Activiteiten in deze gebieden zijn alleen toegestaan als ze geen negatieve effecten hebben op de wezenlijke kenmerken of waarden of als deze kunnen worden tegengegaan met mitigerende maatregelen.

Soortenbescherming

De Wet natuurbescherming onderscheidt beschermingsregimes voor soorten op grond van internationale verdragen, aangevuld met soorten die vanuit een nationaal oogpunt beschermd worden. Hierdoor zijn er in de Wet natuurbescherming drie verschillende verbodsartikelen per categorie soorten:

- soorten van de Vogelrichtlijn *(artikel 3.1)*;
- soorten van de Habitatrichtlijn en de verdragen van Bern en Bonn *(artikel 3.5)*;
- andere soorten *(artikel 3.10)*.

Per beschermingsregime is aangegeven welke verboden er gelden en onder welke voorwaarden ontheffing of vrijstelling kan worden verleend door het bevoegd gezag. Volgens artikel 3.31 zijn de verboden, bedoeld in de artikelen 3.1, 3.5 en 3.10 niet van toepassing op handelingen die zijn beschreven in en aantoonbaar worden uitgevoerd overeenkomstig een door het Ministerie van Economische Zaken goedgekeurde gedragscode en die plaatsvinden in het kader van bestendig beheer, bestendig gebruik, of ruimtelijke ontwikkeling of inrichting.

4.7.2 Onderzoek

Gebiedsbescherming – Wet natuurbescherming
In de wijde omgeving rondom het plangebied zijn enkele Natura 2000-gebieden gelegen. Op ruim 1 kilometer ten zuidwesten van het plangebied ligt het Bunder- en Elslooërbos. Het Natura 2000-gebied Bunderbos en Elslooërbos is circa 190 hectare groot en omvat een reeks bossen op de steile, oostelijke helling van het Maasdal tussen Elsloo en Bunde, te weten het Hoge en Lage Bos bij Elsloo, het Geulderbos bij Geulle en het Armenbos en het Bunderbos bij Bunde. De noordelijke bossen bevatten talloze kalkrijke bronnen en beken en worden beschouwd als de mooiste bronbossen in ons land. Het gebied herbergt tevens het enige voorbeeld van kalktufbronnen in ons land. Met de effectenindicator is inzichtelijk gemaakt welke mogelijke effecten het project heeft op het gebied.

Storingsfactor	1 Oppervlakteverlies	2 Versnippering	7 Verontreiniging	8 Verdroging	13 Verstoring door geluid	14 Verstoring door licht	15 Verstoring door trilling	16 Optische verstoring	17 Verstoring door mechanische effecten
Ruigten en zomen	gevoelig	gevoelig	gevoelig	zeer gevoelig	n.v.t.	n.v.t.	n.v.t.	gevoelig	gevoelig
Glanshaver- en vossenstaarthooilanden	gevoelig	gevoelig	gevoelig	gevoelig	n.v.t.	n.v.t.	n.v.t.	gevoelig	gevoelig
*Kalktufbronnen	gevoelig	gevoelig	gevoelig	zeer gevoelig	n.v.t.	n.v.t.	n.v.t.	gevoelig	gevoelig
Beuken-eikenbossen met hulst	gevoelig	gevoelig	gevoelig	niet gevoelig	n.v.t.	n.v.t.	n.v.t.	gevoelig	gevoelig
Eiken-haagbeukenbossen	gevoelig	gevoelig	gevoelig	niet gevoelig	n.v.t.	n.v.t.	n.v.t.	gevoelig	gevoelig
*Vochtige alluviale bossen	gevoelig	gevoelig	gevoelig	zeer gevoelig	n.v.t.	n.v.t.	n.v.t.	gevoelig	gevoelig
*Spaanse vlag	zeer gevoelig	gevoelig	zeer gevoelig	zeer gevoelig	onbekend	onbekend	onbekend	niet gevoelig	niet gevoelig
Bever	gevoelig	gevoelig	zeer gevoelig	zeer gevoelig	gevoelig	niet gevoelig	gevoelig	zeer gevoelig	gevoelig

zeer gevoelig
gevoelig
niet gevoelig
n.v.t.
onbekend

Van oppervlakteverlies en versnippering is met de voorgenomen ontwikkeling geen sprake. Van verontreiniging en verdroging is geen sprake doordat de woningen op duurzame wijze worden gebouwd en gasloos worden gerealiseerd. Gezien de afstand tot het gebied kan worden gesteld dat er ter plaatse geen sprake zal zijn van verstoring door geluid, licht of trilling, optische verstoring of mechanische effecten.

Op ruim 1,5 kilometer ten westen van het plangebied ligt Natura 2000-gebied Grensmaas. Binnen het rivierengebied neemt de Grensmaas, die in Limburg tussen Wessem en Maastricht de grens met België vormt, een bijzondere positie in omdat deze het karakter heeft van een heuvellandrivier. Anders dan het weidse landschap met brede uiterwaarden van rivieren als IJssel, Rijn, Waal en Benedenmaas wordt het landschap van de Grensmaas gekenmerkt door een smalle, diep ingesneden bedding, die als het ware ligt bekneld tussen hogere gronden van oudere oorsprong. De sterk meanderende en betrekkelijk ondiepe rivierloop is mede door de aanwezigheid van zand- en grindbanken onbevaarbaar; voor de scheepvaart is ten oosten van de Grensmaas het Julianakanaal gegraven. Ten zuiden

van Wessem, waar de Maas het laagland binnentreedt en uiterwaarden vormt, bevinden zich als resultante van vroegere ontgrondingen ten behoeve van klei- en grindwinning enkele moerasgebieden (waaronder Koningssteen) die deel uitmaken van het Natura 2000 gebied. In de toekomst vindt in het Grensmaasgebied op grote schaal natuurontwikkeling plaats in het kader van het gelijknamige Grensmaasproject, dat naast de vorming van nieuwe natuur ook hoogwaterbestrijding en grindwinning beoogt. Na voltooiing van de werkzaamheden kan hier een gevarieerd landschap ontstaan met voedselrijke plassen, ruigten, graslanden en rivierbossen. Met de effectenindicator is inzichtelijk gemaakt welke mogelijke effecten het project heeft op het gebied.

Storingsfactor	1 Oppervlakteverlies	2 Versnippering	7 Verontreiniging	8 Verdroging	13 Verstoring door geluid	14 Verstoring door licht	15 Verstoring door trilling	16 Optische verstoring	17 Verstoring door mechanische effecten
Beken en rivieren met waterplanten	gevoelig	gevoelig	gevoelig	zeer gevoelig	n.v.t.	n.v.t.	n.v.t.	gevoelig	gevoelig
Slikkige rivieroevers	gevoelig	gevoelig	gevoelig	zeer gevoelig	n.v.t.	n.v.t.	n.v.t.	gevoelig	gevoelig
Ruigten en zomen	gevoelig	gevoelig	gevoelig	zeer gevoelig	n.v.t.	n.v.t.	n.v.t.	gevoelig	gevoelig
*Vochtige alluviale bossen	gevoelig	gevoelig	gevoelig	zeer gevoelig	n.v.t.	n.v.t.	n.v.t.	gevoelig	gevoelig
Bever	gevoelig	gevoelig	zeer gevoelig	zeer gevoelig	gevoelig	niet gevoelig	gevoelig	zeer gevoelig	gevoelig
Rivierdonderpad	zeer gevoelig	zeer gevoelig	zeer gevoelig	zeer gevoelig	gevoelig	onbekend	gevoelig	onbekend	zeer gevoelig
Rivierprik	zeer gevoelig	zeer gevoelig	zeer gevoelig	zeer gevoelig	gevoelig	onbekend	gevoelig	onbekend	zeer gevoelig
Zalm	zeer gevoelig	zeer gevoelig	zeer gevoelig	zeer gevoelig	gevoelig	onbekend	gevoelig	onbekend	zeer gevoelig

zeer gevoelig
gevoelig
niet gevoelig
n.v.t.
onbekend

Van oppervlakteverlies en versnippering is met de voorgenomen ontwikkeling geen sprake. Van verontreiniging en verdroging is geen sprake doordat de woningen op duurzame wijze worden gebouwd en gasloos worden gerealiseerd. De ontwikkeling heeft geen invloed op de grondwaterstanden in het gebied. Gezien de afstand tot het gebied kan worden gesteld dat er ter plaatse geen sprake zal zijn van verstoring door geluid, licht of trilling, optische verstoring of mechanische effecten.

Op circa 4,5 kilometer ten oosten van het plangebied bevindt zich Natura 2000-gebied Geleenbeekdal. Dit gebied heeft een oppervlakte van 253 hectare. De Geleenbeek is een zijrivier van de Maas, die langs de noordrand van het Mergelland loopt. De beek ontspringt op de noordflank van het Plateau van Ubachsberg even ten zuidwesten van Heerlen en stroomt vervolgens in noordwestelijke richting naar Geleen en van daar naar de Maas. Het reliëfrijke beekdal wordt gevoed met kwelwater waardoor soortenrijke broekbossen en natte graslanden worden aangetroffen, met daarin onder meer de grootste populatie in ons land van de zeggekorfslak. Van grote betekenis is ook het kalkmoeras van de Kathagerbeemden met zeldzame soorten als schubzegge en gele zegge. Met de effectenindicator is inzichtelijk gemaakt welke mogelijke effecten het project heeft op het gebied.

Storingsfactor	1 Oppervlakteverlies	2 Versnippering	7 Verontreiniging	8 Verdroging	13 Verstoring door geluid	14 Verstoring door licht	15 Verstoring door trilling	16 Optische verstoring	17 Verstoring door mechanische effecten
Ruigten en zomen	gevoelig	gevoelig	gevoelig	zeer gevoelig	n.v.t.	n.v.t.	n.v.t.	gevoelig	gevoelig
Kalkmoerassen	gevoelig	gevoelig	gevoelig	zeer gevoelig	n.v.t.	n.v.t.	n.v.t.	gevoelig	gevoelig
Beuken-eikenbossen met hulst	gevoelig	gevoelig	gevoelig	niet gevoelig	n.v.t.	n.v.t.	n.v.t.	gevoelig	gevoelig
Eiken-haagbeukenbossen	gevoelig	gevoelig	gevoelig	niet gevoelig	n.v.t.	n.v.t.	n.v.t.	gevoelig	gevoelig
*Vochtige alluviale bossen	gevoelig	gevoelig	gevoelig	zeer gevoelig	n.v.t.	n.v.t.	n.v.t.	gevoelig	gevoelig
Nauwe korfslak	zeer gevoelig	gevoelig	gevoelig	zeer gevoelig	niet gevoelig	niet gevoelig	gevoelig	niet gevoelig	gevoelig
Vliegend hert	zeer gevoelig	zeer gevoelig	gevoelig	niet gevoelig	onbekend	onbekend	onbekend	gevoelig	gevoelig
Zeggekorfslak	zeer gevoelig	gevoelig	gevoelig	zeer gevoelig	niet gevoelig	niet gevoelig	gevoelig	niet gevoelig	zeer gevoelig

zeer gevoelig
gevoelig
niet gevoelig
n.v.t.
onbekend

Van oppervlakteverlies en versnippering is met de voorgenomen ontwikkeling geen sprake. Van verontreiniging en verdroging is geen sprake doordat de woningen op duurzame wijze worden gebouwd en gasloos worden gerealiseerd. De ontwikkeling heeft geen invloed op de grondwaterstanden in het gebied. Gezien de afstand tot het gebied kan worden gesteld dat er ter plaatse geen sprake zal zijn van verstoring door geluid, licht of trilling, optische verstoring of mechanische effecten.

Gebiedsbescherming – Stikstofdepositie

Stikstofdepositie vormt in Nederland al jaren een knelpunt bij de beoordeling van bestemmingsplannen en projecten. Dit wordt veroorzaakt doordat de toegestane stikstofdeposities in een groot gedeelte van de ruim 160 aanwezige Natura 2000-gebieden in Nederland wordt overschreden. Op 15 juli 2015 was het Programma Aanpak Stikstof (PAS) in werking getreden om het knelpunt op te lossen. Dit programma is echter onverbindend verklaard, omdat de Raad van State in hun uitspraak van 29 mei 2019 heeft geconstateerd dat de werking van de PAS in strijdt is met artikel 6, lid 3 van de Europese Habitatrichtlijn. Concreet betekent dit dat de stikstofdepositie bij nieuwe plannen en projecten getoetst dient te worden aan het kader dat gold voor de invoering van de PAS, oftewel direct aan de eisen vermeld in de Habitatrichtlijn.

Er is door Swentibold een stikstofdepositieberekening uitgevoerd voor zowel de aanlegfase[9] als gebruiksfase[10] voor het plangebied. In deze toelichting worden de belangrijkste conclusies vermeld, voor het gehele onderzoek wordt verwezen naar de bijlagen.

[9] Swentibold, Aerius projectberekening aanlegfase 4219 Stationsstraat Elsloo, kenmerk RovdkBgWQig4, d.d. 10 februari 2023.
[10] Swentibold, Aerius projectberekening gebruiksfase 4219 Stationsstraat Elsloo, kenmerk RYG1mg8LmcUb, d.d. 7 februari 2023.

Uit de rekenresultaten voor zowel de gebruiks- als de aanlegfase blijkt dat de stikstofdepositie onder de 0,00 mol/ha/jr. grenswaarde komt. Op basis hiervan kan geconcludeerd worden dat het project doorgang kan vinden zonder dat een ontheffing 'Wet natuurbescherming' benodigd is.

Gebiedsbescherming – provinciaal beleid
Het plangebied is niet gelegen binnen natuurgebieden die op basis van provinciale wet- en regelgeving bescherming genieten. Dit betreffen op basis van de Omgevingsverordening Limburg (2021) de gebieden die deel uitmaken van het Natuurnetwerk Limburg en de groenblauwe mantel.

Het meest dichtbij gelegen onderdeel van de groenblauwe mantel ligt op circa 340 meter ten zuiden van het plangebied. Het dichtstbijzijnde onderdeel van het Natuurnetwerk Limburg ligt op ruim 1 kilometer ten westen van het plangebied. Gezien deze grote afstanden en de aard van de beoogde ontwikkeling zijn negatieve effecten op het Natuurnetwerk Limburg en de groenblauwe mantel op voorhand uitgesloten.

Soortenbescherming
Om de effecten van het planvoornemen ten aanzien van beschermde soorten te beoordelen is een quickscan ecologische waarden[11] uitgevoerd in het plangebied. De resultaten zijn hieronder samengevat. Voor meer informatie wordt verwezen naar de volledige rapportage in de bijlagen.

Op basis van het onderzoek is het volgende geconcludeerd:
- Er treden geen overtredingen op van verbodsbepalingen door de herbestemming en voorgenomen ingrepen op broedvogels met jaarrond beschermde nesten, omdat er geen geschikte nestmogelijkheden zijn in de gebouwen en in de (door de letterzetter) aangetaste fijnsparren.
- In het kader van de Wet natuurbescherming kan geconcludeerd worden dat er in de gebouwen geen sprake is van mogelijke aanwezigheid van vleermuizen. Nader soortgericht onderzoek is daarmee niet aan de orde.
- Effecten op essentiële vliegroutes en primair jachtgebied van vleermuizen is op voorhand geheel uit te sluiten. Het gebied zal wel gebruikt worden door vleermuizen als jachtgebied, maar de aantallen en het aantal soorten zal zeer beperkt zijn (omdat habitat zeer eentonig en insectenarm is). In de directe omgeving zijn eveneens marginaal geschikte jachtgebieden aanwezig, die door de te verwachte aanwezige vleermuissoorten gebruikt kunnen worden. Negatieve effecten treden dan ook niet op. Nader onderzoek is daarmee niet nodig
- Er zijn geen effecten ten aanzien van amfibieën, reptielen, vissen, dagvlinders, libellen, overige ongewervelden en grondgebonden zoogdieren.
- Algemeen voorkomende soorten kunnen wel aanwezig zijn op de locatie, zoals diverse muizensoorten, egel en dergelijke andere soorten. Door in de minst kwetsbare periode te werken en vanuit één richting te werken kunnen deze soorten de locatie veilig verlaten en elders plek vinden.
- Op basis van deze resultaten kan gesteld worden dat er geen vervolgonderzoeken noodzakelijk zijn. Ook is er geen noodzaak tot het aanvragen van een ontheffing en het treffen van mitigerende maatregelen in het kader van de Wet natuurbescherming.
- De herbestemming en ruimtelijke ingrepen kunnen dan ook uitgevoerd worden zoals beoogd.
- Geadviseerd wordt om de ingrepen zoveel als mogelijk buiten de broedperiode van vogels (dus buiten half maart -half juli) uit te voeren, om daarmee verstoring van broedvogels te minimaliseren/voorkomen.

[11] Ecolybrium, Quickscanonderzoek Ecologische Waarden Stationsstraat 172, te Elsloo, Kenmerk: 21-977, d.d. 27 juli 2023

Wat betreft de begroeiing in het plangebied wordt opgemerkt dat deze bestaat uit een beboste strook aan de zuidzijde van het plangebied. Deze bestaat uit enkele loofbomen, maar vooral uit een groot aantal fijnsparren, waarvan er diverse dood zijn gegaan door de letterzetter of door de wind zijn omgevallen. De aanwezige struikbeplanting is zeer monotoon en verwilderd. Op basis hiervan wordt geconcludeerd dat het bestaande groen in het plangebied niet of nauwelijks ecologische waarde heeft.

4.7.3 Conclusie

Vanuit ecologisch oogpunt bestaat er geen belemmering tegen de voorgenomen planontwikkeling aan de Stationsstraat 170-172.

4.8 Bodem

4.8.1 Toetsingskader

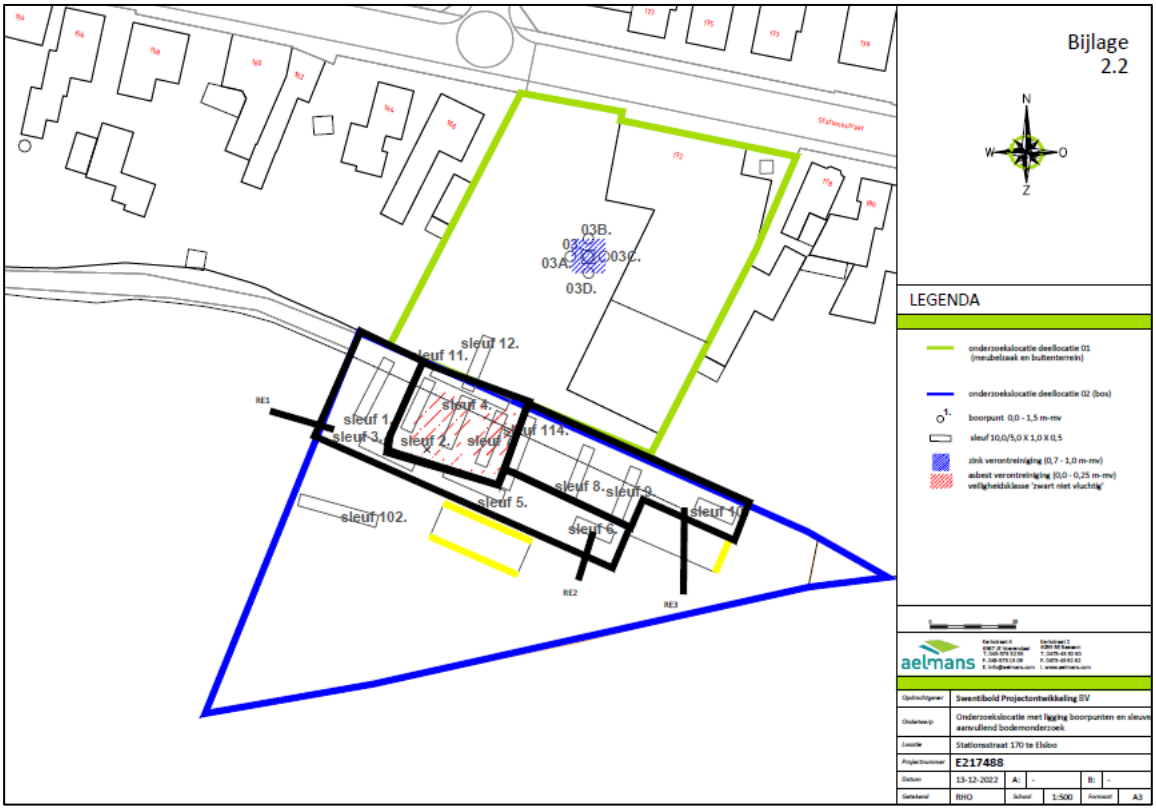
In het Besluit ruimtelijke ordening (artikel 3.1.6 lid 1 onder d) is bepaald dat voor de uitvoerbaarheid van een plan rekening gehouden moet worden met de bodemgesteldheid in het plangebied. Bij functiewijzigingen dient te worden bepaald of de bodemkwaliteit voldoende is voor de beoogde functie en moet worden bepaald of nader onderzoek en eventueel saneringen noodzakelijk zijn. In de Wet bodembescherming is bepaald dat indien de desbetreffende bodemkwaliteit niet voldoet aan de norm voor de beoogde functie, de grond zodanig dient te worden gesaneerd dat zij kan worden gebruikt door de desbetreffende functie (functiegericht saneren). Nieuwe bestemmingen dienen bij voorkeur op schone grond te worden gerealiseerd. Derhalve is een bodemonderzoek conform de NEN-5725, NEN-5740 en NEN-5707 richtlijnen noodzakelijk.

4.8.2 Onderzoek

Aelmans heeft een verkennend en nader bodem- en asbestonderzoek[12] uitgevoerd in het plangebied. In deze toelichting worden de belangrijkste conclusies vermeld, voor het gehele onderzoek wordt verwezen naar de bijlagen.

Uit het onderzoek is geconcludeerd dat ondanks de licht verhoogde concentraties in de boven- en ondergrond, er vanuit milieu hygiënisch oogpunt geen belemmering bestaat voor de voorgenomen bestemmingsplanwijziging en de bouwplannen. Uitzondering vormt de sterk met asbest en zink verontreinigde gronden die in het plangebied zijn aangetroffen. In de navolgende afbeelding is de ligging van deze gronden weergegeven. Deze dienen gesaneerd te worden om de locatie geschikt te maken voor de beoogde bestemmingsplanwijziging en de beoogde nieuwbouw. Voor het saneren van de sterk met asbest verontreinigde grond dient een BUS-melding te worden ingediend bij de provincie Limburg en voor de sterke verontreiniging met zink dient er een plan van aanpak te worden opgesteld, alvorens de graafwerkzaamheden mogen plaatsvinden. De graafwerkzaamheden ter plaatse van de asbestspot dienen onder de BUS conform BRL7000 en BRL6000, en de veiligheidsklasse zwart niet vluchtig te worden uitgevoerd.

[12] Aelmans, Verkennend bodem- en asbestonderzoek Stationsstraat 170 te Elsloo (gemeente Stein), rapportnummer E217488.011RI/SBI, d.d. 15 december 2022.



Figuur 13. Ligging verontreinigingen met asbest (rode arcering) en zink (blauwe arcering) in plangebied

Asbest

Tijdens het verrichten van het bodemonderzoek zijn geen asbestverdachte materialen waargenomen. Echter zijn wel enkele asbestverdachte bijmengingen aangetroffen. Uit het asbestonderzoek blijkt ter plaatsen van de asbestinspectiegaten 101, 102, 106, 107, 110 en 114 een sterke verontreiniging aan asbest aanwezig te zijn. Op basis hiervan is er een nader asbestonderzoek uitgevoerd.

Ter plaatse van het overige terreingedeelte is er geen asbest boven de detectiegrens aangetoond. In onderhavig onderzoek is de bodemlaag 0,0-0,25 m-mv bemonsterd waarnaar er geen asbestconcentraties tot boven de detectiegrens zijn aangetroffen.

Nader asbestonderzoek

In totaal zijn er een 13-tal sleuven op de onderzoekslocatie geplaatst. De aangetroffen asbestverdachte plaatmaterialen in sleuf 4 en 7 blijken asbesthoudend te zijn. Op basis van bovenstaande kan worden geconcludeerd, dat ter hoogte van sleuf 4 en 7 sprake is van een geval van ernstige bodemverontreiniging. De omvang van het sterk verontreinigd gebied met asbest ter plaatse van sleuf 4 en 7, bedraagt circa 190 m^2. Uitgaande dat de bodemlaag maximaal 25 centimeter dik is, zal maximaal circa 47,5 m^3 sterk verontreinigde grond aanwezig zijn welke gesaneerd dient te worden.

4.8.3 Conclusie

Er kan worden gesteld dat ondanks de licht verhoogde concentraties in de boven- en ondergrond, dit vanuit milieu hygiënisch oogpunt geen belemmering vormt voor de voorgenomen bestemmingsplanwijziging.

Uitzondering vormt de sterk met asbest en zink verontreinigde grond. Deze dienen gesaneerd te worden om de locatie geschikt te maken voor de beoogde bestemmingsplanwijziging en de beoogde nieuwbouw. Voor het saneren van de sterk met asbest verontreinigde grond zal een BUS-melding worden ingediend bij de provincie Limburg en voor de sterke verontreiniging met zink zal er een plan van aanpak worden opgesteld alvorens de graafwerkzaamheden plaatsvinden.

Nadat de benodigde sanering van de gebieden waar een sterke zink- en asbestverontreiniging is aangetroffen heeft plaatsgevonden, zijn de gronden in het plangebied vanuit milieuhygiënisch perspectief geschikt voor de beoogde woonfunctie. Vanwege de diversiteit in bodemlagen dient men er rekening mee te houden dat voornoemde bodemlagen niet onderling vermengd mogen worden.

4.9 Water

4.9.1 Toetsingskader

Op grond van het Besluit ruimtelijke ordening (artikel 3.1.6 lid 1 onder b van het Bro) dient inzicht te worden gegeven in de gevolgen voor de waterhuishouding die samenhangen met de ruimtelijke ontwikkeling die mogelijk wordt gemaakt.

4.9.2 Onderzoek

Geonius heeft een water- en infiltratieonderzoek[13] uitgevoerd voor het plangebied. Dit is onderdeel van een geotechnisch grondonderzoek en ontwerpadvies voor de fundering. Gezien de belastingen als gevolg van de nieuwbouw en de te verwachten bodemopbouw is het project door Geonius conform NEN 9997 ingedeeld in de geotechnische categorie 2 (GC2). Dit betekent dat het terreinen bodemonderzoek moet worden uitgevoerd volgens hoofdstuk 3.2 van NEN 9997 en een onderzoeksrapport dient te worden overlegd conform hoofdstuk 3.4 van NEN 9997. Ten behoeve van het oriënterend grondonderzoek zijn in februari en maart 2022 in totaal 4 diepsonderingen, 2 handboringen en 1 doorlatendheidsmeting uitgevoerd.

In de rapportage die als bijlage bij deze toelichting is opgenomen is het oriënterend grondonderzoek gepresenteerd en een oriënterend advies gegeven. Na de sloop zal het overige grondonderzoek worden uitgevoerd, op basis waarvan de definitieve adviesrapportage zal worden opgesteld.

4.9.3 Conclusie

Voor nieuwbouw geldt dat het hemelwater niet meer op het riool mag worden aangesloten. Voor het verwerken van het hemelwater moet er rekening worden gehouden met infiltratievoorzieningen die een regenbui van 80 mm in 2 uur kunnen bergen en binnen 24 uur leeg zijn om een volgende bui op te kunnen vangen. Op basis van het bebouwd en verhard oppervlak dient er ca. 182 m^3 water te worden geborgen. Het verhard oppervlak bedraagt in totaal 2281 m^2, bestaande uit 1094 m^2 bebouwing, 1114 m^2 verharding en 73 m^2 sedum daken.

Uit de gemeten doorlatendheid en grondwaterstand blijkt dat infiltratie van hemelwater in de ondiepe ondergrond beperkt tot de mogelijkheden behoort. De doorlatendheid van de ondergrond is matig te noemen.

[13] Geonius, Oriënterend ontwerpadvies voor de fundering, rapportnummer GA210915.R01.V3.0, d.d. 3 augustus 2022.

Op basis van het reeds uitgevoerde onderzoek is de verwachting dat een infiltratievoorziening in de bovengrond middels een wadi en/of infiltratieveld, of in de ondiepe ondergrond middels infiltratiekratten en/of grindkoffers kan worden toegepast. Hiervoor is voldoende ruimte beschikbaar op de groenstrook (ca. 230 m^2) ter plaatse van de grondgebonden woningen en op de groenstrook (ca. 430 m^2) aan de achterzijde van het appartementencomplex. Daar sprake is van een beperkt gemeten doorlatendheid, zal de voorziening grotendeels als buffer dienen, eventueel met overloop op het riool, en zal sprake zijn van een relatief groot systeem. Wellicht behoort het toepassen van een combinatievoorziening daarnaast ook tot de mogelijkheden. Bij een dergelijke combinatievoorziening, zal een buffervoorziening in de bovengrond en/of ondiepe ondergrond worden aangebracht, waarbij middels grindpalen infiltratie van hemelwater zal plaatsvinden in het diepere zandpakket op een niveau van ca. NAP +63 m.

Er wordt derhalve geadviseerd de mogelijkheden voor een infiltratievoorziening in de bovengrond en/of ondiepe ondergrond bijvoorbeeld middels (een) wadi's verder te onderzoeken. Hiervoor dienen in de 2de fase, na sloop van de aanwezige opstallen, aanvullende doorlatendheidsmetingen uitgevoerd te worden. Indien blijkt dat de infiltratievoorziening een te grote omvang dient te hebben, kan gekozen worden om aanvullend infiltratie naar de diepere ondergrond (bijv. infiltratiepalen) toe te passen. In overleg kan voor de 2de fase meteen ook aanvullend de doorlatendheid van de diepere ondergrond worden getoetst.

Indien het voorgestelde advies met betrekking tot infiltratievoorziening wordt opgevolgd en geborgd in de aanvraag van de Omgevingsvergunning bestaat er vanuit water geen belemmering voor het onderhavig plan.

4.10 Archeologie

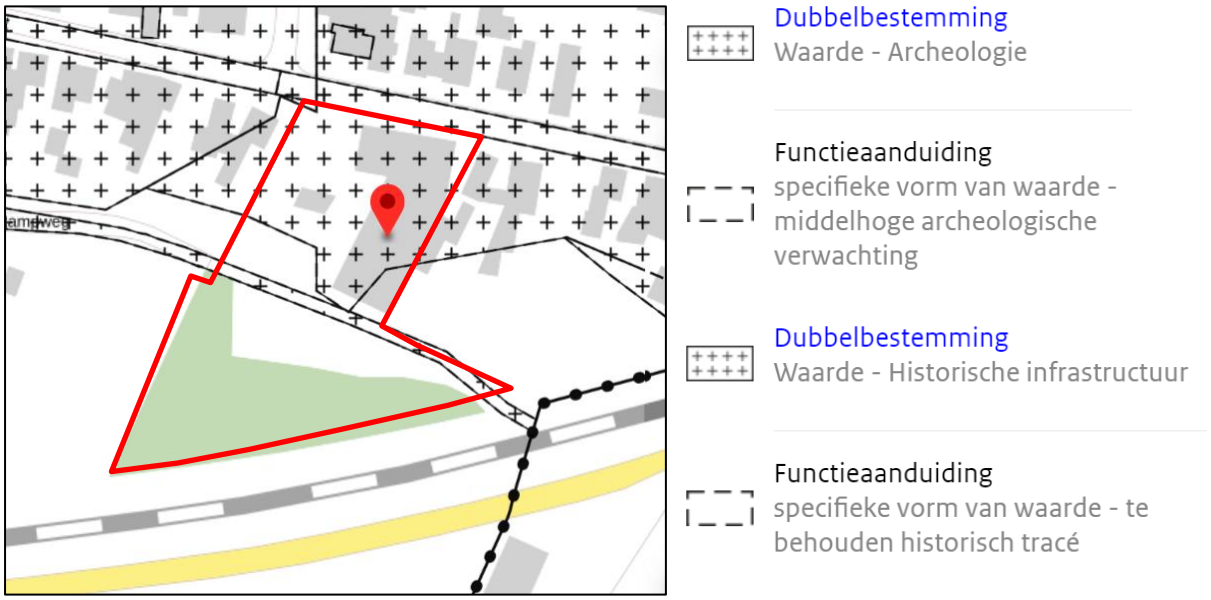
4.10.1 Toetsingskader

De bescherming van archeologisch erfgoed in Nederland is vastgelegd in de Erfgoedwet, die op 1 juli 2016 in werking is getreden. De Erfgoedwet is in de plaats gekomen van zes wetten en regelingen op het gebied van cultureel erfgoed, waaronder de Monumentenwet 1988. Onderdelen van de Monumentenwet die van toepassing waren op de fysieke leefomgeving gaan naar de Omgevingswet. Voor deze onderdelen is daartoe in de Erfgoedwet voor de periode tot de inwerkingtreding van de Omgevingswet een overgangsregeling opgenomen.

De basis van de bescherming van archeologisch erfgoed in de Erfgoedwet is het verdrag van Valletta (ook wel het verdrag van Malta). De bescherming heeft als doel om archeologisch erfgoed zoveel mogelijk in situ, dus in de grond, te behouden. Dankzij het principe van "de verstoorder betaalt" uit het verdrag van Valletta worden meer archeologische resten in situ behouden.

De gemeente Stein heeft haar beleid met betrekking tot archeologie vastgelegd in het 'Erfgoedbeleid 2019 gemeente Stein'. Om dit beleid en de archeologische en cultuurhistorische waarden in de gemeente planologisch te verankeren is op 22 juli 2021 het bestemmingsplan 'Erfgoed Stein' vastgesteld. Op basis van dit bestemmingsplan geldt in het noordelijke deel van het plangebied de dubbelbestemming 'Waarde – Archeologie' met de nadere functieaanduiding 'specifieke vorm van waarde - middelhoge archeologische verwachting'. Ter plaatse geldt een archeologische onderzoeksplicht bij

bouwwerken en bodemingrepen bij een verstoringsoppervlak groter dan 2.500 m² en een verstoringsdiepte van meer dan 40 cm. Het deel van het plangebied waarop de archeologische dubbelbestemming van toepassing is, heeft een oppervlakte van ca. 2.000 m². Hierdoor wordt de ondergrens 2.500 m² niet overschreden bij de werkzaamheden in het plangebied en is nader onderzoek niet noodzakelijk. De archeologische dubbelbestemming wordt in het voorliggende plan overgenomen conform het bestemmingsplan ‘Erfgoed Stein’.



Figuur 14. Uitsnede bestemmingsplan 'Erfgoed Stein' met ligging plangebied (rood omlijnd)

4.10.2 Conclusie

Er is een dubbelbestemming opgenomen in het bestemmingsplan ter borging van de archeologische belangen. De ondergrenzen voor archeologisch onderzoek worden in het plangebied niet overschreden. Vanuit archeologisch oogpunt bestaat er geen belemmering voor het plan. Uiteraard zullen archeologische vondsten tijdens de grondwerkzaamheden worden gemeld bij het bevoegd gezag.

4.11 Cultuurhistorie

4.11.1 Toetsingskader

Op grond van het Besluit ruimtelijke ordening (artikel 3.1.6, tweede lid, onderdeel a Bro) dient in het plan rekening gehouden te worden met cultuurhistorie. Cultuurhistorie heeft onder andere betrekking op de historische stedenbouwkundige en historisch geografische waarden in het gebied. In het plan moet beschreven worden hoe met de in het gebied aanwezige waarden en de aanwezige of te verwachten monumenten wordt omgegaan.

De Erfgoedwet bevat de wet- en regelgeving voor behoud en beheer van het cultureel erfgoed en archeologie in Nederland. Het is op basis hiervan verplicht om de facetten historische (steden)bouwkunde en historische geografie mee te nemen in de belangenafweging. Hierbij gaat het om zowel beschermde als niet formeel beschermde objecten en structuren.

Het beleid van de provincie Limburg sluit aan op het nationale beleid voor de archeologische monumentenzorg. De provincie richt zich op de bescherming van objecten en de bescherming, benutting en ontwikkeling van structuren en ensembles van een grotere schaal.

De gemeente Stein heeft haar beleid omtrent cultuurhistorie vastgelegd in het 'Erfgoedbeleid 2019 gemeente Stein' en planologisch te verankerd in het bestemmingsplan 'Erfgoed Stein' vastgesteld.

4.11.2 Onderzoek

Met behulp van de provinciale cultuurhistorische waardenkaart en het bestemmingsplan 'Erfgoed Stein' is inzichtelijk gemaakt welke cultuurhistorische waarden zich in en rondom het plangebied bevinden. In het plangebied zelf bevinden zich geen monumentale panden of bomen, en het bevindt zich niet in een beschermd stads- of dorpsgezicht. Wel is het tracé van de Schutterskampweg aangewezen als een historisch tracé. Op grond van het bestemmingsplan 'Erfgoed Stein' kent dit tracé de dubbelbestemming 'Waarde – Historische infrastructuur' met de nadere functieaanduiding 'specifieke vorm van waarde - te behouden historisch tracé'. Ter plaatse geldt een omgevingsvergunningplicht voor diverse werken en werkzaamheden. Deze omgevingsvergunning wordt alleen verleend als er geen blijvend onevenredige afbreuk wordt gedaan aan het belang van de bescherming van de cultuurhistorische en infrastructurele waarden.

De gemeente Stein heeft Buro4 gevraagd om een advies uit te brengen met betrekking tot het bouwen van woningen en appartementencomplex op de locatie gelegen tussen de Stationsstraat en de voormalige Schutterkampweg te Elsloo. Op 4 april 2023 is onderstaand advies afgegeven.

<u>Juridische regeling versus waardenkaart</u>
Het bestemmingsplan vormt de juridische regeling voor beoordeling van initiatieven. In de onderliggende waardenkaart (https://nedglobe.nedgraphicscs.nl/web?tma=402) is aangegeven waarom zaken van waarden zijn en wat de uitgangspunten van behoud en beheer zijn. Bij de beoordeling van initiatieven zijn de uitgangspunten van behoud en beheer richting gevend voor de beoordeling of iets wel of niet toelaatbaar is.

<u>Historische infrastructuur</u>
Voor wat betreft het voorgenomen plan zijn hier twee aanduidingen met de (dubbel)bestemming "waarde-historische infrastructuur" aan de orde.

De eerste betreft een restant van de Schutterkampweg, een historische weg die reeds begin 19^{e} eeuw aanwezig was en het tracé van de voormalige landweer volgt. Deze weg liep vroeger over het spoor, maar eindigt reeds lange tijd voor het te ontwikkelen perceel en is dus niet relevant voor de planvorming.

De tweede aanduidingen met de (dubbel)bestemming "waarde-historische infrastructuur" betreft het tracé van de historische landweer. Deze dubbelbestemming loopt over het perceel, dwars door het te bouwen appartementencomplex. Van de landweer uit 1775 zijn elders nog enkele fragmenten behouden. De landweer is in het bestemmingsplan en op de waardenkaart aangeduid als inspiratiekader om, waar mogelijk, weer delen van de historische landweer zichtbaar te maken. Dat kan zowel fysiek, maar ook digitaal of door middel van informatieborden.

Beoordeling en conclusie
Reconstructie van de landgraaf op de plaats van het appartementencomplex is te fragmentarisch waardoor het niet bijdraagt aan hetgeen met de dubbelbestemming wordt beoogd. Daardoor is het zichtbaar maken op de plaats van het appartementencomplex niet aan de orde.

Voor het overige zijn er in het plangebied zelf geen cultuurhistorische waarden aanwezig. Een pand aan de overzijde van het plangebied, aan de Stationsstraat 171, is geïnventariseerd in het kader van het Monument Inventarisatie Project (MIP). Dit pand is in het bestemmingsplan 'Erfgoed Stein' aangeduid als een historisch gebouw. Middels de voorliggende ontwikkeling wordt geen negatieve invloed op dit pand uitgeoefend. Het straatbeeld verbetert juist als gevolg van de woningbouw.

4.11.3 Conclusie

Ondanks dat het appartementencomplex het historisch tracé doorkruist is reconstructie op deze locatie van geringe meerwaarde en zou dat, zoals voorgaand onderbouwd, niet wezenlijk bijdragen aan de beleidsdoelstelling. Het plan heeft daarmee geen negatieve gevolgen voor in de omgeving aanwezig cultuurhistorisch erfgoed. Vanuit cultuurhistorie bestaan geen belemmeringen voor het planvoornemen.

4.12 Toetsing Besluit m.e.r. / Vormvrije m.e.r.-beoordeling

Gemeenten en provincies moeten ook bij kleine bouwprojecten beoordelen of een m.e.r.-beoordeling nodig is. Achterliggende gedachte hierbij is dat ook kleine projecten het milieu relatief zwaar kunnen belasten en ook bij kleine projecten van geval tot geval moet worden beoordeeld of een m.e.r.-procedure nodig is. Een m.e.r.-beoordeling is een toets van het bevoegd gezag om te beoordelen of bij een project belangrijke nadelige milieugevolgen kunnen optreden. Wanneer uit de toets blijkt dat er belangrijke nadelige milieugevolgen kunnen optreden moet er een m.e.r.-procedure worden doorlopen. Met andere woorden dan is het opstellen van een MER nodig.

Onderzocht is of er belangrijke nadelige milieugevolgen kunnen optreden. Geconcludeerd is dat er, rekening houdend met:
1. de kenmerken van het project;
2. de plaats van het project; en
3. de kenmerken van het potentiële effect;

sprake is van een wezenlijk ander schaalniveau en een activiteit die vele malen kleinschaliger is. Bij elk plan is sprake van invloed op het milieu, maar deze is niet zodanig dat normen worden overschreden. De potentiële effecten van het plan, in relatie tot de kenmerken en de plaats van het plan, zijn dusdanig beperkt van aard en omvang dat dit geen belangrijk nadelige milieugevolgen tot gevolg heeft die het doorlopen van een m.e.r.-procedure noodzakelijk maken.

Met dit bestemmingsplan wordt de realisatie van zes levensloopbestendige woningen en twaalf appartementen mogelijk gemaakt. Dit kan leiden tot een m.e.r.(beoordelings)-plicht. Of een m.e.r.-procedure of m.e.r-beoordeling noodzakelijk is, hangt af van het feit of de ontwikkeling (activiteit) is opgenomen in lijst C en D van het Besluit milieueffectrapportage (Besluit m.e.r.). Per 7 juli 2017 is een wijziging van het Besluit m.e.r. in werking getreden. Wanneer de voorgenomen de ontwikkeling (activiteit) is opgenomen in lijst C en D van het Besluit milieueffectrapportage (Besluit m.e.r.) moet getoetst worden of

er sprake is van nadelige milieugevolgen en moet wanneer hier sprake van is een vormvrij m.e.r.-beoordelingsbesluit genomen worden.

Doorwerking plangebied
De voorgenomen activiteit komt niet voor als activiteit in Bijlage D van het Besluit m.e.r.. Onder D11.2 staat genoemd 'De aanleg, wijziging of uitbreiding van een stedelijk ontwikkelingsproject met inbegrip van de bouw van winkelcentra of parkeerterreinen'. Gezien de aard en omvang van het project, de binnenstedelijke ligging en het feit dat de ontwikkeling in lijn is met gemeentelijk beleid leidt tot de conclusie dat er in dit geval geen sprake is van een stedelijke ontwikkeling als bedoeld in het Besluit m.e.r.. Er is geen sprake van een m.e.r.(beoordelings)-plichtige activiteit. Er is geen m.e.r.(beoordelings)-procedure noodzakelijk. Er hoeft geen vormvrij m.e.r.-beoordelingsbesluit genomen te worden.

4.13 Trillingen

Hinder of zelfs schade door trillingen kan ontstaan door:
- verkeer over de weg of het spoor (bijvoorbeeld van vrachtwagens, trein of tram)
- machines bij industrie (stansen, draaiende motoren, etc.)

Deze trillingen bewegen zich door de bodem. Trillingen nemen af als de afstand tot de bron groter wordt. Personen kunnen hinder ondervinden van trillingen.

Er is geen wettelijk kader in het ruimtelijk spoor dat trillingsgevoelige functies definieert. Bescherming gaat via de Wro/Wabo (invulling van een "goede ruimtelijke ordening"). Bij de afbakening van trillingsgevoelige functies kan over het algemeen aansluiting gezocht worden bij het milieuspoor (zoals het Activiteitenbesluit).

In het Activiteitenbesluit wordt voor de aanwijzing van trillingsgevoelige gebouwen verwezen naar de geluidgevoelige gebouwen van de Wgh. Het gaat dan omwoningen, onderwijsgebouwen, ziekenhuizen, verzorgings- en verpleeghuizen, en kinderdagverblijven.

Net als bij het aspect geluid zijn in specifieke gevallen ook trillingen bij andere bestemmingen relevant. Bijvoorbeeld waar mensen langdurig verblijven. In de Meet- en beoordelingsrichtlijn 'Trillingen: Deel B, Hinder voor personen in gebouwen' worden voor verschillende gebouwfuncties toetsingswaarden gegeven. Het gaat om de volgende gebouwfuncties:
- wonen
- gezondheidszorg
- onderwijs
- kantoor
- bijeenkomsten

De toekomstige woningen worden grotendeels binnen de bestemming 'gemengd' gerealiseerd. Omdat de functie wonen binnen deze bestemming al is toegestaan in het vigerende bestemmingsplan waarbij er geen planregels over trillingen zijn opgenomen, bestaat er geen wettelijke grond om bij het verlenen van de omgevingsvergunning voor het bouwen trillingsreducerende maatregelen af te dwingen. Binnen de agrarische- en verkeersbestemming zijn eveneens geen planregels over trillingen opgenomen. De projectontwikkelaar kan en mag wel rekening houden met trillingsreducerende maatregelen, maar

dit is niet verplicht. Gevolg is dat het mogelijk is dat de toekomstige bewoners de trillingen van sommige treinpassages kunnen voelen en eventueel hinder door trillingen kunnen ervaren. Het advies is dan ook om de toekomstige bewoners in te lichten over de mogelijke trillingen.

5. JURIDISCHE PLANOPZET

In dit hoofdstuk wordt de juridische opzet van het bestemmingsplan beschreven.

5.1 Inleiding

Het bestemmingsplan is een juridisch bindend plan dat bestaat uit een verbeelding (plankaart) en regels en gaat vergezeld van een toelichting. De verbeelding en de regels vormen het juridisch bindende deel van het bestemmingsplan, waarbij de regels de gebruiks- en bouwmogelijkheden van de gronden regelen en de verbeelding de rol heeft van visualisering van de bestemmingen. De toelichting heeft geen bindende werking, maar heeft wel een belangrijke functie bij de weergave, verantwoording en onderbouwing van het bestemmingsplan en als uitleg bij de verbeelding en regels.

De Wet ruimtelijke ordening (Wro) bepaalt dat het bestemmingsplan langs elektronische weg beschikbaar wordt gesteld. Dit brengt met zich mee dat het bestemmingsplan digitaal uitwisselbaar en op vergelijkbare wijze moet worden gepresenteerd. Met het oog hierop stellen de Wro en de onderliggende regelgeving eisen waaraan het bestemmingsplan moet voldoen. Zo bevat de Standaard Vergelijkbare Bestemmingsplannen 2012 (SVBP 2012) bindende afspraken waarmee bij het maken van bestemmingsplannen rekening moet worden gehouden. De SVBP 2012 kent (onder meer) hoofdgroepen van bestemmingen, een lijst met functie- en bouwaanduidingen, gebiedsaanduidingen en een verplichte opbouw van de planregels en het renvooi. Voorliggend bestemmingsplan is opgesteld in overeenstemming met de SVBP 2012 en wordt op de voorgeschreven wijze digitaal beschikbaar gesteld.

5.2 Plansystematiek

Het voorliggend bestemmingsplan is opgesteld om de ontwikkelingen zoals beschreven in hoofdstuk 2 juridisch-planologisch mogelijk te maken. De regels en de verbeelding zijn zodanig opgesteld dat de bouw- en gebruiksmogelijkheden daarvoor een juridisch kader bieden.

De regels zijn daarnaast afgestemd op het onderliggende bestemmingsplan ‘Kern Elsloo’ en de herziening daarvan in het ‘Veegplan kernen gemeente Stein’. Voor het aspect archeologie is daarnaast de regeling uit het bestemmingsplan ‘Erfgoed Stein’ overgenomen. Hiermee wordt een zoveel mogelijk uniforme systematiek van de bestemmingsplannen binnen de gemeente Stein nagestreefd.

De regels van het bestemmingsplan bestaan uit de volgende onderdelen:

1. inleidende regels;
2. bestemmingsregels;
3. algemene regels;
4. overgangs- en slotregels.

Hoofdstuk 1: inleidende regels
Dit hoofdstuk bestaat uit de begripsbepalingen (artikel 1) en de wijze van meten (artikel 2). In de begripsbepalingen worden omschrijvingen gegeven van diverse in het bestemmingsplan gebruikte begrippen/termen. De begripsbepalingen zijn opgenomen om interpretatieverschillen te voorkomen. Artikel 2 bevat technische regelingen met betrekking tot het bepalen van oppervlakten, percentages,

hoogte, diepte, breedte en dergelijke. Hiermee kan op een eenduidige manier toepassing worden gegeven aan de regels.

Hoofdstuk 2: bestemmingsregels
In dit hoofdstuk zijn de in het bestemmingsplan opgenomen bestemmingen opgenomen (enkel- en dubbelbestemmingen). De opbouw van de bestemmingen is als volgt (met dien verstande dat een specifieke bestemming niet alle genoemde elementen hoeft te bevatten):

- bestemmingsomschrijving;
- bouwregels;
- nadere eisen;
- afwijken van de bouwregels;
- specifieke gebruiksregels;
- afwijken van de gebruiksregels;
- omgevingsvergunning voor het uitvoeren van een werk, geen bouwwerk zijnde, of van werkzaamheden;
- omgevingsvergunning voor het slopen van een bouwwerk;
- wijzigingsbevoegdheid.

De in het plangebied aanwezige bestemmingen zijn met bestemmingsvlakken op de verbeelding aangegeven. Het bestemmingsvlak geeft aan waar een bepaald gebruik is toegestaan. Ook kunnen aanduidingen die betrekking hebben op het gebruik (functieaanduidingen) zijn opgenomen. Middels deze functieaanduidingen is een specifiek gebruik ter plaatse bestemd of uitgesloten. Daarnaast wordt in de regels per bestemming bepaald waar en onder welke voorwaarden gebouwen mogen worden gebouwd. Dit wordt eventueel met een bouwvlak en aanduidingen die betrekking hebben op de maatvoering (maximale goot- en of bouwhoogte, bebouwingspercentage) op de verbeelding aangeven. In de volgende paragraaf worden de in het plan opgenomen bestemmingen per bestemming nader beschreven.

Hoofdstuk 3: algemene regels
Algemene regels zijn regels die gelden voor meerdere bestemmingen, dan wel een algemene strekking hebben. Deze bestaan uit de volgende onderdelen:

- anti-dubbeltelregel: deze regel is opgenomen om te voorkomen dat, wanneer volgens een bestemmingsplan bepaalde gebouwen en bouwwerken niet meer dan een bepaald deel van een bouwperceel mogen beslaan, het overgebleven terrein nog eens meetelt bij het toestaan van een ander gebouw of bouwwerk, waaraan een soortgelijke eis wordt gesteld.
- algemene bouwregels: hier zijn algemene regels ten aanzien van het ondergronds bouwen en ruimte tussen bouwwerken opgenomen. Daarnaast zijn regels opgenomen omtrent parkeren en laden en lossen.
- algemene gebruiksregels: in deze regels is opgenomen welke vormen van gebruik in ieder geval als strijdig gebruik worden beschouwd.
- algemene afwijkingsregels: deze regels geven het bevoegd gezag de bevoegdheid om met een omgevingsvergunning af te wijken van de regels van dit bestemmingsplan ten behoeve van niet-ingrijpende gebruiks- en/of bouwactiviteiten. De criteria, die bij toepassing van de afwijkingsbevoegdheid in acht moeten worden genomen, zijn daarbij aangegeven.
- algemene wijzigingsregels: deze regels geven het bevoegd gezag de bevoegdheid om bestemmingen te wijzigen ten behoeve van kleine overschrijdingen van bestemmingsgrenzen. De criteria, die bij toepassing van de wijzigingsbevoegdheid in acht moeten worden genomen, zijn daarbij aangegeven.

- algemene procedureregels voor het toepassen van de bevoegdheid om nadere eisen te stellen;
- overige regels waaronder de voorrangsregels zijn opgenomen.

Hoofdstuk 4: overgangs- en slotregels
Dit hoofdstuk bevat het voor elk bestemmingsplan verplichte overgangsrecht voor bouwen en gebruik en de slotregel met daarin de citeertitel van de planregels.

5.3 Bestemmingen

Voorliggend bestemmingsplan bestaat uit de volgende bestemmingen.

Groen
De groenstroken binnen het plangebied, evenals de groene afscherming tussen de woonpercelen en het spoor, zijn bestemd tot 'Groen'. Deze gronden zijn onder andere bestemd voor groenvoorzieningen en waterhuishoudkundige voorzieningen. Ter plaatse mogen uitsluitend gebouwen ten behoeve van nutsvoorzieningen worden gebouwd en andere bouwwerken (carports), geen gebouwen zijnde.

Verkeer
De toegangsweg in het plangebied is bestemd tot 'Verkeer'. Deze gronden zijn o.a. bestemd voor verkeersdoeleinden, groen- en parkeervoorzieningen en waterlopen, waterpartijen en waterberging. Ter plaatse mogen uitsluitend gebouwen ten behoeve van nutsvoorzieningen worden gebouwd en bouwwerken, geen gebouwen zijnde.

Wonen
De woonkavels waarop de levensloopbestendige woningen worden gebouwd en de gronden ter plaatse van het appartementencomplex inclusief het bijbehorende parkeerterrein zijn bestemd tot 'Wonen'. Deze gronden mogen gebruikt worden voor wonen, inclusief bijbehorende voorzieningen zoals parkeer-, groen en waterhuishoudkundige voorzieningen en verhardingen. Ter plaatse van het appartementencomplex is de bouwaanduiding 'gestapeld' opgenomen. Ter plaatse van de hoofdgebouwen zijn bouwvlakken opgenomen, waarbij per bouwvlak het maximum aantal wooneenheden is aangeduid. Voor de levensloopbestendige woningen is een maximum bouwhoogte van 8,5 meter vastgelegd en voor het appartementencomplex een maximum bouwhoogte van 10,5 meter. Op de gronden in de achtererfgebieden is de aanduiding 'bijgebouwen' opgenomen. Deze aanduiding is tevens opgenomen ter plaatse van het parkeerterrein en de buitenbergingen, om de bouw van deze bergingen en de geplande carport mogelijk te maken. Middels een maatvoeringsaanduiding is de maximaal te bebouwen oppervlakte van de buitenbergingen en carport aangeduid. Deze maatvoering is afgestemd op het bouwplan.

Dubbelbestemming Leiding
Deze dubbelbestemming is opgenomen ter plaatse van de planologische beschermingszone van een brandstofleiding, die in het meest zuidoostelijke deel van het plangebied is gelegen. Ter plaatse van de hartlijn van deze leiding ligt de figuur 'hartlijn – leiding brandstof'. Op grond van deze dubbelbestemming geldt een bouwverbod en een omgevingsvergunningplicht voor diverse soorten werkzaamheden. Deze werkzaamheden zijn slechts toelaatbaar als deze geen gevaar vormen voor de leiding en vooraf advies is ingewonnen bij de leidingbeheerder.

Dubbelbestemming Waarde – Archeologie

Deze dubbelbestemming is opgenomen voor het noordelijk deel van het plangebied, overeenkomstig het geldende bestemmingsplan ‘Erfgoed Stein’. Op grond van dit bestemmingsplan is het betreffende deel van het plangebied gelegen in een zone waar een middelhoge archeologische verwachting geldt, hetgeen nader is aangegeven middels de functieaanduiding ‘specifieke vorm van waarde - middelhoge archeologische verwachting’. Dit betekent dat er een vergunningplicht moet worden opgenomen in het bestemmingsplan voor bouwwerkzaamheden en werkzaamheden in de bodem met een grotere oppervlakte dan 2.500 vierkante meter en dieper dan 40 centimeter. De bestemmingsregels bevatten verder bepalingen over de voorwaarden en de toelaatbaarheid van de werkzaamheden.

6. UITVOERBAARHEID

In artikel 3.1.6 van het Besluit ruimtelijke ordening (Bro) is bepaald dat een bestemmingsplan vergezeld gaat van een toelichting waarin de inzichten over de uitvoerbaarheid van het plan zijn neergelegd. Dit hoofdstuk gaat in op de uitvoerbaarheid, waarbij eerst de economische uitvoerbaarheid aan bod komt en vervolgens de maatschappelijke uitvoerbaarheid.

6.1 Economische uitvoerbaarheid

Onderhavige ruimtelijke onderbouwing maakt een bouwplan mogelijk dat is bedoeld in artikel 6.2.1 van het Besluit ruimtelijke ordening. Op grond daarvan is de gemeenteraad verplicht om voor het wettelijk kostenverhaal een exploitatieplan vast te stellen in de zin van artikel 6.12, lid 1 Wro. De raad kan besluiten daarvan af te zien wanneer het wettelijk kostenverhaal wordt verzekerd met een anterieure grond exploitatieovereenkomst zoals bedoeld in artikel 6.12 lid 2 Wro juncto artikel 6.24 Wro.

De uitvoering van de ontwikkeling is volledig voor rekening en risico van een particuliere initiatiefnemer. Met deze initiatiefnemer heeft de gemeente een anterieure grondexploitatieovereenkomst en planschadeovereenkomst gesloten zoals bedoeld in artikel 6.12 lid 2 Wro juncto artikel 6.24 Wro. Met die overeenkomst is verzekerd dat alle wettelijk te verhalen kosten die de gemeente maakt, worden verhaald op de initiatiefnemer. Eventuele kosten voor de inrichting en overige voorzieningen zijn voor rekening van de initiatiefnemer. Op grond daarvan kan de gemeenteraad afzien van het vaststellen van een exploitatieplan, omdat het verhaal van de kosten anderszins is verzekerd.

De economische uitvoerbaarheid is hiermee in voldoende mate aangetoond.

6.2 Maatschappelijke uitvoerbaarheid

Er zijn wettelijke eisen met betrekking tot de voorbereiding en totstandkoming van een bestemmingsplan. Artikel 3.8 Wro bepaalt dat op de voorbereiding van een bestemmingsplan de in afdeling 3:4 van de Algemene wet bestuursrecht (Awb) geregelde uniforme openbare voorbereidingsprocedure (uov) van toepassing is. Dit houdt in dat tussen gemeente en verschillende instanties overleg over het plan moet worden gevoerd alvorens een ontwerpplan ter inzage gelegd kan worden. Bovendien is het noodzakelijk dat belanghebbenden de gelegenheid hebben om hun visie omtrent het plan te kunnen geven. Dientengevolge zijn de volgende stappen te onderscheiden:

- Vooroverleg;
- Omgevingsdialoog
- Vaststellingsprocedure.

6.2.1 Vooroverleg

Het Besluit ruimtelijke ordening (artikel 3.1.1) geeft aan dat burgemeester en wethouders bij de voorbereiding van een bestemmingsplan overleg plegen met de besturen van betrokken gemeenten en waterschappen en met die diensten van provincie en Rijk die betrokken zijn bij de zorg voor de ruimtelijke ordening of belast zijn met de behartiging van belangen welke in het plan in het geding zijn.

Een voorontwerp van dit bestemmingsplan is in het kader van het vooroverleg als bedoeld in artikel 3.1.1. Besluit ruimtelijke ordening, aangeboden aan de diverse betrokken instanties.

Naar aanleiding daarvan zijn vooroverlegreacties ontvangen van provincie Limburg, Waterschap Limburg, Chemelot, Gasunie, Prorail en Tennet. Daarnaast is door de RUDZL en de Veiligheidsregio Zuid-Limburg advies uitgebracht over het bestemmingsplan. De reacties van Provincie Limburg, Waterschap Limburg en Prorail hebben op onderdelen geleid tot aanpassing van het bestemmingsplan. Met de adviezen van de RUDZL en de Veiligheidsregio is voor zover als mogelijk rekening gehouden.

6.2.2 Omgevingsdialoog

De omgevingsdialoog is door de initiatiefnemer conform het participatiebeleid en toolbox van de gemeente Stein in de vroege ontwerpfase opgestart. In november 2021 zijn bewonersbrieven opgesteld voor de direct omwonenden die niet telefonisch bereikbaar waren. Deze brieven zijn persoonlijk bij de bewoners afgegeven. De initiatiefnemer heeft op deze wijze tien huishoudens, die direct aan het plangebied zijn gelegen, telefonisch of schriftelijk benaderd voor een persoonlijk gesprek bij hen thuis, middels zogenaamde keukentafelgesprekken, zodat er gezamenlijk naar hun persoonlijke situatie gekeken kon worden. Met zeven huishoudens heeft er in de periode van november 2021 tot en met maart 2022 een persoonlijk overleg plaats gevonden waarvan één omwonende eigenaar is van twee woningen. Met twee huishoudens is geen overleg geweest (geen reactie ontvangen). De eventuele bedenkingen/gewenste ingrepen zijn opgenomen en waar mogelijk vertaald naar aanpassing in het ontwerp of een beheersmaatregel. Het plan is dus op onderdelen aangepast naar aanleiding van de opgehaalde reacties, vervolgens afgestemd met de stedenbouwkundige van de gemeente en heeft een positief pre-welstand advies ontvangen.

6.2.3 Vaststellingsprocedure

De vaststellingsprocedure van het bestemmingsplan zal plaatsvinden volgens artikel 3.8 van de Wet ruimtelijke ordening. Als onderdeel van deze procedure wordt het bestemmingsplan gedurende een termijn van 6 weken ter inzage gelegd voor zienswijzen.

BRO heeft vestigingen in Boxtel | Amsterdam | Venlo
www.bro.nl