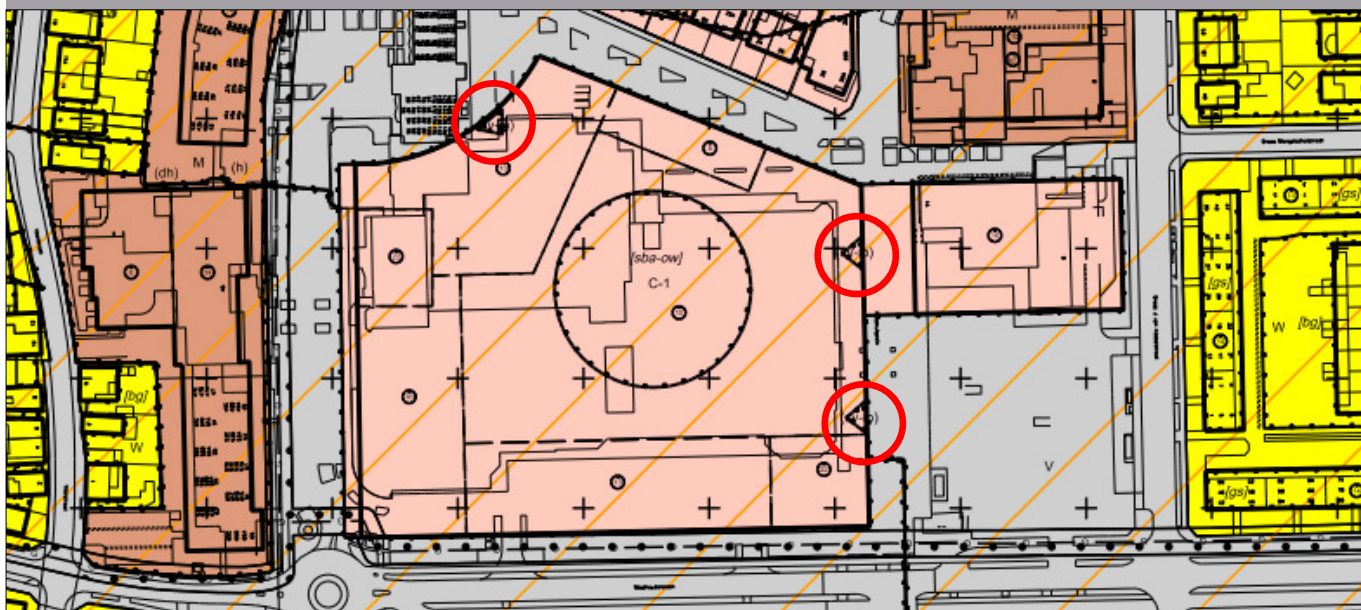


ruimtelijke onderbouwing  
t.b.v. omgevingsvergunning  
'Afwijkingen Centrum Stein 2014'  
Gemeente Stein

status: vastgesteld  
datum: 31 oktober 2014  
projectnummer: 101580R.2017  
adviseur: Bwe



VONDERWEG 14, 5616 RM EINDHOVEN  
TELEFOON 040 257 13 36 TELEFAX 040 257 02 90

AMERIKALAAN 70C, 6199 AE MAASTRICHT-AIRPORT  
TELEFOON 043 326 16 60 TELEFAX 043 326 16 64

INFO@TONNAER.NL WWW.TONNAER.NL





## Inhoudsopgave

<b>1</b>	<b>INLEIDING</b>	<b>1</b>
1.1	Aanleiding	1
1.2	Ligging van het plangebied	3
1.3	Het vigerende bestemmingsplan	3
1.4	Omgevingsvergunningen	6
<b>2</b>	<b>PROJECTPROFIEL</b>	<b>7</b>
2.1	Inleiding	7
2.2	Gebiedsbeschrijving	7
2.3	Onderbouwing afwijkingen	8
2.4	Conclusie	10
2.5	Parkeren	12
2.6	Centrum Stein, fase 2	13
<b>3</b>	<b>BELEIDSKADER</b>	<b>14</b>
3.1	Inleiding	14
3.2	Rijks-, provinciaal en gemeentelijk beleid	14
<b>4</b>	<b>SECTORALE ASPECTEN</b>	<b>15</b>
4.1	Inleiding	15
4.2	Milieuaspecten	15
4.3	Archeologie en cultuurhistorie	15
4.4	Geluid	16
4.5	Bodem	17
<b>5</b>	<b>HAALBAARHEID</b>	<b>18</b>
5.1	Economische en financiële haalbaarheid	18
5.2	Maatschappelijke haalbaarheid	19
5.3	Conclusie	19
<b>6</b>	<b>DE PROCEDURE</b>	<b>20</b>
6.1	De te volgen procedure	20
6.2	Vooroverleg	21
6.3	Besluit	22

### Bijlagen

- Bijlage 1: Parkeerbalans
- Bijlage 2: Archeologisch onderzoek
- Bijlage 3: Selectiebesluit
- Bijlage 4: Hogere waarden besluit
- Bijlage 5: Verklaring van geen bedenkingen







luchtfoto plangebied (voormalige situatie)

## 1 Inleiding

### 1.1 Aanleiding

Middels het bestemmingsplan 'Centrum Stein' uit 2011 is de (her)ontwikkeling van het centrumgebied in Stein mogelijk gemaakt. Dit bestemmingsplan is integraal opgenomen in het geactualiseerde bestemmingsplan 'Kern Stein' uit 2013. Er waren al geruime tijd plannen voor de herontwikkeling van het bestaande centrum. De brand in oktober 2009 heeft het winkelcentrum in Stein volledig in de as gelegd. Dit heeft er toe geleid dat het oorspronkelijke plan, dat in renovatie en uitbreiding van het oude winkelcentrum voorzag, is vervangen door een planopzet voor een heel nieuw winkelcentrum.

Inmiddels is in het kader van het nieuwe centrumplan een omgevingsvergunning (uitgebreide procedure) verleend voor de realisatie van een Multifunctioneel Centrum (MFC) alsmede voor de realisatie van appartementen van Maaskant Wonen.

Naast de gemeente Stein (MFC en openbare ruimte) en Maaskant Wonen (appartementen) is ook ontwikkelingsmaatschappij Kibo B.V., betrokken bij de realisatie van het nieuwe centrum voor de kern Stein. Kibo B.V. realiseert het overgrote deel van het centrum. Aan het initiatief liggen de volgende uitgangspunten ten grondslag:

- verbetering uitstraling centrum;
- versterking koopkrachtbinding;
- toevoeging woonfunctie;
- ontwikkeling multifunctioneel centrum (wordt inmiddels gerealiseerd);
- herinrichting openbare ruimte/parkeren;



- realiseren van woon-zorg voorzieningen.

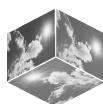
Het toenmalige bestemmingsplan voor het centrum van Stein uit 2011 is opgesteld op basis van het aan de ontwikkeling ten grondslag liggende stedenbouwkundig plan uit 2010. Dit stedenbouwkundige plan is recent uitgewerkt naar concrete bouwplannen. Het bouwplan wijkt op een tweetal zaken af van het bestemmingsplan. Onderhavige afwijkingen sluiten aan op het stedenbouwkundige plan en betreffen met name ondergeschikte afwijkingen ten aanzien van het bestemmingsplan. Concreet gaat het om de volgende afwijkingen c.q. nadere onderbouwning:

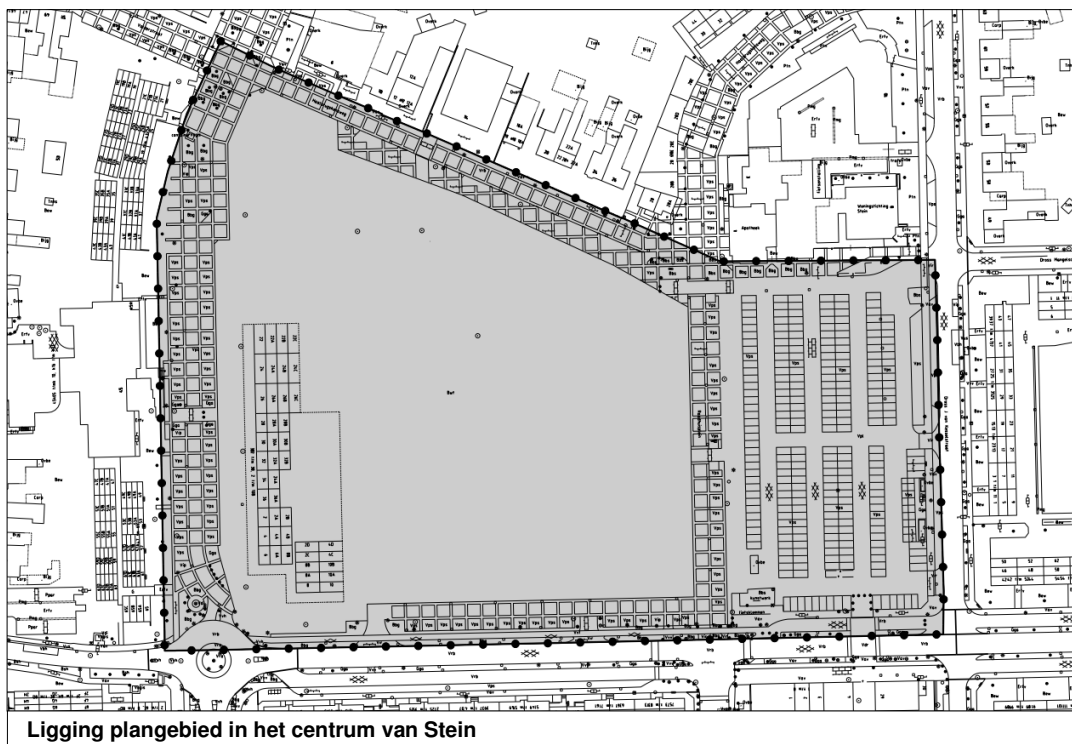
- Afwijking situering verkeersontsluitingen voor voetgangers;
- Afwijking bouwhoogten van ondergeschikte bouwdelen;
- Nadere onderbouwning parkeerbalans.

Het bevoegd gezag (de gemeente Stein in deze) kan middels een omgevingsvergunning afwijken van de regels ten behoeve van de afwijkingen. Onderhavige ruimtelijke onderbouwning voorziet in de verantwoording van de afwijkingen ((voetgangers)verkeersontsluiting, bouwhoogten). Uit deze ruimtelijke onderbouwning zal blijken dat de afwijkingen niet leiden tot een wezenlijk andere invulling van het centrum of tot te weinig parkeerplaatsen.

Voor de duidelijkheid wordt opgemerkt dat deze ruimtelijke onderbouwning ziet op het planologisch mogelijk maken van de bouw van het winkelcentrum (fase 1) met woningen. Op de volgende pagina is een afbeelding opgenomen met de plancontour van het plangebied.

Voor de volledige realisering van onder meer de openbare ruimte kunnen ook nog andere vergunningen nodig zijn. Aanvragers hebben er echter voor gekozen om deze activiteiten niet mee te nemen in de op basis van deze ruimtelijke onderbouwning beoogde vergunningaanvraag. Derhalve ziet de ruimtelijke onderbouwning niet op deze aspecten die in een andere procedure aan de orde komen.





## 1.2 Ligging van het plangebied

Het plangebied is gelegen in het centrum van de kern Stein en wordt globaal begrensd door de Heerstraat Centrum, de Haalbrugskensweg, de Dross. Jonker van Kesselstraat en de Stadhouderslaan. De locatie is bekend als gemeente Stein, sectie G, perceelsnummers, 1368, 1577, 1604, 1650, 1820, 1821, 1829, 1980, 1982, 1984, 1989, 1991 en 1996.

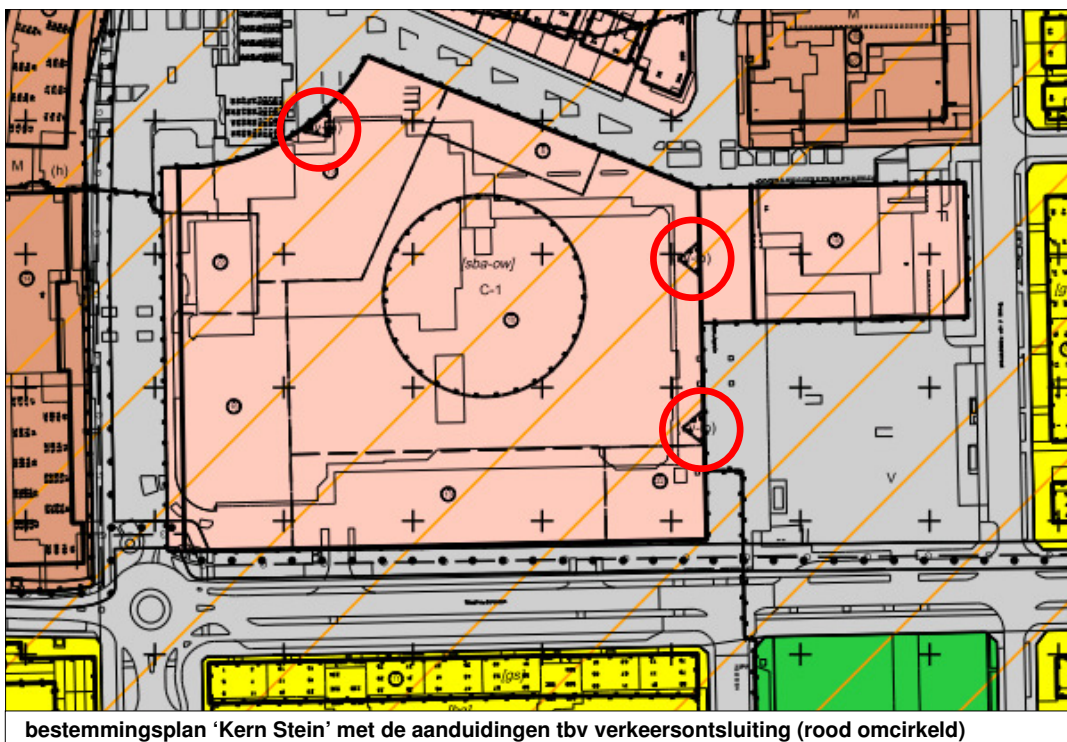
## 1.3 Het vigerende bestemmingsplan

### 1.3.1 Inleiding

Ter plaatse van het plangebied is het bestemmingsplan 'Kern Stein' vigerend. Dit bestemmingsplan is d.d. 13 september 2013 door de raad van de gemeente Stein vastgesteld. Ter plaatse van het plangebied zijn een viertal (dubbel)bestemmingen van kracht, te weten:

- 'Centrum 1';
- 'Verkeer' (buiten het bouwvlak en alleen van belang voor de parkeerplaatsen en overige openbare inrichting);
- 'Waarde – Archeologie';
- 'Leiding – Gas' (buiten het bouwvlak en alleen van belang voor de parkeerplaatsen en overige openbare inrichting).





Binnen de bestemming 'Centrum 1' is bebouwing toegestaan binnen het bouwvlak. De toegestane bouwhoogte is aangegeven middels maatvoeringsaanduidingen. De toegestane bouwhoogte varieert van 10 meter tot maximaal 22 meter. Conform het bestemmingsplan zijn verkeersontsluitingen voor voetgangers uitsluitend toegestaan ter plaatse van de aanduiding 'specifieke vorm van verkeer – indicatieve ontsluiting'.

De inmiddels uitgewerkte bouwplannen voorzien in een gewijzigde situering van de (voetgangers)verkeersontsluiting. Daarnaast wordt de maximale bouwhoogte op enkele punten overschreden. In navolgende paragrafen wordt hier nader op ingegaan.

### 1.3.2 Afwijking situering (voetgangers)verkeersontsluiting

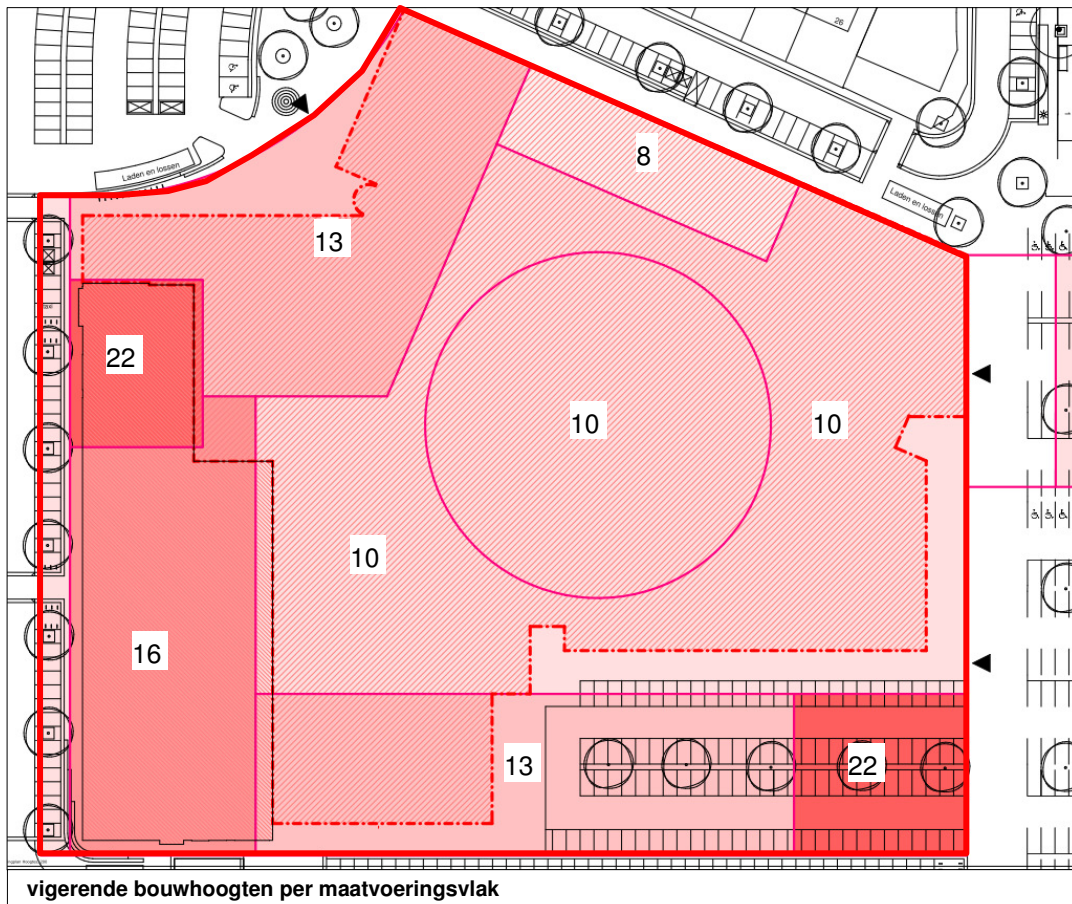
#### Bouwregels

Conform de bestemmingsomschrijving binnen de regels van de bestemming 'Centrum 1' zijn de als zodanig bestemde gronden bestemd voor diverse centrumfuncties met dien verstande dat op basis van artikel 7.1.1., sub 8, ten minste twee verkeersontsluitingen voor voetgangers worden gesitueerd. Verkeersontsluitingen zijn echter slechts toegestaan ter plaatse van de aanduiding 'specifieke vorm van verkeer - indicatieve ontsluiting' of binnen een afstand van 25 meter uit deze aanduiding'.

#### Afwijking

Het huidige bouwplan voorziet in een drietal voetgangers ontsluitingen. Één ontsluiting is voorzien ter hoogte van de Haalbrugskensweg, één ter hoogte van het Raadhuisplein en een laatste aan de Stadhouderslaan.





Aan de zijde van de Stadhouderslaan is echter niet voorzien in de noodzakelijke aanduiding. Het betreft een ondergeschikte afwijking van de gebruiksregels om te komen tot een efficiënte circulatie en inrichting van het winkelcentrum. Deze ruimtelijke onderbouwing voorziet in de verantwoording van een andere (voetgangers)verkeersontsluiting aan de zijde van de Stadhouderslaan dan op basis van het bestemmingsplan ter plaatse is toegestaan.

### 1.3.3 Afwijken bouwhoogte

#### *Bouwregels*

Binnen de bestemming 'Centrum 1' is op de verbeelding door middel van maatvoeringsvlakken in combinatie met de aanduiding 'maximum bouwhoogte', de maximum toegestane bouwhoogte aangegeven. De maximaal toegestane bouwhoogten binnen de bestemming 'Centrum 1' variëren hier tussen de 8 en 22 meter. Het huidige bouwplan voldoet op enkele punten niet aan de toegestane bouwhoogten.

#### *Afwijking*

In artikel 3.4.1 zijn afwijkingsbevoegdheden opgenomen waarmee de bouwhoogte met niet meer dan 2 meter mag worden verhoogd. Het bouwplan voorziet op enkele punten echter in beperkt grotere overschrijdingen (2,18 meter) en voldoet derhalve niet aan de voorwaarden van deze afwijkingsbevoegdheid. In onderhavige ruimtelijke onderbouwing wordt



aangetoond dat de overschrijding in ruimtelijk opzicht acceptabel is. Het bevoegd gezag kan op basis van deze ruimtelijke onderbouwing een omgevingsvergunning verlenen voor het afwijken van het bestemmingsplan.

#### **1.4 Omgevingsvergunningen**

Door middel van eerder verleende omgevingsvergunningen zijn het Multifunctioneel Centrum alsmede appartementen mogelijk gemaakt. Deze vergunningen zijn verleend op basis van het voormalige stedenbouwkundige plan. De stedenbouwkundige uitgangspunten zijn nu echter gewijzigd. Om het aangepaste plan te kunnen realiseren dient op enkele punten van het bestemmingsplan te worden afgeweken. Deze ruimtelijke onderbouwing betreft de verantwoording van een tweetal afwijkingen van het bestemmingsplan te weten:

- Afwijking van artikel 7.1.1., sub 8 waardoor een andere situering van de (voetgangers)verkeersontsluiting mogelijk wordt;
- Afwijking van de bouwhoogte.

Deze afwijkingen ten opzichte van het bestemmingsplan zijn relatief beperkt en ruimtelijk acceptabel.





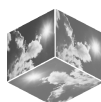
## 2 Projectprofiel

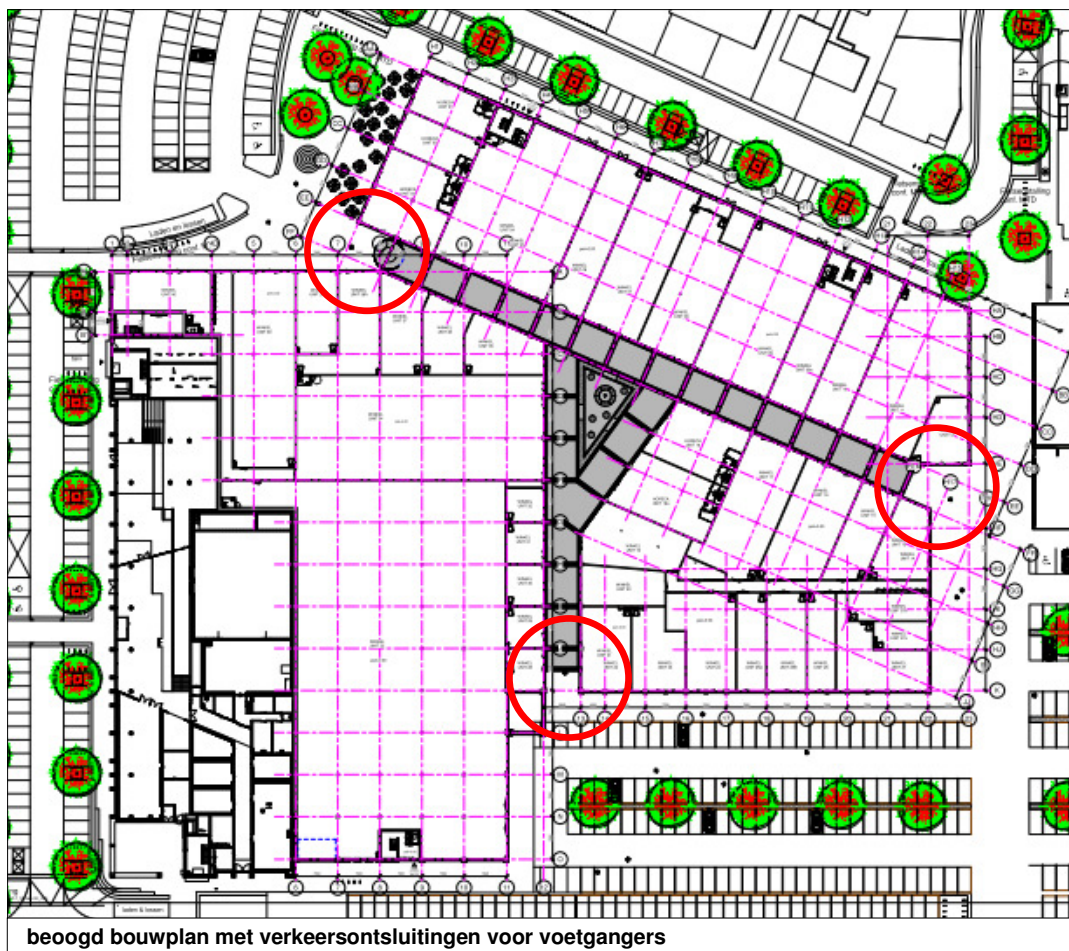
### 2.1 Inleiding

Het vigerende bestemmingsplan zoals beschreven in hoofdstuk 1 is opgesteld op basis van het voorheen geldende bestemmingsplan 'Centrum Stein' uit 2011 en het daaraan ten grondslag liggende (globale) stedenbouwkundig plan. De huidige bouwplannen sluiten aan op de uitgangspunten van het stedenbouwkundige plan waaraan de ontwikkeling van het centrum moet voldoen (zie paragraaf 1.1). Er zijn echter wel enkele kleinere afwijkingen ten opzichte van het vigerende bestemmingsplan uit 2013. Door de wijzigingen ontstaat een ander stedenbouwkundig plan maar de afwijkingen met betrekking tot de maatvoering en inrichting zijn ten opzichte van het bestemmingsplan ondergeschikt. In onderhavig hoofdstuk wordt nader ingegaan op de afwijkingen en wordt aangetoond dat door deze afwijkingen geen wezenlijk ander ruimtelijk plan ontstaat zoals planologisch geregeld in het bestemmingsplan 'Kern Stein'.

### 2.2 Gebiedsbeschrijving

Het plangebied bestaat momenteel uit het braakliggende terrein in het centrum van Stein. De bebouwing is hier inmiddels gesloopt en het multifunctioneel centrum aan de zijde van de Heerstraat-Centrum wordt inmiddels gerealiseerd.





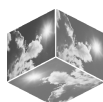
## 2.3 Onderbouwing afwijkingen

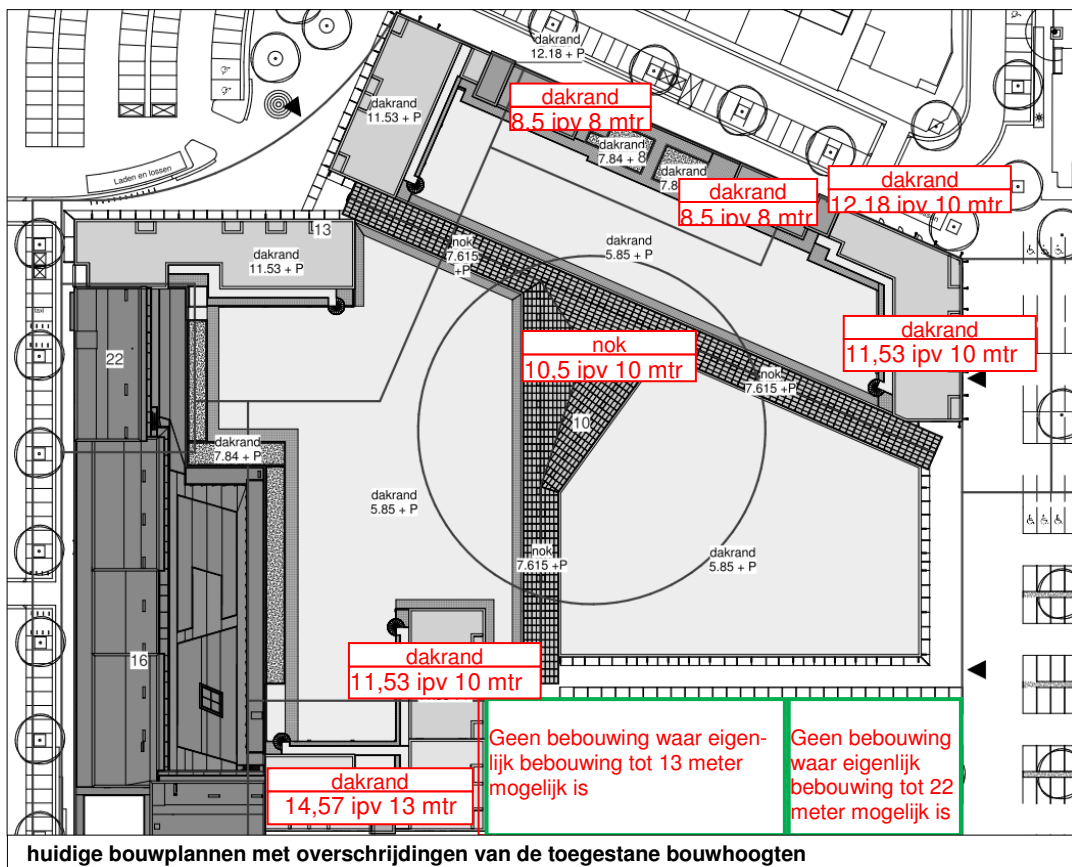
### 2.3.1 (voetgangers)verkeersontsluiting

Het nieuwe bouwplan voor het centrum van Stein voorziet intern in een andere winkelgalerij ten opzichte van het oorspronkelijke stedenbouwkundige plan. Het nieuwe plan voorziet in een structuur die meer ruimte biedt aan kleinschalige ondernemers. Om dit nog beter te faciliteren is per saldo meer zogenoemde pui-lengte nodig. Beoogd wordt deze extra pui-lengte te creëren door een gedeelte buitenbewinkeling te realiseren. Doordat een gedeelte van het bouwplan voorziet in de facilitering van buitenbewinkeling, wordt aan de Stadhouderslaan tevens een commerciële uitstraling gecreëerd.

Een andere belangrijke ruimtelijke verbetering is het feit dat het nieuwe plan voorziet in minder bebouwd oppervlak. Daarnaast worden er in fase 1 meer parkeerplaatsen in de openbare ruimte gerealiseerd ten opzicht van het eerdere plan.

De nieuwe interne verkaveling heeft daarnaast geresulteerd in een andere (voetgangers)verkeersontsluiting in de vorm van een driepootstructuur. Deze driepootstructuur wordt in dergelijke winkelcentra veelvuldig toegepast en is in retailland een bewezen concept. De driepootstructuur biedt ook een vanzelfsprekend ontstane en veelgevraagde ontmoetingsplek in het hart van het winkelcentrum in Stein.



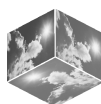


De entree aan de Haalbrugskensweg voorziet in een circuitvorming via de passage, naar de oostzijde en rondom het winkelblok. Door dit circuit wordt zodoende een alzijdige winkeluitstraling gerealiseerd wat een verbetering van de ruimtelijke kwaliteit betekent.

Binnen het winkelcentrum zal een supermarkt worden gerealiseerd. Deze supermarkt is voorzien aan de westzijde van het winkelgebied, grenzend aan het multifunctioneel centrum. Gezien deze positionering is uit onderzoek gebleken dat een entree op de positie van de supermarkt aan de Stadhouderslaan noodzakelijk is. Dit om te voorkomen dat de supermarkt gaat voorzien in een solitaire functie. In dat kader sluit de driepoortstructuur (met drie entrees) beter aan op de gewenste optimale situatie.

### 2.3.2 Bouwhoogte

Door de wijziging in de bebouwingscontour komt tevens een verschuiving van bouwmassa's tot stand. Door onder andere deze verschuiving kan niet op alle punten voldaan worden aan de toegestane maximale bouwhoogten. Ook door kleine bouwkundige wijzigingen wordt de bouwhoogte op enkele punten (beperkt) overschreden. Op de betreffende punten kan derhalve niet overal meer voldaan worden aan de maximum toegestane bouwhoogten zoals vastgelegd in het bestemmingsplan 'Kern Stein'. Daarnaast voorzien de bouwplannen in een verschuiving van enkele accenten waardoor een architectonisch onderscheid kan worden gemaakt en de uitstraling van het centrumgebied wordt verbeterd en geoptimaliseerd conform de uitgangspunten van het stedenbouwkundige plan.



De grootste afwijking tussen de toegestane en beoogde bouwhoogte is slechts 2,18 meter (12,18 i.p.v. 10 meter). Andere afwijkingen bedragen 0,5 meter, 1,53 meter en 1,57 meter. Gezien de toegestane bouwhoogte variërend van 8 tot 22 meter kan gesteld worden dat deze afwijkingen niet leiden tot een significant ander plan.

Bovendien ziet het nieuwe bouwplan op andere punten binnen het plangebied in het vervallen van toegestane bebouwing. In de zuidoosthoek komt bijvoorbeeld een toren van 22 meter hoog te vervallen. Dit accent is verplaatst in westelijke richting waar de bouwhoogte nu maximaal 14,57 meter bedraagt. Ook een gedeelte van de planologisch mogelijke bebouwing, met een bouwhoogte van 13 meter, zal komen te vervallen (zie voorgaande afbeelding op pagina 8). Daarmee worden de beperkte overschrijdingen van de bouwhoogte op de genoemde punten ruimschoots gecompenseerd.

Per saldo zal er minder bebouwing aanwezig zijn en zal de bebouwing minder hoog en 'massaal' zijn dan voorzien in het oorspronkelijke bouwplan. In zijn algemeenheid kan worden gesteld dat de nieuwe compacte stedenbouwkundige uitgangspunten in ruimtelijk opzicht een verbetering vormen ten opzichte van het 'oude' stedenbouwkundige plan. Op enkele plekken komt echter meer bouwvolume, die in ruimtelijk opzicht acceptabel is. Daarmee is het nieuwe bouwplan minder ingrijpend voor de omgeving.

Het nieuwe bouwplan sluit qua bouwhoogten nog steeds aan op aangrenzende toegestane bouwhoogten en de afwijkende bouwhoogten hebben een functioneel, (steden)bouwkundig of architectonisch nut.

Gezien de ruime afstanden (circa 25 meter) tussen de beoogde bebouwing en de bestaande (tegenoverliggende) bebouwing aan de Haalbrugkensweg blijft door de kleinschalige overschrijdingen van de bouwhoogte de privacy gewaarborgd. Hetzelfde geldt voor de grotere bouwhoogten aan de Stadhouderslaan. Deze hebben geen invloed op de privacy van de woningen aan de overzijdes aangezien de afstand ruim genoeg is (35 meter). Ook de bezonning van de bestaande bebouwing blijft ongewijzigd aangezien de grootste bouwhoogte aan de Stadhouderslaan wordt gerealiseerd, dus ten noorden van de bestaande bebouwing. Zoals al eerder aangegeven is de nu beoogde bouwhoogte lager dan de bouwhoogte die nu planologisch reeds mogelijk is (22 meter). De schaduwwerking zal dus voornamelijk ter plaatse van de nieuwe bebouwing optreden. De bouwhoogte aan de Haalbrugkensweg wordt overwegend met maximaal 0,5 meter overschreden met één uitzondering ter plaatse van het accent op de noordoosthoek waar de overschrijding 2,18 meter bedraagt. Deze overschrijding is echter zo beperkt dat deze niet van invloed is op de bezonning en/of de privacy van de woningen aan de overzijde van de Haalbrugkensweg aangezien de bebouwing hier direct tegenover gelegen is.

## 2.4 Conclusie

De afwijkingen zoals verwoord in dit hoofdstuk hebben geen betrekking op afwijking van het maximale toegestane programma dat mogelijk is in het centrum. Er wordt dus niet afgeweken van hetgeen is bepaald in 7.1 onder met name 3, 5, 6 en 7 van de regels van het



bestemmingsplan Kern Stein. Er wordt aldus vastgehouden aan de aangetoonde behoefte uit het dpo dat is uitgevoerd in het kader van de bestemmingsplanprocedure.

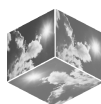
De afwijking met betrekking tot de (voetgangers)verkeersontsluitingen is noodzakelijk om de nieuwe interne winkelgalerij te kunnen realiseren. De beoogde driepoot structuur brengt een als vanzelfsprekend ontstane veelgevraagde ontmoetingsplek in het hart van het winkelcentrum in het centrum van Stein. Dit heeft niet tot gevolg dat de toegestane maximum oppervlakte aan functies wordt overschreden. Bovendien geldt dat er een totale oppervlakte van 12.500 m<sup>2</sup> bvo geldt voor detailhandel en 2.000 m<sup>2</sup> voor zakelijke dienstverlening en horeca. Hoe dit totale programma wordt verdeeld tussen de blokken van de eerste fase (waar de onderhavige vergunningaanvraag op ziet) en de toekomstige tweede fase, doet niet ter zake wanneer voornoemd maximum wordt gehanteerd.

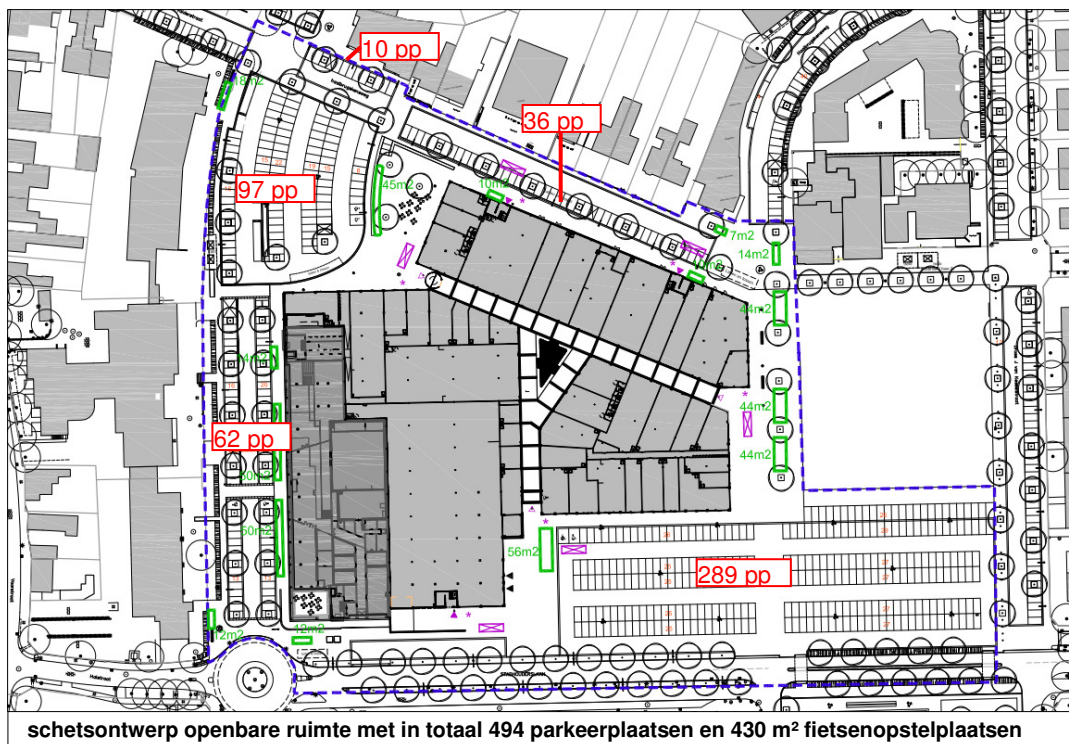
De afwijking van 12,18 meter bouwhoogte ten opzichte van de toegestane 10 meter bouwhoogte wordt veroorzaakt door het opnemen van de uitloplift in het bouwvolume van het trappenhuis, teneinde een separate opbouw te voorkomen. De afwijking komt tevens voort uit het realiseren van 2 woonlagen boven het winkelcentrum en de minimale bouwhoogten van woonverdiepingen vanuit het bouwbesluit.

Ter hoogte van de noodzakelijke 8 meter bouwhoogte is een getrapte opbouw van de bebouwing gekozen. Dit houdt in dat de dakrand direct aan de straatgevel (slechts) 5,85 meter ten opzichte van het peil is.

Het peil is aangepast waardoor het gebouw in vergelijking met het eerdere plan in totaal 15 centimeter lager ligt ten opzichte van de omgeving.

De afwijking van de bouwhoogten is, zoals hiervoor aangegeven, noodzakelijk op basis van (steden)bouwkundige-, en architectonische gronden en heeft niet tot gevolg dat er een totaal ander ruimtelijk plan ontstaat. De verhogingen zijn ook niet in strijd met de uitgangspunten van het stedenbouwkundige plan dat de basis heeft gevormd voor het voorheen geldende bestemmingsplan 'Centrum Stein'. Ook de privacy en bezonning worden niet beïnvloed door de afwijkingen van de bouwhoogten.





## 2.5 Parkeren

In het kader van de herontwikkeling van het centrum en op basis van het nieuwe bouwplan is door de gemeente Stein een nieuwe parkeerbalans gemaakt (zie bijlage 1). Hierin is aangegeven hoeveel parkeerplaatsen per functie noodzakelijk zijn. Tevens is een onderscheid gemaakt tussen de parkeervraag op een werkdag (middag), een koopavond en een zaterdagmiddag. De parkeervraag blijkt tijdens koopavonden het grootst te zijn. De totale parkeervraag bedraagt dan 493 parkeerplaatsen.

Op basis van de bouwplannen is een nieuw schetsontwerp gemaakt met een nieuwe inrichting van de openbare ruimte (zie bijlage 1 en bovenstaande afbeelding). Doordat het nieuwe stedenbouwkundige plan voorziet in een kleiner bebouwingsvlak is het mogelijk om meer openbare parkeerplaatsen ten zuiden van fase 1 aan de Stadhouderslaan te realiseren. In dit schetsontwerp zijn in totaal 494 parkeerplaatsen opgenomen. Daarmee wordt voldaan aan de geldende parkeernormen.

Ook tijdens de bouw is er voorzien in een voldoende aantal parkeerplaatsen. De bibliotheek en een vleugel van het voormalige gemeentehuis zijn gesloopt en dit gebied is nu ingericht als tijdelijke parkeerplaats (ter hoogte van fase 2). Dit levert tijdelijk circa 80 extra parkeerplaatsen op.

Ten aanzien van het benodigde aantal fietsenopstelplaatsen is een inschatting gemaakt op basis van de geschatte bezettingsgraad van het winkelcentrum en de ervaringen met het tijdelijke winkelcentrum. Voor het Multifunctioneel centrum is reeds 114 m<sup>2</sup> aan fietsenstalling voorzien en voor het winkelcentrum fase 1 wordt uitgegaan van 3 % van het totale ge-



bruiksoppervlakte oftewel circa 300 m<sup>2</sup> fietsenstalling. Het plan voorziet vooralsnog in circa 430 m<sup>2</sup> fietsenopstelplaatsen.

## **2.6 Centrum Stein, fase 2**

Na realisatie van fase 1 wordt invulling gegeven aan fase 2. Hoe deze invulling er exact uit ziet is op dit moment niet bekend. Wel wordt in fase 2 nadrukkelijk rekening gehouden met de toegestane maximum oppervlakten van de diverse functies. In fase 1 wordt ruim binnen het bebouwingsvlak gebleven. Wel wordt afgeweken van de toegestane hoogte. Tevens wordt er minder programma gerealiseerd. Dit laat onverlet dat het bestemmingsplan voorziet in een totaalprogramma op fase 1 en fase 2. Het programma mag in fase 2 gecompenseerd worden. Dit is echter geen must. Bij de bepaling van de parkeerbehoefte is wel van het maximum model uitgegaan.



### 3 Beleidskader

#### 3.1 Inleiding

Gemeenten zijn niet geheel vrij in het voeren van hun eigen beleid. Rijk en provincies geven met het door hen gevoerde en vastgelegde beleid de kaders aan waarbinnen gemeenten kunnen opereren.

#### 3.2 Rijks-, provinciaal en gemeentelijk beleid

Het planvoornemen bestaat uit enkele afwijkingen ten aanzien van de (voetgangers)verkeersontsluiting en met betrekking tot de toegestane maximum bouwhoogte. Voor het overige is het planvoornemen in lijn met het bestaande planologische kader.

Het planvoornemen waarbij de realisatie van nieuwe bebouwing voor woningen en een winkelcentrum met woningen mogelijk wordt gemaakt, is in een eerder stadium in het kader van de planvorming reeds getoetst aan het nationale, provinciale en gemeentelijke beleid in het voorheen geldende bestemmingsplan 'Centrum Stein' en het thans vigerende bestemmingsplan 'Kern Stein'. Daaruit is gebleken dat voor de realisatie van deze nieuwe bebouwing en de betreffende voorzieningen, mits voldaan wordt aan de uitgangspunten, geen strijdigheid ontstaat met het beleid van de verschillende overheden.

Het planvoornemen past, met uitzondering van de situering van de (voetgangers)verkeersontsluiting en de beperkte overschrijding van de bouwhoogte, volledig binnen het vigerende bestemmingsplan en reeds verleende omgevingsvergunningen, zodat mag worden geconcludeerd dat het planvoornemen aansluit bij de eerdere plannen met betrekking tot de herontwikkeling van het centrum van Stein en daarmee niet strijdig is met de relevante beleidskaders.

De afwijkingen zijn van ondergeschikte aard en brengen geen dusdanige effecten met zich mee dat daardoor strijdigheid met het beleid zou kunnen ontstaan.



## 4 Sectorale aspecten

### 4.1 Inleiding

Milieubeleid wordt steeds meer geïncorporeerd in andere beleidsvelden. Verbreding van milieubeleid naar andere beleidsterreinen is dan ook een belangrijk uitgangspunt. Ook in de ruimtelijke planvorming is structureel aandacht voor milieudoelstellingen nodig. De milieudoelstellingen worden daartoe integraal en vanaf een zo vroeg mogelijk stadium in het planvormingsproces meegewogen. Een duurzame ontwikkeling van de gemeente is een belangrijk beleidsuitgangspunt dat zijn doorwerking heeft in meerdere beleidsterreinen.

### 4.2 Milieuaspecten

Het planvoornemen waarbij de realisatie van nieuwe bebouwing voor woningen en een winkelcentrum met woningen mogelijk wordt gemaakt, is in een eerder stadium in het kader van de herontwikkeling van het centrumgebied van Stein reeds getoetst aan de diverse milieuaspecten.

Uit die toetsing is destijds gebleken dat er (na het uitvoering van de noodzakelijke onderzoeken) geen milieutechnische belemmeringen bestaan voor het planvoornemen.

Ook de gevolgen van de herontwikkeling ten opzichte van eventuele aanwezige waarden (ecologie, cultuurhistorie) zijn in een eerder stadium in beeld gebracht. Hieruit zijn geen belemmeringen naar voren gekomen.

Ten behoeve van de herontwikkeling zijn in de toelichting van het voorheen geldende bestemmingsplan 'Centrum Stein' en het thans vigerende bestemmingsplan 'Kern Stein' andere aspecten beschreven die van invloed kunnen zijn op de haalbaarheid van de plannen. Het betreft het aspect duurzaamheid, een Distributie Planologisch Onderzoek en de behandeling van de civieltechnische aspecten. Geconcludeerd wordt dat de herontwikkeling geen strijdigheid kent met de sectorale aspecten.

De afwijkingen die middels onderhavige ruimtelijke onderbouwing mogelijk worden gemaakt zijn van ondergeschikte aard en brengen geen dusdanige effecten met zich mee dat daardoor strijdigheid met de sectorale aspecten zou kunnen ontstaan. Alleen ten opzichte van de aspecten archeologie (groter oppervlak en diepte bodemingreep dan toegestaan op basis van de dubbelbestemming 'Waarde - Archeologie) en akoestiek (ander voorgevelrooilijn) zijn de afwijkingen van dusdanige invloed dat deze aspecten in de hierna volgende paragrafen nader worden toegelicht.

### 4.3 Archeologie en cultuurhistorie

Uit archeologisch onderzoek is gebleken dat er binnen het plangebied geen archeologische waarden (meer) aanwezig zijn. Het eindrapport is opgenomen in bijlage 2 bij deze ruimtelijke onderbouwing.



Het onderzoek heeft aangetoond dat voor het onderzochte terrein de middelhoge archeologische verwachting naar beneden moet worden bijgesteld. Er zijn geen archeologische sporen in de proefsleuven aangetroffen. Het kan niet geheel worden uitgesloten dat deze zich buiten de sleuven wel bevinden, de kans daarop wordt echter zeer gering geacht. Bovendien zal de conserveringsgraad van eventuele sporen naar verwachting zeer laag zijn, gezien de verstoringsgraad van het oorspronkelijke bodemprofiel. Er zijn wel vondsten uit de ijzertijd, de Romeinse tijd en de middeleeuwen gedaan, in de opvulling van een droogdal. Het is niet uit te sluiten dat in dit droogdal bijzondere datasets in de vorm van depotsvondsten liggen. De trefkans daarop is echter gering.

Op deze gronden wordt voor het gebied wat betreft de archeologie het volgende geadviseerd. Er is geen behoudenswaardige vindplaats aangetroffen. Er is daarom geen reden tot een aanvullend gravend onderzoek.

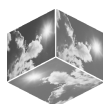
Bij het afgeven van een omgevingsvergunning kan hiertoe de wettelijke meldingsplicht (ex artikel 53 Monumentenwet 1988) kenbaar worden gemaakt, teneinde het documenteren van toevalsvondsten te garanderen. Hierover kan de gemeente zelf een beslissing nemen en bovenstaande moet gezien worden als advies richting de gemeente. Voor het met proefsleuven onderzochte deel is het advies dus om ontgravingen archeologisch te laten begeleiden. Dit advies is opgenomen in het selectiebesluit (besluit B&W d.d. 29 januari 2013) op basis waarvan het plangebied archeologisch vrijgegeven kan worden. Het selectiebesluit is opgenomen in bijlage 3 bij deze ruimtelijke onderbouwing.

#### **4.4 Geluid**

Uit het akoestisch onderzoek (ARCADIS, november 2010) dat is uitgevoerd in het kader van het voorheen geldende bestemmingsplan 'Centrum Stein' blijkt dat de geluidbelasting ter plaatse van de bouwgrens aan de zijde van de Stadhouderslaan maximaal 60dB bedraagt als gevolg van het wegverkeer op de Stadhouderslaan. De maximale binnenstedelijke ontheffing voor geluidsgevoelige objecten (zoals woningen en verpleeghuizen) van 63 dB wordt echter niet overschreden. De afstand tot de as van de weg (geluidsbron) bedraagt in de vigerende situatie 22 meter. In de beoogde situatie (aangepast bouwplan) wordt deze echter groter. Binnen de Wet geluidhinder geldt de regel dat wanneer de afstand tot de weg met verdubbeld er sprake is van 1 dB minder. Aangezien de afstand niet verdubbeld mag worden geconcludeerd dat de geluidbelasting met minder dan 1 dB zal afnemen, en dus niet aan de voorkeursgrenswaarde voldoet van 48 dB maar onder de maximale binnenstedelijke ontheffingswaarde van 63 dB blijft. Op basis van het voorliggende bouwplan kan dan ook een hogere grenswaarde worden verleend. De nieuwe Hogere Grenswaarde Procedure is inmiddels doorlopen. Het hogere waardenbesluit is opgenomen als bijlage 4 bij deze ruimtelijke onderbouwing.

Bij de aanvraag van de bouwvergunning dient rekening te worden gehouden met de hogere geluidbelasting en dient aandacht geschonken te worden aan de geluidisolatie van de gevel.

De afwijking van de bouwhoogte is niet van invloed op de akoestische situatie ter plaatse.



#### 4.5 Bodem

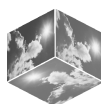
Ten behoeve van het centrumplan zijn diverse bodemonderzoeken uitgevoerd. Het betreft de volgende onderzoeken:

- 'Verkennd bodemonderzoek enkele locaties centrum Stein', CSO adviesbureau, 7 oktober 2008;
- 'Verkennd en nader bodemonderzoek', CSO Adviesbureau, 8 december 2010;
- 'Verkennd bodemonderzoek', Geonius Milieu b.v., rapportnummer: MA-130159.R01, versie V1.0, 17 mei 2013.

Aanvullend op het onderzoek uit 2013 is in opdracht van ontwikkelingsmaatschappij Kibo B.V. door Geonius Milieu b.v. een verkennend bodemonderzoek uitgevoerd (rapportnummer MB-130159.R01, versie V3.0, d.d. 15 oktober 2014). Uit dit aanvullende onderzoek blijkt dat de bodem ter plaatse van onderhavig bouwplan geschikt is voor het beoogde gebruik..

De afwijkingen die middels deze ruimtelijke onderbouwing mogelijk worden gemaakt zijn niet van invloed op de eerdere bevindingen van de uitgevoerde bodemonderzoeken. Het aspect bodem vormt dan ook geen belemmering voor de beoogde afwijkingen.

De Intergemeentelijke Dienst (IMD), inmiddels RUD Zuid-Limburg, heeft op basis van deze onderzoeken een bodemgeschiktheidsverklaring afgegeven.



## 5 Haalbaarheid

### 5.1 Economische en financiële haalbaarheid

Op grond van afdeling 6.4 van de Wro rust op de gemeente de verplichting tot een verhaal van de kosten die tot de grondexploitatie behoren op basis van een exploitatieplan. De gemeente kan hier echter van af zien indien het kostenverhaal anderszins is verzekerd.

Binnen de herontwikkeling voorziet elke partij (ontwikkelingsmaatschappij Kibo B.V., Maaskant Wonen en de gemeente Stein) in de ontwikkeling en realisatie van het desbetreffende gebied van de herontwikkeling.

De gemeente Stein en ontwikkelingsmaatschappij Kibo B.V. hebben gezamenlijk een exploitatieberekening opgesteld voor de ontwikkeling en realisatie van het door deze partijen te ontwikkelen gebied.

In april 2009 hebben voornoemde partijen een realiseringsovereenkomst gesloten voor de bouw van een nieuw winkelcentrum en realisering van het bijbehorend woningbouwprogramma. In deze overeenkomst zijn tevens de financiële verplichtingen van de contractpartijen geregeld, evenals de eventuele vergoeding van planschade.

De uitgangspunten van de realiseringsovereenkomst zijn onverkort overgenomen in het bestemmingsplan 'Kern Stein' en zijn derhalve ook onverminderd van toepassing op deze ruimtelijke onderbouwning. De uitgangspunten gelden dan ook nog steeds voor de contractpartijen.

Verder is in 2011 een aanvulling getekend op de reeds gesloten realiseringsovereenkomst van 2009. Dit document is te beschouwen als 'vertaaldocument', waarin de verschillen tussen de realiseringsovereenkomst en de huidige situatie zijn benoemd en vertaald. Over deze onderdelen zijn in de aanvulling concrete afspraken gemaakt. KIBO B.V. heeft alle contractuele verplichtingen anno 2014 integraal overgenomen van de rechtsvoorgangers.

Verder is de haalbaarheid van fase 1 gegarandeerd doordat het hier herbouw van een afgebrand winkelcentrum betreft met slechts een beperkte uitbreiding. Het nieuwe winkelcentrum voorziet allereerst in de herhuisvesting van de ondernemingen c.q. winkels in het tijdelijk winkelcentrum, waarmee een groot aandeel verhuurd zal kunnen worden. Daarnaast wordt in het kader van trekkracht een klein aandeel voorzien voor nieuwe ondernemingen c.q. winkels. Hiermee is aannemelijk gemaakt dat het risico op leegstand gering is.

Tenslotte krijgt de financiële haalbaarheid van de centrumontwikkeling een extra impuls door een bijdrage vanuit de Regio Westelijke Mijnstreek, door een ISV2-bijdrage van de Provincie Limburg en door een bijdrage uit de stimuleringsregeling BOUW van de provincie Limburg.



Met het voorgaande is de economische uitvoerbaarheid van het bouwplan gewaarborgd, waarbij wordt opgemerkt dat de onderhavige afwijkingen van het bestemmingsplan geen overwegende invloed hebben op de economische haalbaarheid.

## **5.2 Maatschappelijke haalbaarheid**

Gezien de reeds doorlopen procedure in het kader van het voorheen geldende bestemmingsplan 'Centrum Stein' en het thans vigerende bestemmingsplan 'Kern Stein' alsmede de aanpassingen van deze bestemmingsplannen naar aanleiding van de gegronde zienswijzen mag worden aangenomen dat tegen de beperkte afwijkingen geen overwegende bezwaren bestaan.

Het voorliggende plan is gepresenteerd aan de winkeliers en alle huurders van het tijdelijk winkelcentrum. Zij hebben allen inmiddels een huuraanbieding ontvangen en hebben de mogelijkheid gehad een voorkeurspositie in het nieuwe winkelcentrum aan te wijzen.

Deze ruimtelijke onderbouwning wordt in het kader van de omgevingsvergunning conform de gebruikelijke procedure gedurende zes weken ter inzage gelegd. Gedurende deze termijn kan één ieder reageren op het planvoornemen en zijn of haar zienswijzen indienen.

## **5.3 Conclusie**

Het planvoornemen zal gezien het bovenstaande niet leiden tot overwegende planologische bezwaren gezien de beperkte afwijkingen zoals beschreven in deze ruimtelijke onderbouwning. Het planvoornemen betekent, na een afweging van de verschillende belangen, een aanvaardbare invulling van het plangebied waarbij wordt voorzien in de herontwikkeling van het centrum van Stein.



## 6 De procedure

### 6.1 De te volgen procedure

#### *Vooroverleg*

Deze ruimtelijke onderbouwing is opgesteld als onderdeel van de noodzakelijke omgevingsvergunningen als bedoeld in artikel 2.12, eerste lid, sub a onder 3 van de Wabo ten behoeve van de afwijkingen van de (voetgangers)verkeersontsluiting en de toegestane maximum bouwhoogte. De Wet algemene bepalingen omgevingsrecht (Wabo) bevat twee procedures voor het verkrijgen van een omgevingsvergunning, te weten de reguliere en de uitgebreide voorbereidingsprocedure.

In het onderhavige geval, waarbij afgeweken wordt van het vigerende bestemmingsplan, dient de uitgebreide voorbereidingsprocedure te worden gevolgd. Op de volgende pagina is zowel de reguliere als de uitgebreide voorbereidingsprocedure schematisch weergegeven om zodoende het verschil tussen beide procedures weer te geven. Gedurende de voorbereidende fase van deze procedure is vooroverleg mogelijk met de diverse diensten van Rijk en provincie en met het Waterschap.

In de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht (Wabo) is bepaald, dat het college aan een aanvraag omgevingsvergunning die in strijd is met het bestemmingsplan alleen medewerking kan verlenen als de gemeenteraad een zogenaamde “verklaring van geen bedenkingen” heeft afgegeven. De gemeenteraad kan hiervan afzien door een lijst van categorieën van gevallen aan te wijzen. Als een aanvraag om een omgevingsvergunning binnen de reikwijdte van deze lijst valt, hoeft er door het college van burgemeester en wethouders geen verklaring van geen bedenkingen bij de gemeenteraad aangevraagd te worden.

Op 9 juni 2011 heeft de gemeenteraad (op grond van artikel 2.27 van de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht en artikel 6.5 lid 3 van het Besluit omgevingsrecht) besloten in een aantal gevallen van het recht om een dergelijke verklaring af te geven, af te zien en ten behoeve daarvan een lijst met categorieën van gevallen aan te wijzen.

Categorie k van deze lijst geeft aan dat geen ‘verklaring van geen bedenkingen’ vereist is voor “een combinatie van functies en/of activiteiten als bedoeld onder a., b., c., d., e., f., g., i. en j. uitsluitend indien wordt voldaan aan de in betreffende bepalingen gestelde voorwaarden”.

Bij categorieën b en c worden respectievelijk de volgende gevallen genoemd:

b) Het bouwen (voor een definitie van “bouwen” wordt verwezen naar het gestelde in de Woningwet. bouwen: plaatsen, geheel of gedeeltelijk oprichten, vernieuwen, veranderen of vergroten) van een of meerdere woningen, met daaraan inherente voorzieningen, binnen de op basis van het POL aangewezen contour om een woonkern dan wel bij het ontbreken daarvan binnen de op de POL kaarten aangegeven gebieden Vitaal landelijk gebied (P4),



Plattelandskern Zuid-Limburg (P6b), Stedelijke bebouwing (P9) en passend binnen de Regionale Woonmilieuvisie Westelijke Mijnstreek;

c) Het bouwen van kantoren, winkels, horecabedrijven, maatschappelijke voorzieningen, dienstverlenende bedrijven, categorie 1- en 2- bedrijven, consumentverzorgende en ambachtelijke bedrijven, met daaraan inherente voorzieningen binnen de gebieden als bedoeld onder b).

De aanvraag omgevingsvergunning van Ontwikkelingsmaatschappij KIBO B.V. voor het oprichten van een winkelcentrum met bovengelegen woningen op het perceel plaatselijk gelegen aan de Heerstraat Centrum, Haalbrugkensweg, Stadhouderslaan en Raadhuisplein ong. te Stein voldoet hieraan en aldus is er geen “verklaring van geen bedenkingen” vereist. Wel is de Gemeenteraad actief geïnformeerd over voornoemd plan en het besluit van het college.

Verder heeft de gemeenteraad op grond van de Wet ruimtelijke ordening (artikel 6.12 lid 3) besloten de bevoegdheid tot het vaststellen van een exploitatieplan dan wel daarvan af te zien te delegeren aan het college van burgemeester en wethouder voor die aanvragen om omgevingsvergunning waarvoor geen verklaring van geen bedenkingen hoeft te worden gevraagd.

In dit kader heeft de Raad van de gemeente Stein d.d. 9 juni 2011 een verklaring van geen bedenkingen afgegeven. Deze verklaring is opgenomen in bijlage 5 bij deze ruimtelijke onderbouwing.

#### *Ter inzage legging*

De omgevingsvergunningen worden dan ook direct na de inhoudelijke toetsingen met de onderhavige ruimtelijke onderbouwing, conform de uitgebreide voorbereidingsprocedure (zie schema volgende pagina), gedurende zes weken ter inzage gelegd. Gedurende deze termijn kan één ieder reageren op het planvoornemen en zijn of haar zienswijzen indienen.

## **6.2 Vooroverleg**

Gezien het feit dat er geen Rijks- en provinciale belangen in het geding zijn als gevolg van de ondergeschikte afwijkingen van de (voetgangers)verkeersontsluiting en de toegestane maximum bouwhoogte, wordt vooroverleg niet noodzakelijk geacht. Zowel het voorheen geldende bestemmingsplan ‘Centrum Stein’ als het thans vigerende bestemmingsplan ‘Kern Stein’ zijn in het kader van het vooroverleg aan de provincie en het waterschap voorgelegd. Ten aanzien van de (voetgangers)verkeersontsluiting of bouwhoogte hadden zowel de provincie als het waterschap geen opmerkingen. De omgevingsvergunning wordt dan ook direct met de onderhavige ruimtelijke onderbouwing als ontwerp ter inzage gelegd.



### 6.3 Besluit

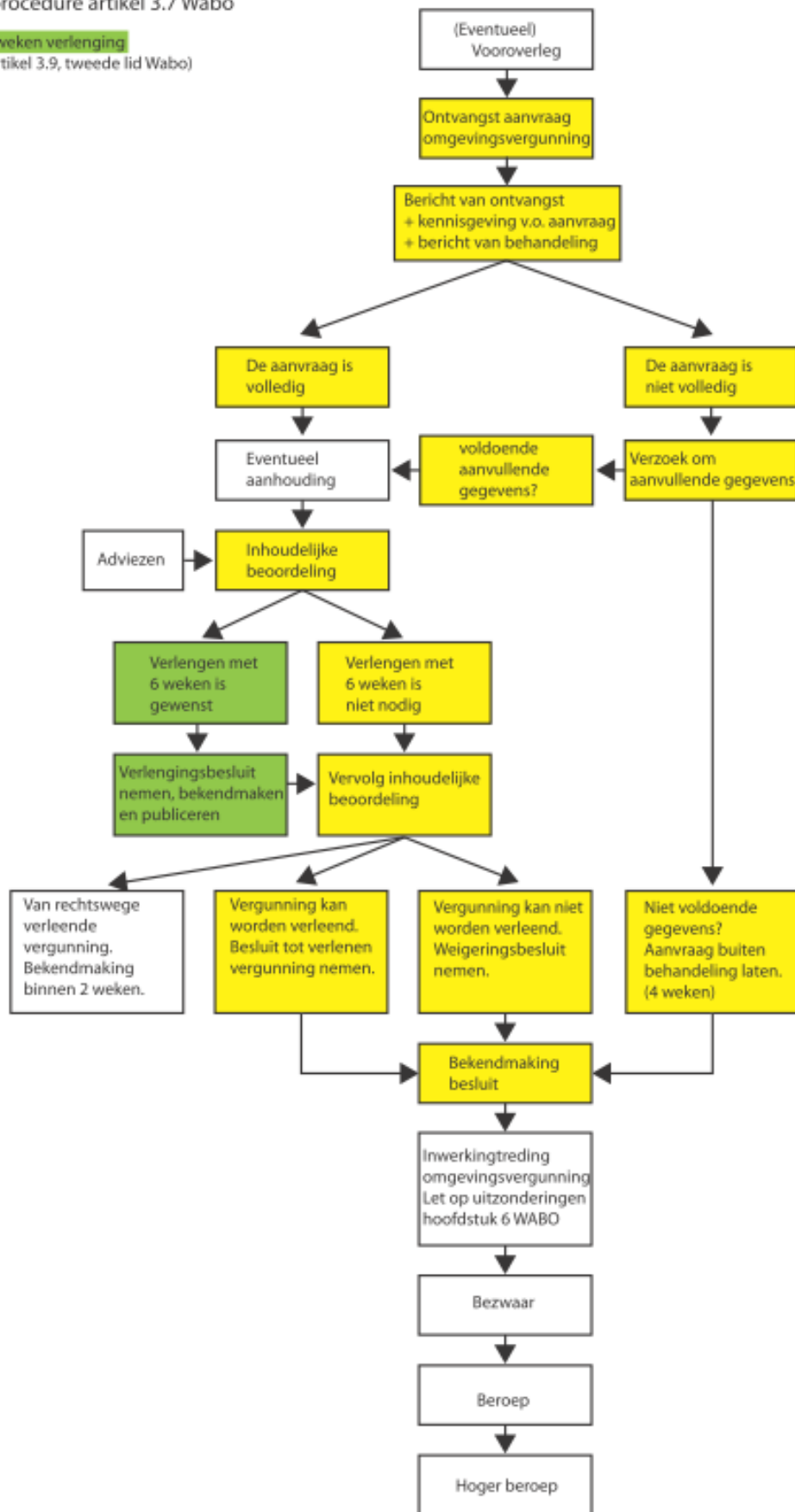
De ontwerp omgevingsvergunning heeft ter inzage gelegen van 17 juli 2014 tot en met 27 augustus 2014 en is eenieder in de gelegenheid gesteld om zienswijzen naar voren te brengen. Van deze gelegenheid is door 9 personen gebruik gemaakt. Het college heeft de zienswijzen zorgvuldig afgewogen en deze geven geen aanleiding om de omgevingsvergunning niet te verlenen. Voor het geformuleerde gemeentelijk standpunt op de zienswijzen wordt verwezen naar de afzonderlijke zienswijzenweering. Wel is onderhavige ruimtelijke onderbouwing op enkele punten tekstuele aangepast. Deze aanpassingen leiden niet tot een ander ruimtelijk plan, maar zijn met name bedoeld ter nadere verduidelijking.

Op 28 oktober 2014 is het college van burgemeester en wethouders akkoord gegaan met de nota van zienswijzen waarin de ingekomen zienswijzen zijn weerlegd en heeft de afdeling VHH opgedragen de verdere besluitvorming uit te voeren. Het besluit om de omgevingsvergunning te verlenen is op 31 oktober 2014 genomen.



Reguliere procedure artikel 3.7 Wabo

8 weken + 6 weken verlenging  
(artikel 3.9, tweede lid Wabo)

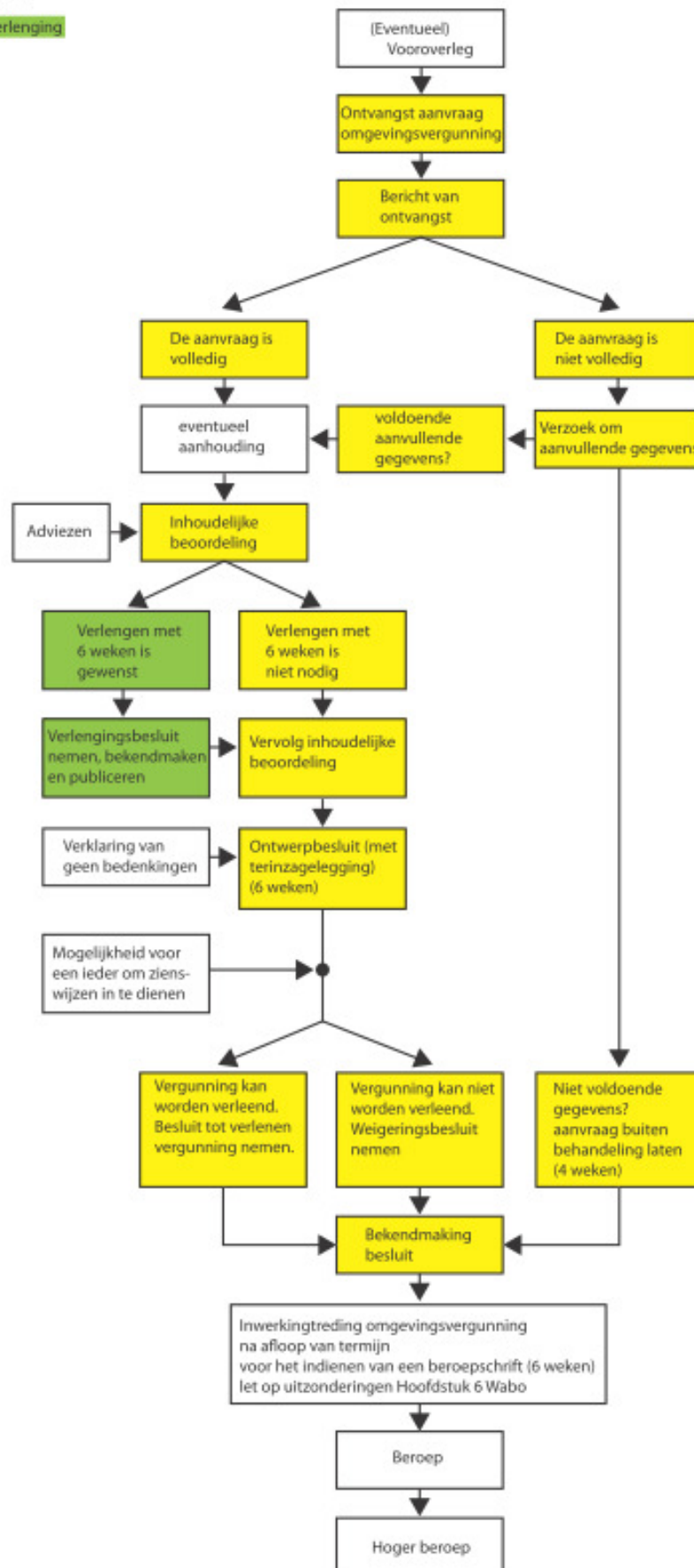


reguliere procedure omgevingsvergunning



Uitgebreide procedure

26 weken + 6 weken verlenging



reguliere procedure omgevingsvergunning



## Parkeerbalans

De parkeerbalans voor het Winkelcentrum Stein<sup>1</sup> fase 1, ziet er als volgt uit:

Functie	Kencijfer	Parkeervraag		
		werkdag middag	koopavond	zaterdag middag
9799 m2 winkels	3,75 per 100 m2 bvo	257	367	367
27 fte zakelijke dienstverlening en horeca	0,7 per fte	19	2	1
2600 m2 multifunctioneel centrum	2 per 100 m2 bvo	21	52	31
44 zorgappartementen	0,45 per appartement	12	18	12
46 koopappartementen	1,3 per appartement	36	54	36
Totale parkeervraag		345	<b>493</b>	447

Functie	Kencijfer	Aanwezigheidspercentage		
		werkdag middag	koopavond	zaterdag middag
9799 m2 winkels	3,75 per 100 m2 bvo	70%	100%	100%
27 fte zakelijke dienstverlening en horeca	0,7 per fte	100%	10%	5%
2600 m2 multifunctioneel centrum	2 per 100 m2 bvo	40%	100%	60%
44 zorgappartementen	0,45 per appartement	60%	90%	60%
46 koopappartementen	1,3 per appartement	60%	90%	60%

De parkeerbalans laat zien dat de parkeervraag in fase 1 het hoogst is op koopavonden<sup>3</sup>. De totale parkeervraag bedraagt dan 493.

<sup>1</sup> Uitgangspunten gebaseerd op rapportage Stein in Balans, Parkeerbalans voor het Winkelcentrum Stein, juni 2011, MO-MA2-110116

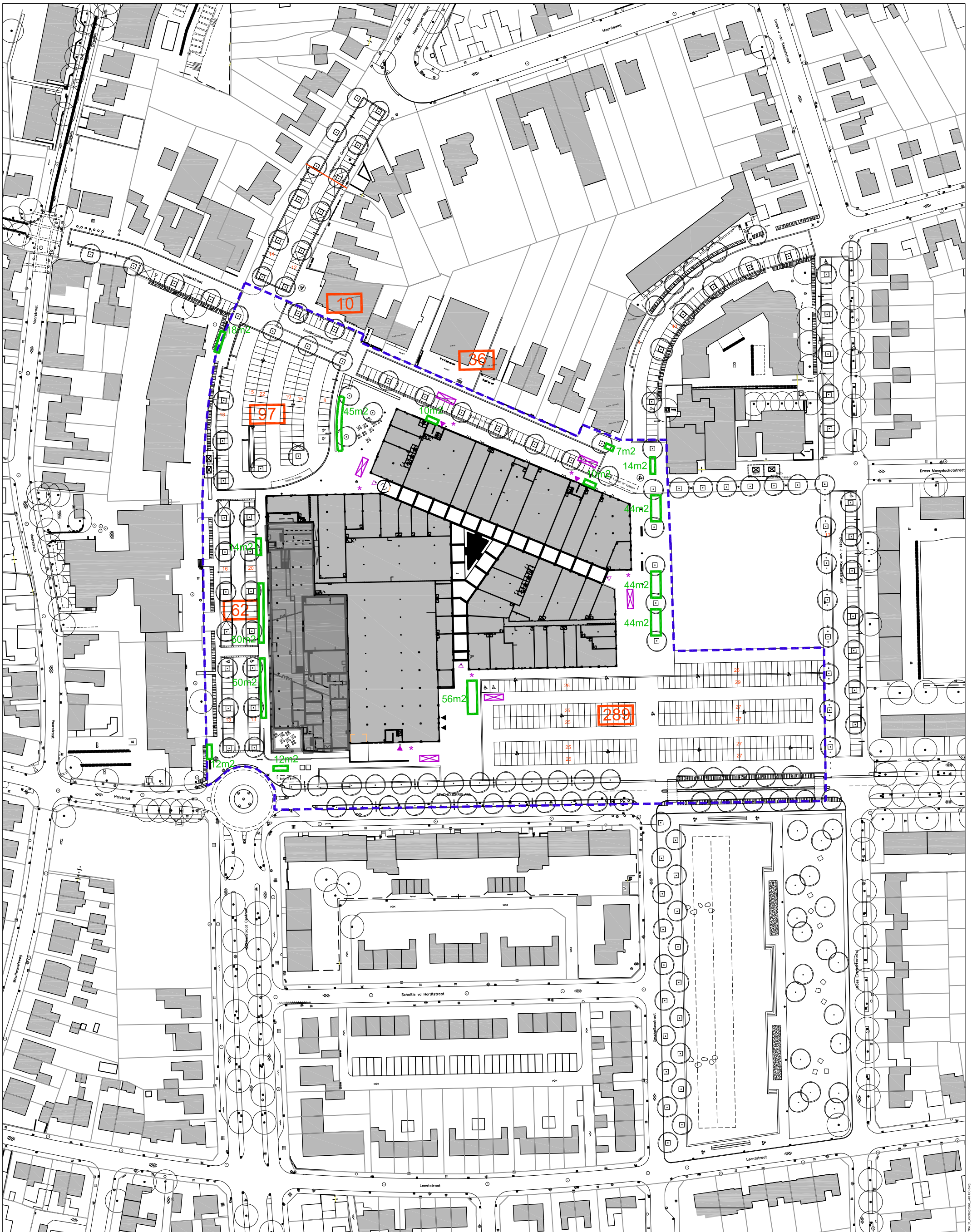
Functie en hoeveelheden zijn aangepast naar gewijzigd bouwprogramma en heeft alleen betrekking op fase 1, exclusief benutting van de maximale ruimte binnen het bestemmingsplan voor winkels en zakelijke dienstverlening en horeca en exclusief parkeerhoefte voor bestaande bebouwing (Haalbrugskensweg e.o.)

<sup>3</sup> De parkeervraag is tijdens de weekmarkt hoger dan op koopavonden, omdat de parkeervraag dan bovenop de reguliere parkeervraag van het centrum komt. De weekmarkt leidt tot een extra parkeervraag van 132 parkeerplaatsen.

Uit eerder onderzoek van DHV (22 december 2010, Verkeerscirculatie en parkeren Centrum Stein, MO-MA20100053) blijkt dat in het overloopgebied voldoende parkeerplaatsen aanwezig zijn om deze extra plaatsen incidenteel (één keer per week) tijdelijk op te vangen.

# CENTRUM STEIN 2.0

## PARKEERBALANS AUTO | FIETS EN OPSTELPLEK BRANDWEER



ONDERLEGERS ARCHITECTEN:  
 BIURO 5 : 025190\_NIE\_190.dwg (20130517)  
 AMA-GROUP : 6003-WINKELCENTRUMSTEIN\_OG01-00-00-OVERZICHT-BEGANEGROND\_20140606.dwg

**494** FASE 1 totaal parkeerplaatsen

**430 m<sup>2</sup>** totaal m<sup>2</sup> fietsparkeren

✘ opstelplaats brandweer  
★ locatie brandhydrant (exacte locatie n.l.b.)  
△ entree winkels  
▲ entree woningen

**2784**  
 project - CENTRUM STEIN 2.0  
 fase - ONTWERPFASE VERGUNNINGAANVRAAG  
 vergunning - 27/08/2014  
 biddesnummer - 27/08/2014



0 50m

Gemeente Stein  
T.a.v. dhr. B. Lemmens  
Postbus 15  
6170 AA Stein



**Leiden** 23 maart 2012  
**Kenmerk** U-2012-086  
**Onderwerp** Aanbieding eindrapport archeologische onderzoek Stein- Winkelcentrum

Geachte heer Lemmens,

Met veel genoegen bieden wij u het eindrapport aan van het archeologisch proefsleuvenonderzoek dat wij hebben uitgevoerd in uw gemeente op locatie van de oude Winkelcentrum. Met de aanbieding van dit rapport is het archeologisch onderzoek definitief afgerond. Alle vondsten worden naar het provinciaal depot gebracht. Hiermee is uw zorgplicht vervuld ten aanzien van het archeologisch onderzoek voor betreffend plangebied.

Conform het PvE zenden wij u vier (4) gedrukte exemplaren en een CD met de digitale versie. Het rapport is in digitale versie ook beschikbaar via onze website [www.archol.nl](http://www.archol.nl) waardoor het makkelijk toegankelijk is voor omwonenden en andere geïnteresseerden.

Archol zal zorg dragen voor de verspreiding van dit rapport naar de Rijksdienst voor het Cultureel Erfgoed (RCE), de Koninklijke Bibliotheek, Provincie en overige belanghebbenden.

Wij danken u voor deze opdracht en hopen dat deze naar tevredenheid is uitgevoerd.

Met vriendelijke groet,



Tom Hamburg  
Projectleider

# Proefsleuvenonderzoek te Stein-Winkelcentrum

*C.M. van der Linde & T.D. Hamburg*



Archol

168



## Colofon

Archol Rapport 168

Proefsleuvenonderzoek te Stein Winkelcentrum

Opdrachtgever:	Gemeente Stein
Contactpersoon opdrachtgever:	drs. F.P. Kortlang
Bevoegd gezag:	dhr. E. Claessen (gemeente Stein)
Projectleiding/autorisatie:	drs. T.D. Hamburg
Uitvoering veldwerk:	drs. C.M. van der Linde (veldwerkleider) M.A. Goddijn, MA (veldarcheoloog) drs. A. Porreij-Lyklema (veldtechnicus) drs. I.M. van wijk (periode specialist) A. Manders (metaaldetectie)
Auteur(s):	drs. C.M. van der Linde
Redactie	drs. T.D. Hamburg
Beeldmateriaal:	S. Shek
Opmaak:	A.J. Allen
Druk:	Haveka, Alblasterdam

ISSN 1569-2396

© Archol, Leiden 2012

Postbus 9515

2300 RA Leiden

info@archol.nl

Tel. 071 527 33 13

## Inhoudsopgave

1	Inleiding	5
	1.1 Aanleiding	5
	1.2 Vooronderzoek	6
	1.3 Opzet en organisatie	7
	1.4 Doelstelling, onderzoekskader en vraagstelling	7
2	Werkzaamheden	9
	2.1 Strategie en werkwijze veldwerk	9
	2.2 Opgegraven areaal	10
3	Beschrijving van de resultaten	13
	3.1 Algemeen	13
	3.2 Fysische geografie	13
	3.3 Archeologische sporen en vondsten	16
4	Synthese	19
	4.1 Conclusie	19
	4.2 Waardering	19
	4.3 Advies	20
	4.4 Beantwoording onderzoeksvragen	21
	Literatuur	25
	Figuren	25
	Tabellen	26

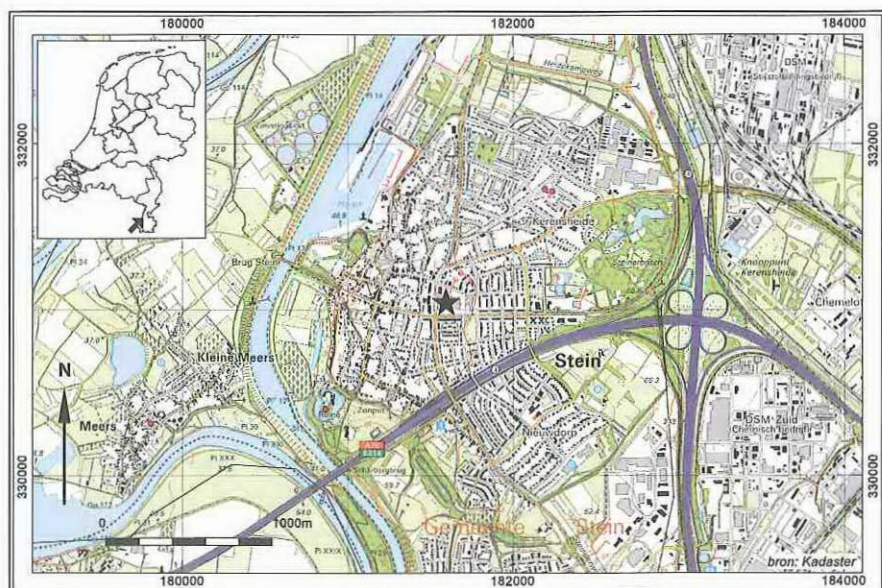
# 1 Inleiding

## 1.1 Aanleiding

Reeds geruime tijd bestaat er binnen de gemeente Stein het voornemen het centrumgebied van de kern Stein te herontwikkelen (figuur 1). De brand die eind oktober 2009 het winkelcentrum in Stein volledig in de as heeft gelegd, heeft er echter toe geleid dat het oorspronkelijke plan dat in een renovatie en uitbreiding van het oude winkelcentrum voorzag, is vervangen door een planopzet voor een heel nieuw winkelcentrum, ingeklemd tussen de Heerstraat-Centrum, Haalbrugkensweg en de Stadhouderslaan (figuur 2a en 2b). Het oostelijk deel van het plangebied, gelegen tussen het Raadhuisplein en de Drossaert Jonker van Kesselstraat is heringericht als parkeerplaats en zal in de huidige planopzet niet worden ontgraven.

Het plangebied heeft op de gemeentelijke beleidskaart vooral een middelhoge archeologische verwachtingswaarde. Archeologisch vooronderzoek in vorm van een Inventariserend Veldonderzoek door middel van proefsleuvenonderzoek is noodzakelijk, omdat de grondwerkzaamheden voor de aanleg van het winkelcentrum met de benodigde infrastructuur zullen leiden tot een verstoring van het eventueel aanwezige archeologisch bodemarchief. Door middel van het onderzoek dient inzicht te worden verkregen in de aard, omvang en behoudenswaardigheid van eventuele archeologische resten.

**Figuur 1**  
Ligging plangebied.



**Figuur 2a**

Het winkelcentrum vóór de brand. Het blok aan de oostzijde tussen het Raadhuisplein en de Drossaert Jonker van Kesselstraat is momenteel ingericht als parkeerplaats en in gebruik als marktplein. Ten zuiden daarvan, op het Omphaliusplein is een tijdelijk winkelcentrum ingericht. Dat is t.h.v. de groenstrook rechtsonder op de foto. (Bron: Bing.com/maps).

**Figuur 2b**

Het winkelcentrum na sanering. Op de noordelijke woontorens na is het terrein geheel gesaneerd. In de zuidwesthoek kwam tijdens de saneringswerken een asfalten parkeerdek te voorschijn, dat in een uitbreidingsfase was overbouwd. Op het oostelijk terrein is een nieuwe parkeerplaats aangelegd. In de zuidoosthoek is de witte gevel van het tijdelijk winkelcentrum zichtbaar. (Bron: Bing.com/maps).

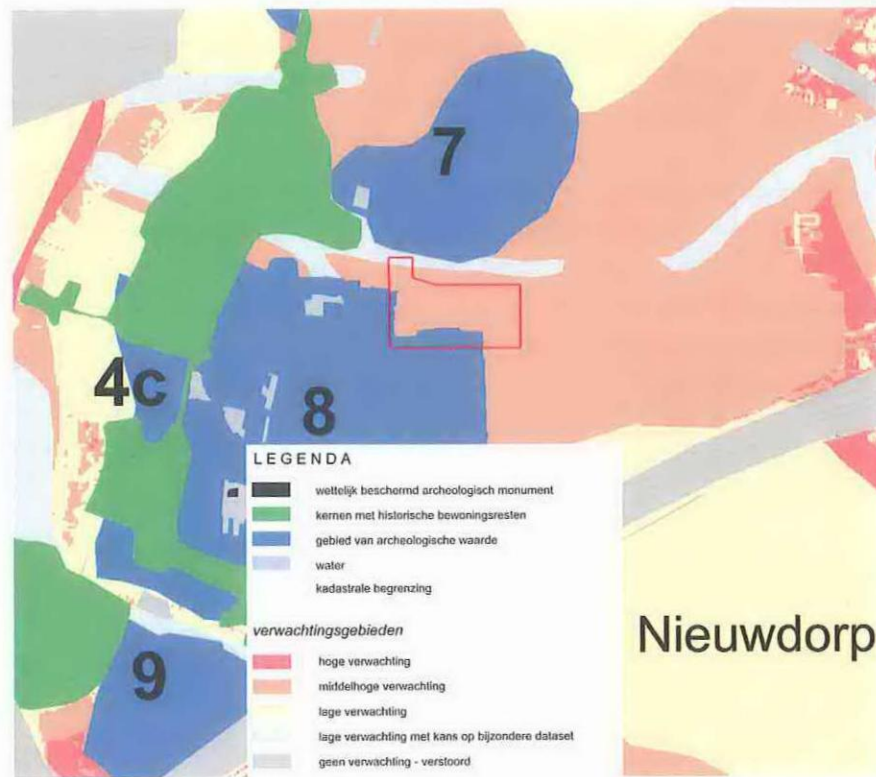
## 1.2 Vooronderzoek

Binnen het plangebied heeft niet eerder archeologisch onderzoek plaats gehad. Daarbuiten, in een straal van circa 500 meter, zijn in de omgeving van het plangebied met name sporen en vondsten bekend van nederzettingen van de lineaire bandkeramiek, urnenvelden uit de brons- en ijzertijd, een Romeins grafveld en sporen en/of vondsten uit de vroege middeleeuwen (o.a. Archis-waarnemingsnrs: 1.471, 32.506, 32.521, 32.568, 35.194, 35.225, 36.814, 411.397). Uit al deze perioden, inclusief de vroege prehistorie kunnen vindplaatsen worden verwacht. In de top van de Pleistocene rivierafzettingen kunnen in theorie resten uit het (laat-)paleolithicum verwacht worden. Op basis van de Archis-waarnemingen en onderzoek door lokale archeologen kan gesteld worden dat in de nabije omgeving van het plangebied gewoond en geakkerd is.

Volgens de gemeentelijke verwachtingskaart ligt het plangebied in een zone met een middelhoge verwachting, geflankeerd door zones 'van archeologische waarde' (figuur 3). Op de archeologische beleidskaart (niet afgebeeld) hebben deze een hoge archeologische verwachting gekregen. In lichtblauw zijn de aanzetten van een vertakt droogdal zichtbaar. Deze hebben een lage verwachting, met kans op een bijzondere dataset in de vorm van depotvondsten.

**Figuur 3**

Het plangebied (rood omlijnd) in een uitsnede van de verwachtingskaart van de gemeente Stein. De groene en blauwe zones hebben op de gemeentelijke beleidskaart een hoge verwachting.

**1.3 Opzet en organisatie**

Het veldwerk vond plaats op 11 en 12 januari 2012. De technische uitwerking en het evaluatieverslag volgden in de dagen daarop. De opdracht is uitgevoerd door het volgende team:

**Tabel 1**

Samenstelling onderzoeksteam.

Medewerker	Functie
drs. T.D. Hamburg	Projectleider
drs. I.M. van Wijk	Periodespecialist neolithicum
drs. C.M. van der Linde	Veldwerkleider/KNA archeoloog
drs. A. Porreij-Lyklema	Veldarcheoloog
M.A. Goddijn MA	Veldarcheoloog
A. Manders	Metaaldetectie

**1.4 Doelstelling, onderzoekskader en vraagstelling**

Het doel van het onderzoek is het toetsen van de gespecificeerde archeologische verwachting van het plangebied en het in kaart brengen en waarderen van de aanwezige archeologische vindplaatsen. Hierbij dient de aan- of afwezigheid van archeologische waarden vastgesteld te worden. Indien een vindplaats aanwezig is, dan dient de behoudenswaardigheid van de vindplaats op basis van inhoudelijke en fysieke kwaliteit te worden bepaald.

Het plangebied ligt ten zuiden van het in 2008 afgebakende Provinciaal Aandachtsgebied Graetheide. Gezien de nabije ligging en de kans op archeologische resten van de lineaire bandkeramiek en ijzertijd binnen het plangebied, zijn op voorhand hieruit enkele specifieke onderzoeksthema's en aandachtsthema's

aangehaald (Van Wijk, *in prep.*). Relevant hieruit voor onderhavig onderzoek zijn het gebruik van het landschap, post-depositionele (bodenvormende) processen, en de relatie tussen depotlocaties en landschap.

In de formulering van de onderzoeksvragen is ruim aandacht gegeven aan de aard en omvang van post-depositionele processen en de beschrijving van bodemkenmerken. Centrale vraag hierbij is: welk effect hebben eventuele post-depositionele processen gehad op (de informatiewaarde van) de aangetroffen archeologische resten? Hiernaast zijn meer algemene onderzoeksvragen geformuleerd met betrekking tot de gaafheid en conservering van de vindplaatsen, periodisering, sites, landschap en bodem. Deze worden hieronder in de conclusies puntsgewijs opgesomd en beantwoord (zie H6).

Datum:	14-02-2012
Projectnaam	Stein-Winkelcentrum
Provincie	Limburg
Gemeente	Stein
Plaats	Stein
Toponiem	Winkelcentrum
OM-nr:	50106
Project code:	SWC1336
Coördinaten van de hoeken van het plangebied (x,y)	NW: 181.543/331.156; NO: 181.770/331.094; ZW: 181.537/330977; ZO: 181.772/330.980
Rapporteur(s)	C.M. van der Linde & T.D. Hamburg
Versie	Definitief
Goedkeuring projectleider (KNA seniorarcheoloog)	Drs. T.D. Hamburg
Opdrachtgever	Gemeente Stein
Goedkeuring namens opdrachtgever	Drs. F.P. Kortlang
Bevoegd gezag	Gemeente Stein
Goedkeuring Bevoegd gezag	Dhr. E. Claessen

**Tabel 2**

Administratieve gegevens.

## 2 Werkzaamheden

### 2.1 Strategie en werkwijze veldwerk

Om de vraagstellingen uit het PvE<sup>1</sup> te kunnen beantwoorden is het proefsleuvenonderzoek uitgevoerd. Binnen het plangebied zijn zowel proefsleuven als ook proefputten gegraven (figuur 4). De proefsleuven zijn langere, doorlopende uitgravingen, de proefputten zijn korte, gedrongen uitgravingen. De ligging ervan was op voorhand aangegeven. De mogelijkheid bestond om aanpassingen door te voeren in verband met lokale terreinomstandigheden. De bedoeling van het puttenplan was een zo optimaal mogelijke verdeling van sleuven en putten op het terrein.

De putten zijn alle machinaal uitgegraven en digitaal in RD ingetekend. In alle putten is tenminste één profielkolom vastgelegd; in de proefsleuven zijn dat raaien van drie of vier profielkolommen. In alle gevallen zijn de profielwaarnemingen aangevuld met edelmanboringen. De vondsten zijn per vak van 5 strekkende meters en per laagheid verzameld.

#### *Proefsleuven*

Binnen het plangebied zijn 3 proefsleuven met een breedte van 4m aangelegd. Om de zuidwestelijk gelegen sleuf 1 uit te graven moest eerst asfalt worden verwijderd. De noordoostelijke sleuf 2 is op voorhand gepland ter hoogte van de huidige parkeerstrook en om die reden naar het zuiden verlegd. De sleuf begon deels in een verstoorde zone met kabels en leidingen. Om die reden is de sleuf nogmaals 'versprongen'. De verstoringsgraad bleef hoog, waarop besloten is het restant van de put versmald aan te leggen. De zuidoostelijke sleuf is slechts gedeeltelijk aangelegd, aangezien een fors deel van het middenterrein niet betreedbaar was door een diepe uitgraving ten gevolge van de saneringswerken. Deze uitgraving stond vol water (figuur 5). Ter compensatie is gekozen voor een aanvullende waarneming tussen de sleuven 2 en 3. Dit resulteerde in de proefputten 4 en 5. In totaal zijn aldus minder vierkante meters proefsleuf aangelegd (zie hieronder).

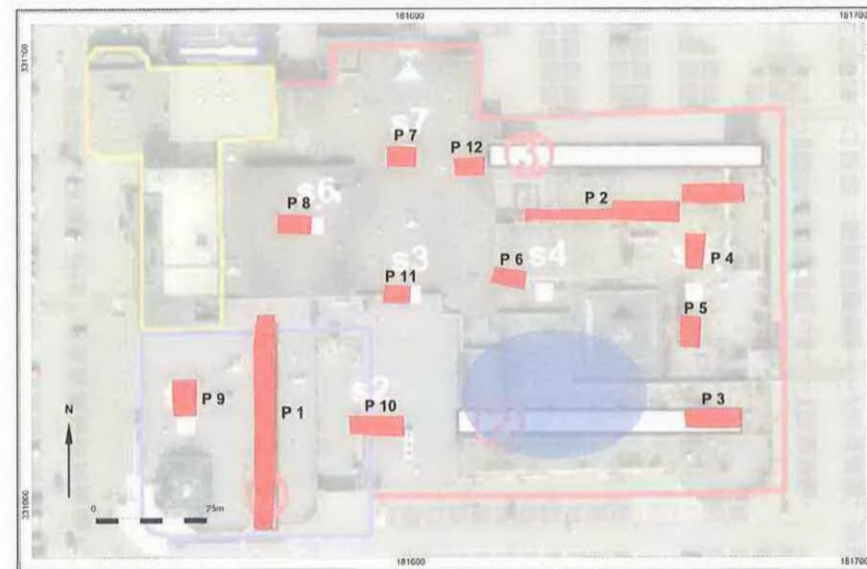
#### *Proefputten*

De 9 onderzoekspoten zijn in eerste instantie aangelegd ter bepaling van de verstoringsgraad en verstoringsdiepte van het bodemprofiel. Na de aanleg van de proefsleuven werd de nadere bepaling van het profielverloop tussen terras en droogdal een aanvullend doel. De putten zijn gemiddeld 6 meter lang 4 meter breed geworden. Dit is groter dan vooraf gepland. Ook zijn er 2 proefputten méér gegraven dan gepland. In totaal konden aldus meer vierkante meters proefput aangelegd worden (zie hieronder).

#### *Aanleg*

Voor alle aangelegde putten geldt, dat ze beduidend dieper aangelegd zijn dan op voorhand verwacht. De gemiddelde diepte bedraagt circa 1,5 m onder het huidig maaiveld. De bovenste meter profiel bestaat ter plaatse uit verstoord en/of opgehoogd sediment. Dit zorgde bij het verdiepen van de putten voor instabiele profielwanden, waardoor uit veiligheidsoverwegingen is gekozen voor een getrapt profiel. Om die reden zijn de putten op maaiveldniveau ruimer aangezet en is het aantal geplande vierkante meters overschreden.

<sup>1</sup> Van der Weele/Kortlang 2011



**Figuur 4**

Puttenkaart. Als ondergrond van de kaart is een bovenaanzicht van het winkelcentrum gebruikt van vóór de brand (bron: GoogleMaps). De geel omlijnde gebouwen waren destijds onderkelderd. Paars omlijnd in het noordwesten is de rand van de nog bestaande hoogbouw zichtbaar. In wit met rode en witte nummering de geplande sleuven en putten, in rood met zwarte nummering het uitgevoerde puttenplan. In blauw de ligging van de niet betreedbare onder water gelopen zone.



**Figuur 5**

Terrein gezien richting het westen. Prominent in het midden ligt de niet betreedbare zone.

#### *Sporen en structuren*

Bij de aanleg van de putten zijn geen archeologische sporen of structuren aangetroffen. Alleen verstoringen ten gevolg van de bouw, sloop en sanering van het voormalig winkelcentrum zijn aangesneden.

#### **2.2 Opgegraven areaal**

Er zijn 3 proefsleuven gegraven met een totale oppervlakte van 450 m<sup>2</sup>. Daarnaast zijn 9 proefputten gegraven. Het totaal aan onderzochte putten betreft 713 m<sup>2</sup> (tabel 2).

**Tabel 3**  
Aantal m<sup>2</sup> per put of proefsleuf en het totaal  
aantal m<sup>2</sup>

put	m <sup>2</sup> Bijzonderheden	put	Totaal
1	223 eerst asfalt verwijderd	12	21
2	174	11	20
3	53 westzijde niet begaanbaar	10	53
4	34	9	43 eerst asfalt verwijderd
5	23	8	24
6	23	7	22
7	22	6	23
8	24	5	23
9	43 eerst asfalt verwijderd	4	34
10	53	3	53 westzijde niet begaanbaar
11	20	2	174
12	21	1	223 eerst asfalt verwijderd
		<b>Totaal</b>	<b>713</b>

## 3 Beschrijving van de resultaten

### 3.1 Algemeen

In de putten konden in het algemeen goede archeologische en landschappelijke waarnemingen worden gedaan. In de putten 10 en 11 was dit niet het geval: daar was het profiel te sterk verstoord. Het terrein kan in twee zones worden verdeeld. De eerste bestaat uit het noordoostelijk kwart met relatief hooggelegen Maasterrasafzettingen en de flankzone daarvan. Hierin liggen de putten 2, 4, 6, 8 en 12. De tweede zone beslaat de rest van het terrein. Hierin liggen in elk geval de putten 1, 3, 5, 7 en 9. Landschappelijk liggen deze alle in een droogdal. Van de putten 10 en 11 is de landschappelijke ligging onbekend.

### 3.2 Fysische geografie

Per put is tenminste één tot maximaal vier profielkolommen van 1m breedte vastgelegd. In de meeste gevallen zijn deze aangevuld met edelmanboringen. Op het gehele terrein bestaat de bovenste meter uit verstoorde en geroerde grond (laagspoor 5005). Nergens is een 'compleet' profiel aangetroffen. Aangezien de oorspronkelijke teelgrond of akkerlaag en daarmee een referentie voor de maaiveldhoogten vóór de bouw van het winkelcentrum ontbreekt, is niet altijd duidelijk of er ook sprake is van kunstmatige ophoging.

In de 'droogdalzone', ter hoogte van de sleuven 1, 9 en 10 in de zuidwesthoek van het terrein is dit wel zeker het geval: daar ligt een geasfalteerde parking ca 1m diep onder het huidig straatniveau. De profielopbouw van de zone kan a.d.h.v. sleuf 1 als volgt worden gekarakteriseerd (zie ook figuur 5, tabel 3):

Onder de terreinophoging en het asfalt ligt een grind- en puinlaag (laagspoor 5005). Pas dááronder begint het ongestoord bodemprofiel. Dat profiel begint met een colluviumdek (laagspoor 5010). Het betreft hier een grauwig bruin jong colluvium van ruim ½ m dikte met af en toe verspoelde terrasdelen bestaande uit grinden en terrasvuursteen, maar ook antropogene indicatoren als puinspikkels en steenkoolbrokken. Onder de colluviale löss is een behoorlijk restant van een B-horizont bewaard van bijna 40 cm dikte (laagspoor 5020). Deze vertoont slechts lichte inspoelings- en rijpings kenmerken. Alleen in het zuiden en uiterste noorden is sprake van een laag gehalte ingespoelde lutum. Er kan in deze context niet van een briklaag (Bt) worden gesproken. In het middendeel is de horizont het zwakst ontwikkeld. De Bt is gevormd in de top van een zandige C-horizont (laagspoor 5030) die naar onderen toe zandiger wordt. Er is zeker geen sprake van een 'banden-C', maar een homogener dek dat in de basis sterk zandig is (verloop Lz2-Lz3). Waarschijnlijk is dit dek colluviaal van oorsprong, maar veel ouder dan laagspoor 5010, gezien de genoemde bodemvorming in de top ervan. De basis van het profiel is de top van het grindterras (laagspoor 5040), dat is uitgeboord op 2m onder vlak 1, dat is op ca 54,05 m +NAP. **NB:** dit is ca 4m onder de asfaltlaag en ca 5m onder het huidig straatniveau.

Ter hoogte van put 3 in het zuidoostelijk deel van het terrein is de opbouw in grote lijn hetzelfde. Het droogdal is ook hier diep: de top van de terrasafzettingen kon niet worden gepeild, maar ligt op tenminste 4,5m diepte onder huidig maaiveld (< 55,50 m +NAP). Ook was de Bt-horizont hier uitermate zwak ontwikkeld. Hoogstwaarschijnlijk betreft het hier hetzelfde droogdal, of een vertakking daarvan. Het dal verloopt aan de zuidrand van het terrein in westelijke richting en buigt vervolgens af in noordelijke richting langs de westrand van het terrein.

**Figuur 6**

Profiel in droogdal. De profielpen staat in de top van de zwak ontwikkelde Bt-horizont.

S5005	Verstoord/ophoging	Puinrijke zandige leem
S5011	Colluvium 2	Alleen in put 3 waargenomen
S5010	Colluvium	Verspoelde leem en zand
S5020	Bt-Horizont	Inspoelingslaag, aangereikt met fijne klei
S5030	C-Horizont	Basis leempakket zandige leem
S5040	C-Horizont	Terrasafzetting grind

**Tabel 4**

Toelichting codering stratigrafie.

We hebben hier te maken met de opvullingssequentie in (de flank van) een droogdal. In een langdurige stilstandsfase in de opvulling kon een bodem vormen. Deze bodem vertegenwoordigt het geërodeerde restant van een archeologisch looppniveau uit de prehistorie. Helaas kan deze vanwege de hoge verstoringsgraad niet vanuit het droogdal vervolgd worden in noordoostelijke richting, op het hooggelegen terrasdeel. De bodem behoudt wel een archeologisch potentieel, zij het gering.

Opvallend is dat het profiel vanwege de dieptelgging onder een doorlatend puinpakket vrij vochtig en soepel is gebleven. De latere bovenbouw is met poeren en betonwanden gefundeerd, waarbij de asfaltparking als kruipruimte is uitgespaard. Hierdoor is nooit grote druk uitgeoefend op het onderliggende sediment. Het bodemprofiel ziet er dan ook verbazingwekkend fris en 'normaal' uit. Er is weinig sprake van verschijnselen als verstikking, reductie, compressie, of 'dolle löss'.<sup>2</sup> De verwachting is dan ook, dat het profiel onder de parkeerplaatsen rondom het winkelcentrum goed bewaard gebleven is.

<sup>2</sup> *Dolle löss* is een lokale term die plaatvorming in de leem duidt t.g.v. uitgeoefende druk door bijvoorbeeld zwaar materieel.

**Figuur 7**

Profiel op terrasrest. De bovenkant van het profiel is geheel verstoord.

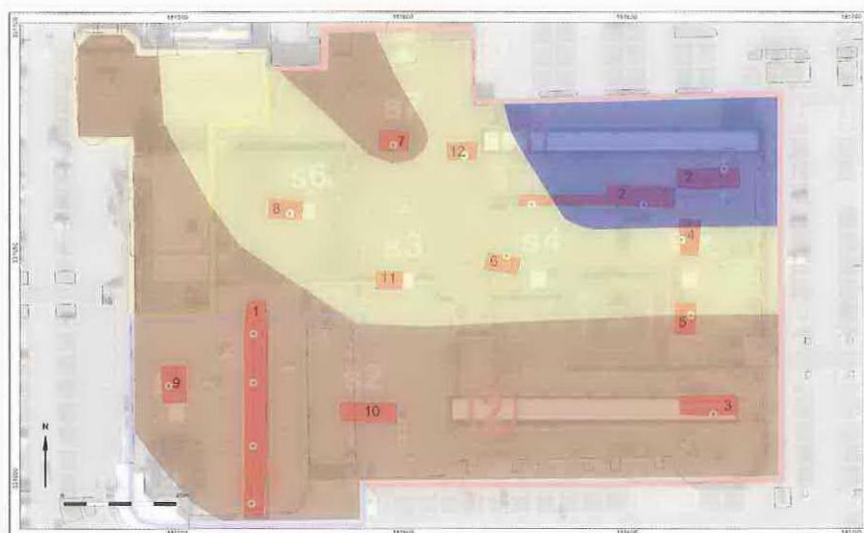


De tweede zone beslaat de noordoosthoek van het terrein. Daar liggen de grindige terrasafzettingen op ca 1m diepte relatief dicht onder het maaiveld. In put 2 kon de top daarvan vervolgd worden. Helaas was het bodemprofiel daarboven volledig verstoord door de bouw, sloop en sanering van het winkelcentrum. Aan de hand van de proefputten kon de door het droogdal versneden rand van het terras in kaart worden gebracht. Deze rand wordt steil afgesneden, waarbij de flank is opgevuld met steenrijke colluviale löss, een teken van sterke hellingerosie. De flank kenmerkt zich verder in de basis door een sterk in hoogte fluctuerende grindtop, waarschijnlijk het gevolg van vroegste hellingerosie onder periglaciale omstandigheden, waarbij ontdooide terreindelen begonnen te schuiven over de vaste permafrost in de diepere ondergrond. De bovenkant van de profielen in de flankzone bestaat uit zandige zwak grindige colluviale leem. Het hoogste deel van het terras ligt in het noordoosten op 58,65 m +NAP. In westelijke richting heeft het een verval van 1 ½ m over een afstand van 40m; een helling van bijna 4%. In zuidelijke richting heeft het een verval tenminste 3 m over een afstand van 50 m; een helling van tenminste 6%. Aan de hand van de dieptegegevens in tabel 4 is de beschreven zonering grofweg op kaart te duiden (figuur 8).

**Tabel 5**

Dieptegegevens per put.

putnr	hoogte mv	hoogte vlak	diepte sleuf	diepte terras	zone
1	58,00 m +NAP	55,85 m +NAP	2,15 m	53,90 m +NAP	droogdal
2	59,35 m +NAP	58,45 m +NAP	0,90 m	58,64-57,10 m +NAP	terras
3	59,30 m +NAP	57,50 m +NAP	1,80 m	<55,50 m +NAP	droogdal
4	59,30 m +NAP	57,90 m +NAP	1,40 m	57,90-57,30 m +NAP	terras
5	59,25 m +NAP	57,60 m +NAP	1,65 m	<56,55 m +NAP	droogdal
6	59,00 m +NAP	57,45 m +NAP	1,55 m	56,55 m +NAP	flank
7	58,55 m +NAP	57,15 m +NAP	1,40 m	<55,90 m +NAP	droogdal
8	58,35 m +NAP	57,05 m +NAP	1,30 m	57,10 m +NAP	terras
9	57,85 m +NAP	56,05 m +NAP	1,80 m	<54,00 m +NAP	droogdal
10	58,85 m +NAP	58,30 m +NAP	0,55 m	verstoord	?
11	58,65 m +NAP	57,55 m +NAP	1,10 m	verstoord	?
12	58,80 m +NAP	57,10 m +NAP	1,70 m	57,00 m +NAP	flank



**Figuur 8**  
Zonering van het terrein en profiellocaties.

Als ondergrond dient de puttenkaart met daarin als stippen de locaties van de profiel- en boorwaarnemingen. In het noordoosten ligt in blauw het hooggelegen terrasrestant. In bruin is het droogdal weergegeven, dat ligt in het zuiden, afbuigend naar het noordwesten. In het noorden lijkt eveneens de aanzet van een droogdalvertakking zichtbaar. Het geheel moet welhaast aansluiten op het vertakte droogdal zoals weergegeven in figuur 3, met een noordwestelijk verloop richting het Maasdal. In geel is het verloop van de flankzone weergegeven.

Samenvattend zijn de volgende landschappelijke waarnemingen van belang: in het noordoosten ligt een hooggelegen terrasrestant. Het oorspronkelijk bodemprofiel ter plaatse is door de bouw- en sloopwerken van het voormalig winkelcentrum diep verstoord. In het zuiden en westelijk deel van het terrein ligt een droogdal. In de metersdikke opvulling daarvan is een zwak ontwikkelde bodem zichtbaar. De flankzone die feitelijk de hoger gelegen helling van het droogdal vormt, kenmerkt zich in de basis door steenrijk hellingmateriaal, hetgeen wijst op sterke terraserosie. De top van de profielen bestaat uit colluviale zandige leem met tekenen van rijping en inspoeling, echter ook hier is het profiel sterk aangetast door bouw- en sloopwerken.

### 3.3 Archeologische sporen en vondsten

Er zijn geen archeologische grondsporen aangetroffen en geen grondmonsters genomen. Alleen recente verstoringen ten gevolg van de bouw, sloop en sanering van het winkelcentrum zijn in kaart gebracht.

In totaal zijn 43 vondsten aangetroffen. Het betreft één stuk vuursteen en 42 scherf-fragmenten. De scherven zijn onder te verdelen in 33 stuks prehistorisch handgemaakt, 6 stuks Romeins en 2 stuks middeleeuws aardewerk. Alle vondsten zijn afkomstig uit colluviale lössafzettingen (laagspoor 5010) in de werkputten 1 en 3 aan de west- en zuidzijde van het terrein.

#### *Het prehistorisch aardewerk*

Uit werkput 1 zijn 14 scherven verzameld. Hierin zijn zeven verschillende baksels herkend. De scherven zijn sterk afgerond en afgesleten, als gevolg van oudtijds verwerking en verspoeling. Voor zover zichtbaar is het aardewerk onversierd en deels licht besmeten. Alle scherven zijn met potgruis gemagerd. In drie gevallen is daarnaast grind en steengruis toegevoegd. Twee baksels zijn secundair verbrand. De scherven uit een verspoelde context en zijn daarom niet nader te dateren dan 'ijzertijd', hoewel de

**Figuur 6**

Profiel in droogdal. De profielpen staat in de top van de zwak ontwikkelde Bt-horizont.

S5005	Verstoord/ophoging	Puinrijke zandige leem
S5011	Colluvium 2	Alleen in put 3 waargenomen
S5010	Colluvium	Verspoelde leem en zand
S5020	Bt-Horizont	Inspoelingslaag, aangereikt met fijne klei
S5030	C-Horizont	Basis leempakket zandige leem
S5040	C-Horizont	Terrasafzetting grind

**Tabel 4**

Toelichting codering stratigrafie.

We hebben hier te maken met de opvullingssequentie in (de flank van) een droogdal. In een langdurige stilstandsfase in de opvulling kon een bodem vormen. Deze bodem vertegenwoordigt het geërodeerde restant van een archeologisch looppniveau uit de prehistorie. Helaas kan deze vanwege de hoge verstoringsgraad niet vanuit het droogdal vervolgd worden in noordoostelijke richting, op het hooggelegen terrasdeel. De bodem behoudt wel een archeologisch potentieel, zij het gering.

Opvallend is dat het profiel vanwege de diepteligging onder een doorlatend puinpakket vrij vochtig en soepel is gebleven. De latere bovenbouw is met poeren en betonwanden gefundeerd, waarbij de asfaltparking als kruipruimte is uitgespaard. Hierdoor is nooit grote druk uitgeoefend op het onderliggende sediment. Het bodemprofiel ziet er dan ook verbazingwekkend fris en 'normaal' uit. Er is weinig sprake van verschijnselen als verstikking, reductie, compressie, of 'dolle löss'.<sup>2</sup> De verwachting is dan ook, dat het profiel onder de parkeerplaatsen rondom het winkelcentrum goed bewaard gebleven is.

<sup>2</sup> *Dolle löss* is een lokale term die plaatvorming in de leem duidt t.g.v. uitgeoefende druk door bijvoorbeeld zwaar materieel.

## 3 Beschrijving van de resultaten

### 3.1 Algemeen

In de putten konden in het algemeen goede archeologische en landschappelijke waarnemingen worden gedaan. In de putten 10 en 11 was dit niet het geval: daar was het profiel te sterk verstoord. Het terrein kan in twee zones worden verdeeld. De eerste bestaat uit het noordoostelijk kwart met relatief hooggelegen Maasterrasafzettingen en de flankzone daarvan. Hierin liggen de putten 2, 4, 6, 8 en 12. De tweede zone beslaat de rest van het terrein. Hierin liggen in elk geval de putten 1, 3, 5, 7 en 9. Landschappelijk liggen deze alle in een droogdal. Van de putten 10 en 11 is de landschappelijke ligging onbekend.

### 3.2 Fysische geografie

Per put is tenminste één tot maximaal vier profielkolommen van 1m breedte vastgelegd. In de meeste gevallen zijn deze aangevuld met edelmanboringen. Op het gehele terrein bestaat de bovenste meter uit verstoorde en geroerde grond (laagspoor 5005). Nergens is een 'compleet' profiel aangetroffen. Aangezien de oorspronkelijke teelgrond of akkerlaag en daarmee een referentie voor de maaiveldhoogten vóór de bouw van het winkelcentrum ontbreekt, is niet altijd duidelijk of er ook sprake is van kunstmatige ophoging.

In de 'droogdalzone', ter hoogte van de sleuven 1, 9 en 10 in de zuidwesthoek van het terrein is dit wel zeker het geval: daar ligt een geasfalteerde parking ca 1m diep onder het huidig straatniveau. De profielopbouw van de zone kan a.d.h.v. sleuf 1 als volgt worden gekarakteriseerd (zie ook figuur 5, tabel 3):

Onder de terreinophoging en het asfalt ligt een grind- en puinlaag (laagspoor 5005). Pas dááronder begint het ongestoord bodemprofiel. Dat profiel begint met een colluviumdek (laagspoor 5010). Het betreft hier een grauwig bruin jong colluvium van ruim ½ m dikte met af en toe verspoelde terrasdelen bestaande uit grinden en terrasvuursteen, maar ook antropogene indicatoren als puinspikkels en steenkoolbrokken. Onder de colluviale löss is een behoorlijk restant van een B-horizont bewaard van bijna 40 cm dikte (laagspoor 5020). Deze vertoont slechts lichte inspoelings- en rijpings kenmerken. Alleen in het zuiden en uiterste noorden is sprake van een laag gehalte ingespoelde lutum. Er kan in deze context niet van een briklaag (Bt) worden gesproken. In het middendeel is de horizont het zwakst ontwikkeld. De Bt is gevormd in de top van een zandige C-horizont (laagspoor 5030) die naar onderen toe zandiger wordt. Er is zeker geen sprake van een 'banden-C', maar een homogener dek dat in de basis sterk zandig is (verloop Lz2-Lz3). Waarschijnlijk is dit dek colluviaal van oorsprong, maar veel ouder dan laagspoor 5010, gezien de genoemde bodemvorming in de top ervan. De basis van het profiel is de top van het grindterras (laagspoor 5040), dat is uitgeboord op 2m onder vlak 1, dat is op ca 54,05 m +NAP. **NB:** dit is ca 4m onder de asfaltlaag en ca 5m onder het huidig straatniveau.

Ter hoogte van put 3 in het zuidoostelijk deel van het terrein is de opbouw in grote lijn hetzelfde. Het droogdal is ook hier diep: de top van de terrasafzettingen kon niet worden gepeild, maar ligt op tenminste 4,5m diepte onder huidig maaiveld (< 55,50 m +NAP). Ook was de Bt-horizont hier uitermate zwak ontwikkeld. Hoogstwaarschijnlijk betreft het hier hetzelfde droogdal, of een vertakking daarvan. Het dal verloopt aan de zuidrand van het terrein in westelijke richting en buigt vervolgens af in noordelijke richting langs de westrand van het terrein.

indruk bestaat dat het hier eerder de vroege of midden- dan de late ijzertijd betreft. Noemenswaardig is het dat twee afgesleten scherven uit deze verspoelde context aaneen passen. Dit is een aanwijzing dat het materiaal over niet al te grote afstand is verspoeld.

Het vondstcomplex uit werkput 3 komt overeen met dat uit put 1. Het bestaat uit zo scherven, waarin tenminste 12 baksels zijn herkend. Ook deze zijn sterk afgerond, afgesleten en onversierd. Tenminste enkele scherven zijn licht besmeten. De potten zijn met potgruis gemagerd; daarnaast is in drie baksels kwartsgruis toegevoegd. Eénmaal kon worden vastgesteld dat een pot uit rollen is opgebouwd (*coiling*). Daar waar twee rollen verbonden waren is de scherf gebroken. Behalve scherven is de helft van een kleine onregelmatige spinklos aangetroffen. De datering van het geheel is gelijk aan die in put 1. Eén handgemaakt groot schouder-hals fragment met stafband is mogelijk niet prehistorisch, maar afkomstig van een Romeinse voorraadvat, een zogenaamde *dolium*.

#### *Het gedraaide Romeinse en middeleeuwse aardewerk*

Beide bovengenoemde complexen zijn gemengd met jonger materiaal: zes stuks Romeins en twee stuks middeleeuws aardewerk. Het gaat om wandfragmenten van dunwandige Romeinse kruiken of amforen in witbakkend Rijnlants, éénmaal witbakkend Paffrath uit de 11<sup>e</sup>/12<sup>e</sup> eeuw n.Chr., en éénmaal een middeleeuws roodbakkend sterk geërodeerd oorfragment. Bovengenoemd doliumfragment is hieraan mogelijk nog toe te wijzen.

#### *Herkomst van de vondsten*

Het vondstcomplex is door verspoeling in het droogdal terecht gekomen. Hierdoor is het materiaal in slechte staat en is ouder met jonger materiaal vermengd. Vondsten uit de ijzertijd, Romeinse tijd en de middeleeuwen zijn hierin vertegenwoordigd. Er zijn geen vondsten uit de steentijd gedaan, die te relateren zouden zijn aan nabije bewoning uit de lineaire bandkeramiek. Het materiaal ligt aan de zuidzijde van het terrein, en lijkt tegen de zuid- en zuidoostflank van het droogdal te liggen. Het lijkt er dan ook sterk op, dat de oorspronkelijke herkomst van het materiaal in die richting gezocht moet worden, hoewel daarnaast verspoeling vanuit de noord-oostflank niet uitgesloten is. Gezien het feit dat passende scherven zijn aangetroffen, is de verwachting dat het materiaal over geringe afstand is verspoeld. Meest waarschijnlijke herkomst van het materiaal zijn de aangrenzende kavels aan de Stadhouderslaan en Omphaliusstraat. Deze zijn in gebruik als parkeerterrein, deels bewoond en er is een tijdelijk winkelcentrum ingericht.

**Tabel 6**

vondstgegevens van vindplaats Stein-Winkelcentrum.

vnr	cat	spoor	N	gewicht (g)	datering	details
1	ARO	1.1.5010	2	6,4	Romeinse tijd	witbakkend
2	ARO	1.1.5010	3	13,8	Romeinse tijd	witbakkend
3	APY	1.1.5010	1	7,4	ijzertijd	afgerond/afgesleten
4	APY	1.1.5010	8	118,4	vroege-midden ijzertijd	afgerond, deels mineraal gemagerd
5	SVU	1.1.5010	1	3,7	-	natuurlijk terrasvuursteen
5	APY	1.1.5010	5	13,4	ijzertijd	afgerond
6	APY	3.1.5010	1	11,9	ijzertijd	afgerond/afgesleten
6	ARO	3.1.5010	1	1,7	Romeins/middeleeuwen	witbakkend, slechte staat
7	APY	3.1.5011	1	14,3	(vroege) ijzertijd	afgerond/sterk afgesleten
7	AME	3.1.5011	2	15,7	volle middeleeuwen	Paffrath en roodbakkend, afgerond
8	APY	3.1.5010	18	267,3	(vroege-midden?) ijzertijd	mogelijk doliumfragment, halve spinklos

# 4 Synthese

## 4.1 Conclusie

Bij het IVO-proefsleuvenonderzoek zijn geen archeologische grondsporen en slechts een beperkte hoeveelheid archeologische vondsten aangetroffen. Tijdens de uitvoering van het veldwerk is reeds besloten de vooraf ingecalculeerde doorstart niet uit te voeren. Dit bij gebrek aan archeologische sporen en het geringe aantal scherfvondsten uit een verspoelde context. Zodoende is met name de afwezigheid van archeologische waarden vastgesteld. Wèl zijn gegevens omtrent de landschappelijke en bodemkundige situering van het terrein ruim voorhanden. Zodoende kunnen de onderscheiden eenheden gewaardeerd worden, alsook de terreinen direct buiten het plangebied en de niet-onderzochte terreindelen binnen het plangebied.

Het onderzochte terrein kan in grote lijn worden opgesplitst in drie delen: de noordoostelijke zone bestaat uit een landschappelijk kansrijk hooggelegen terrasdeel, dat door de bouw- en sloopwerken van het voormalig winkelcentrum echter geheel verstoord lijkt. De hellende flankzone van het terras is evenzo sterk aangetast. In beide zones wordt de kans op archeologie uiterst gering geacht.

In zuidelijke en westelijke richting is het terras scherp afgesneden door een droogdal. In dit droogdal is een redelijk intact bodemprofiel bewaard gebleven, dat gezien de diepteligging beschermd is gebleven tegen moderne bodemingrepen. In de opvulling van het droogdal is materiaal geaccumuleerd, dat een weerslag vormt van nabije bewoning en landbouw in de ijzertijd, Romeinse tijd en de volle middeleeuwen. Droog- en beekdalen zijn bij uitstek plaatsen waar bijzondere deposities uit verschillende archeologische perioden kunnen worden aangetroffen. Gezien de nabij gelegen vindplaatsen uit de bandkeramiek en uit de ijzertijd is de kans daarop reëel. Het droogdal behoudt om bovengenoemde redenen een (zij het geringe) archeologische potentie.

## 4.2 Waardering

Archeologische vindplaatsen worden gewaardeerd aan de hand van richtlijnen van de Kwaliteitsnorm voor de Nederlandse Archeologie (KNA). Daarbij wordt aan de hand van verschillende parameters een waardeoordeel gegeven of vindplaatsen behoudenswaardig zijn. In de eerste plaats wordt nagegaan of vindplaatsen vanwege hun belevingswaarde, op basis van de criteria schoonheid of herinnering (met een score van 1 tot 3 per criterium), als behoudenswaardig getypeerd kunnen worden. De vindplaatsen worden vervolgens op hun fysieke kwaliteit beoordeeld: in principe wordt een vindplaats als behoudenswaardig aangemerkt, indien de criteria gaafheid en conservering samen bovengemiddeld (vijf of zes punten) scoren. Bij een middelmatige tot lage score (vier punten of minder), wordt naar de inhoudelijke kwaliteitscriteria gekeken om te bepalen of het terrein toch behoudenswaardig is. Indien te verwachten is dat op een van de inhoudelijke criteria 'hoog' wordt gescoord, wordt het monument ook in principe behoudenswaardig geacht. Dit 'vangnet' heeft tot doel er voor te zorgen dat terreinen die van beperkte fysieke kwaliteit zijn, maar desondanks inhoudelijk van groot belang, uit de beoordeling vallen.

Op basis van deze parameters en de bijbehorende criteria volgt nu een voorlopige waardering van de locatie Stein-Winkelcentrum (tabel 6):

Waarden	Criteria	Score
Beleving	Schoonheid	n.v.t.
	Herinnering	n.v.t.
Fysieke kwaliteit	Gaafheid	1
	Conservering	1
Inhoudelijke kwaliteit	Zeldzaamheid	1
	Informatiewaarde	1
	Ensemblewaarde	1
	Representativiteit	n.v.t.

**Tabel 7**

Waardering Stein-Winkelcentrum n.a.v. het proefsleuvenonderzoek.

Op het gehele onderzochte terrein zijn geen grondsporen aangetroffen. In het noordoostelijk deel van het terrein is het bodemprofiel dermate sterk aangetast, dat hier ook geen intacte archeologische grondsporen of vondsten verwacht worden. Dit deel komt overeen met ongeveer de helft van het terrein, bestaande uit de zones met het hooggelegen terrasrest en de flankzone naar het droogdal. In de opvulling van het droogdal is wel een niveau met archeologisch potentieel aangetroffen, echter de kans op grondsporen wordt hier gering geacht. In de opvulling van het droogdal zijn vondsten aangetroffen uit de periode ijzertijd t/m middeleeuwen. Echter dit is een verspoelde context en de vondsten moeten gezien worden als de weerslag van te verwachten vindplaatsen op de hoger gelegen terreindelen aangrenzend aan het droogdal. Het droogdal zelf heeft als een landschappelijke eenheid een reële, maar geringe kans op het aantreffen van een bijzondere dataset in de vorm van depotvondsten.

Aangezien geen grondsporen zijn aangetroffen, maar wel vondsten in het droogdal, krijgt de fysieke kwaliteit de laagste waardering en scoort in totaal 2 punten.<sup>3</sup> De inhoudelijke kwaliteit moet eveneens laag gewaardeerd worden, gezien het hier bovenstaande. Hoewel een depotvondst een hoge zeldzaamheid zou geven, kan hiervan niet zonder meer worden uitgegaan. Ook zou de vondstaccumulatie en het mogelijk sporenniveau in het droogdal een mooi ensemble vormen met te verwachten vindplaatsen op de aangrenzende zuidelijk en oostelijk gelegen terreinen; ook hiervan kan echter op voorhand niet worden uitgegaan. Om deze redenen scoort de vindplaats ook hier laag, namelijk in totaal 3 punten.

Op basis van de bovenstaande waardering is de vindplaats Stein-Winkelcentrum niet behoudenswaardig.

### 4.3 Advies

Het onderzoek heeft aangetoond dat voor het onderzochte terrein de middelhoge archeologische verwachting naar beneden moet worden bijgesteld. Er zijn geen archeologische sporen in de proefsleuven aangetroffen. Het kan niet geheel worden uitgesloten dat deze zich buiten de sleuven wél bevinden; de kans daarop wordt echter zeer gering geacht. Bovendien zal de conserveringsgraad van eventuele sporen naar verwachting zeer laag zijn, gezien de verstoringsgraad van het oorspronkelijke bodemprofiel. Er zijn wel vondsten uit de ijzertijd, de Romeinse tijd en de middeleeuwen gedaan, in de opvulling van een droogdal. Het is niet uit te sluiten dat in dit droogdal bijzondere datasets in de vorm van depotvondsten liggen. De trefkans daarop is echter gering.

<sup>3</sup> De score heeft alleen betrekking op het droogdal omdat op de hoger gelegen delen de archeologische lagen zijn verstoord.

Op deze gronden wordt voor het gebied wat betreft de archeologie het volgende geadviseerd. Er is geen behoudenswaardige vindplaats aangetroffen. Er is daarom geen reden tot een aanvullend gravend onderzoek. Langs de zuid- en westrand van het terrein ligt een droogdal, dat nog wel enige archeologische potentie behoud. Afhankelijk van het uiteindelijk bouwontwerp en daarmee de dieptewerking van de voorgenomen bouwwerkzaamheden is het advies de ontgravingen in die terreindelen archeologisch te laten begeleiden.

Bij het afgeven van een omgevingsvergunning kan hiertoe de wettelijke meldingsplicht (ex artikel 53 Monumentenwet 1988) kenbaar worden gemaakt, teneinde het documenteren van toevalsvondsten te garanderen. Hierover kan de gemeente zelf een beslissing nemen en bovenstaande moet gezien worden als advies richting de gemeente.

#### 4.4 Beantwoording onderzoeksvragen

De onderzoeksvragen uit het PvE<sup>4</sup> zijn slechts ten dele relevant. De beantwoording is met name gericht op de algemene vragen en de vragen met betrekking tot het landschap. De vragen gericht op perioden en sites zijn slechts zeer beperkt te beantwoorden.

##### *Algemene onderzoeksvragen:*

1. *Zijn er archeologische resten (sporen, structuren, vondsten) in de bodem aanwezig, of zijn er aanwijzingen dat deze hier verwacht mogen worden?*

Er zijn geen archeologische sporen of structuren aanwezig. Er zijn wel vondsten gedaan in de werkputten 1 en 3 in het zuidelijk en westelijk deel van het terrein.

2. *Indien het onderzoek geen archeologische resten of beperkte archeologische fenomenen (bijvoorbeeld alleen losse vondsten) oplevert, welke verklaring is hiervoor dan te geven?*

De verklaring hiervoor is dat ten gevolge van de bouw- en sloopwerken van het voormalig winkelcentrum het oorspronkelijk bodemprofiel in sterke mate onthoofd is. Tevens moet er rekening mee worden gehouden dat oorspronkelijk geen archeologica in de bodem aanwezig was.

3. *Is er een verwachting dat buiten het nu onderzochte gebied nog resten van de aangetroffen sites aanwezig zijn en wat is de verwachting omtrent de fysische en inhoudelijke kwaliteit daarvan?*

De middelhoge tot hoge archeologische verwachting voor de terreinen buiten het voormalig winkelcentrum vindplaatsen dient gehandhaafd te blijven. De verspoelde vondsten aan de zuidoost- en westzijde wijzen op nabij gelegen vindplaatsen in die richting. Voor het hooggelegen rivierterras ten noorden en noordoosten van het terrein kan hetzelfde gelden. De omringende terreinen, inclusief het niet onderzochte terrein aan het Raadhuisplein zijn alle als parkeerplaats ingericht. Naar verwachting is de conservering van te verwachten vindplaatsen aldaar gunstig.

<sup>4</sup> Van der Weele & Kortlang 2011.

*Gaafheid en conservering van de vindplaatsen:*

4. In welke lagen, zones of gebieden bevinden zich en goed geconserveerde archeologische resten of waar zijn ze te verwachten?

Alleen in het zuiden en westen in het droogdal is een archeologisch niveau aanwezig en zijn vondsten te verwachten.

5. Wat is de mate van conservering en gaafheid van de archeologische resten?

De resten bestaan uit verspoeld en verweerd scherfemateriaal. Het betreft verplaatst materiaal mogelijk afkomstig van nabijgelegen, voornamelijk niet bekende vindplaatsen.

*Perioden en sites:*

6. Indien er archeologische resten aanwezig zijn, kunnen er binnen de vindplaats aparte sites onderscheiden worden, en zo ja, op welke gronden?

Niet van toepassing.

7. Wat is de begrenzing en de ruimtelijke spreiding, zowel in horizontale als verticale zin, van de sites en wat is de onderlinge samenhang?

De vondsten zijn gedaan direct onder de verstoorde bovengrond, op ca 1m diepte onder huidig maaiveld, tot een diepte van ca 2m onder huidig maaiveld.

8. Wat is per archeologische site in het onderzoeksgebied:

a. de ligging (inclusief diepteligging) en begrenzing

b. de geologische en/of bodemkundige eenheid

c. de omvang (inclusief verticale dimensies)

d. aard/complextypen / functie

e. de samenstelling van de archeologische resten (grondsporen en mobilia)

f. de vondst- en spoorrijkeheid

g. de stratigrafie

h. de ouderdom, periodisering, typechronologische classificatie

Niet van toepassing.

9. Zijn er aanwijzingen voor landgebruik (off-site-patronen) in de zin van wegen, percelering, akkers, grondstofwinning, et cetera?

Niet van toepassing.

10. Zijn er aanwijzingen voor agrarische en/of ambachtelijke activiteiten? Zo ja, waaruit blijkt dat en welke kenmerken zijn hieraan naar analogie van vraag 9 te geven?

Niet van toepassing.

11. Kunnen meerdere bewoningstfasen onderscheiden worden?

Niet van toepassing.

12. Wanneer en waarom zijn de sites en de vindplaats in zijn geheel verlaten of in onbruik geraakt?

Niet van toepassing.

*Landschap en bodem:*

13. Wat is de fysiek-landschappelijke ligging van de sites (geologie, bodemkunde, geomorfologie, afstand tot water, reliëf)?

De vondsten zijn alle gedaan in de colluviale opvulling van een droogdal.

14. *Hoe is de opbouw van het profiel in bodemkundige zin? Wat zijn de kenmerken van de stratigrafische eenheden? Is er sprake van colluvium, loopvlakken, begraven bodems, ophogingslagen of cultuurlagen?*

Op het noordelijk deel van het terrein is sprake van grindrijke terrasafzettingen. In zuidelijke en westelijke richting zijn deze ingesneden door een droogdal. Dit dal is opgevuld met geërodeerde terrasafzettingen en colluviale zandige leem. In delen van het droogdal is een zwak ontwikkelde bodem herkend in een stilstandsfase in de opvolgingssequentie van het droogdal.

15. *Wat is het paleo-ecologische potentieel van het onderzoeksgebied? Liggen in de omgeving locaties die voor analyse bemonsterd kunnen worden?*

Niet van toepassing.

16. *Wat is de ouderdom, aard, diepteligging en dikte van de eventuele colluviumlaag?*

Het colluviumdek bevat geregeld grind en zandlagen. In het droogdal heeft het een dikte van tenminste 3m. In de bovenste meter liggen vondsten uit de ijzertijd, Romeinse tijd en middeleeuwen. Het colluvium dateert wellicht merendeels uit de late middeleeuwen of later.

17. *Welke postdepositionele processen hebben zich afgespeeld en wat is het effect daarvan.*

De bouw- en sloop van het terrein hebben sporen van het agrarisch gebruik van het terrein geheel uitgewist. De eindfase van de dichtslibbing van het droogdal vond plaats in de historische tijd.

#### *Aanbevelingen*

Voor het met proefsleuven onderzochte deel van het plangebied is een specifiek advies gegeven voor het te volgen archeologisch natraject (zie hierboven in paragraaf 4.3). Vanwege de hoge verstoringsgraad ten gevolge van de bouw- en sloopwerken aan het voormalig winkelcentrum kan daar laag worden ingezet op aanvullende archeologische waarnemingen. Op basis van het huidig onderzoek is het mogelijk een aanbeveling te doen voor de aangrenzende terreindelen, gelegen direct buiten het plangebied. De terreinen hebben op basis van de gemeentelijke verwachtingskaart een 'middelhoge' tot 'hoge' archeologische verwachting gekregen. Deze is gebaseerd op de nabij gelegen bekende archeologische waarden en de landschapelijke situering. De terreinen zijn momenteel alle in gebruik als parkeerplaats. In elk geval aan de zuid- en westzijde van het plangebied, langs de Stadhouderslaan en de Heerstraat-Centrum zijn de percelen ten dele opgehoogd. Te verwachten vindplaatsen in deze zones zijn potentieel goed geconserveerd. Over de exacte breedte en oriëntatie van het droogdal t.h.v. het plangebied bestaat onzekerheid. De droogdalen in de omgeving hebben echter stevast een breedte van 30 tot 40m. We kunnen er daarom van uit gaan, dat de grens van het droogdal min of meer samenvalt met de zuidelijke rand van het plangebied. In noordwestelijke richting zal deze aansluiten op een bekend vertakt droogdal, dat in westelijke richting verloopt richting het huidige Maasdal. Ten zuiden van dit droogdal, langs de Stadhouderslaan is een hooggelegen terrasrest te verwachten, waarop in elk geval kuilen en een erf uit de Bandkeramiek zijn aangetroffen. Op basis van de vondsten uit het droogdal zijn daar ook resten uit de ijzertijd, Romeinse tijd en middeleeuwen te verwachten. Aan de overzijde, direct ten noorden en noordoosten van het plangebied is eveneens een hooggelegen terrasrest vastgesteld. Voor alle hooggelegen terrasdelen kan de hoge archeologische verwachting gehandhaafd blijven, zeker gezien de te verwachten gunstige



conservering. De droogdalen zijn, met enige onzekerheid, buiten het plangebied te extrapoleren. Voor die zones kan, in aanvulling op de gemeentelijke verwachtingskaart, de verwachting worden bijgesteld naar *lage verwachting met kans op bijzondere dataset* (figuren 8 en 9). De aangetroffen vondsten, eerder archeologisch onderzoek en geomorfologische en bodemkundige waarnemingen wijzen inderdaad op nabij gelegen goed bewaarde vindplaatsen. Mochten zich daar grondwerken voordoen, is het aan te bevelen daar gravend archeologisch onderzoek te laten verrichten.

**Figuur 9**

Aanbevelingen voor de aangrenzende percelen op basis van de aangebrachte zonering.

## Literatuur

Hendrix, W., 2011: *Plan van aanpak verstoringsonderzoek terrein winkelcentrum Stein t.b.v. nieuwbouw in relatie tot archeologie*, Stein (intern document PvA\_v5\_4dec11).

Weele, M. van der / F. Kortlang 2011: *Programma van Eisen Winkelcentrum Stein* (versie 2 d.d. 23-12-2-11).

Wijk, I.M. van / L.G.L. van Hoof, 2005: *Stein, een gemeente vol oudheden; een archeologische beleidskaart voor de gemeente Stein*, Leiden (Archol rapport 29).

Wijk, I.M. van (red.), 2009: *Stein, een gemeente vol oudheden. Archeologische Beleidskaart 2010*, Leiden (Archol rapport 122).

Wijk, I.M. van, in prep.: *Wetenschappelijk kader provinciaal aandachtsgebied Graetheide*, Leiden.

## Figuren

Figuur 1 Ligging plangebied.

Figuur 2a Het winkelcentrum vóór de brand. (Bron: Bing.com/maps).

Figuur 2b Het winkelcentrum na sanering. (Bron: Bing.com/maps).

Figuur 3 Het plangebied (rood omlijnd) in een uitsnede van de verwachtingskaart van de gemeente Stein.

Figuur 4 Puttenkaart. Als ondergrond van de kaart is een bovenaanzicht van het winkelcentrum gebruikt van vóór de brand (bron: GoogleMaps).

Figuur 5 Terrein gezien richting het westen.

Figuur 6 Profiel in droogdal. De profielpen staat in de top van de zwak ontwikkelde Bt-horizont.

Figuur 7 Profiel op terrasrest. De bovenkant van het profiel is geheel verstoord.

Figuur 8 Zonering van het terrein en profiellocaties.

Figuur 9 Aanbevelingen voor de aangrenzende percelen op basis van de aangebrachte zonering.

## Tabellen

Tabel 1 Samenstelling onderzoeksteam.

Tabel 2 Administratieve gegevens.

Tabel 3 Aantal m<sup>2</sup> per put of proefsleuf en het totaal aantal m<sup>2</sup>.

Tabel 4 Toelichting codering stratigrafie.

Tabel 5 Dieptegegevens per put.

Tabel 6 Vondstgegevens van vindplaats Stein-Winkelcentrum.

Tabel 7 Waardering Stein-Winkelcentrum n.a.v. het proefsleuvenonderzoek.

---

Onderwerp : Stein - Winkelcentrum

---

Afdeling : Maatschappelijk en Ruimtelijk beleid

Ambtenaar : E.J.M. Claessen

Datum : 29 januari 2013

---

### **Inleiding**

Dit selectiebesluit is opgesteld ten behoeve van het voornemen van de gemeente Stein om het centrumgebied van de kern Stein te herontwikkelen. De brand die eind oktober 2009 het winkelcentrum van Stein volledig in de as heeft gelegd, heeft ertoe geleid dat het oorspronkelijke renovatie- en uitbreidingsplan, is vervangen door een planopzet voor een heel nieuw winkelcentrum. Hieraan liggen ten grondslag het archeologisch rapport 168 Proefsleuvenonderzoek te Stein – Winkelcentrum alsmede het concept-rapport Proefsleuvenonderzoek d.d. 24-12-2012 van Archol BV te Leiden. In laatstvermeld document worden de resultaten van het onderzoek in samenhang weergegeven. De gemeente Stein neemt, als bevoegd gezag inzake archeologie, op grond van het onderzoeksrapport een selectiebesluit ex artikel 39/41 van de Monumentenwet. Hierbij wordt besloten of vergunning/afwijking verleend kan worden zonder voorwaarden (vrijgeven van het terrein), of onder voorwaarden ten behoeve van bescherming van het archeologisch belang.

### **Vooronderzoek**

In het plangebied heeft niet eerder archeologisch onderzoek plaatsgevonden. Daarbuiten in een straal van 500 meter zijn in de omgeving van het plangebied sporen en vondsten bekend van nederzettingen van de lineaire bandkeramiek, urnenvelden uit de bronstijd, een Romeins grafveld etc. Volgens de archeologische beleidskaart heeft het plangebied een middelhoge archeologische verwachting gekregen. De zuid - westrand is een zone van archeologische waarde.

### **Strategie en werkwijze veldwerk**

Het proefsleuvenonderzoek is uitgevoerd in twee fasen. Dit kwam doordat de bestrating tijdens de eerste fase (11 en 12 jan 2012) niet kon worden verwijderd waardoor vijf proefsleuven pas in fase 2 ( op 11, 12 en 13 december 2012) konden worden gegraven. Binnen het plangebied zijn in totaal 8 langere proefsleuven aangelegd en 9 kortere proefputten. De bedoeling van het puttenplan was een zo optimaal mogelijke verdeling van sleuven en putten op het terrein. De putten zijn machinaal uitgegraven en digitaal ingetekend. De vondsten zijn per vak van 5 strekkende meters en per laagte verzameld.

### **Resultaten onderzoek/advies**

Op het gehele onderzochte terrein (fase 1 en 2) zijn twee archeologische grondsporen en een gering aantal vondsten aangetroffen. Op basis van de lage waardering van de inhoudelijke en fysieke kwaliteit is de vindplaats Stein-Winkelcentrum niet behoudenswaardig. De uitvoerder adviseert dat er in het plangebied geen reden is tot aanvullend gravend onderzoek.

### **Beoordeling gemeente**

Het onderzoek heeft aangetoond dat de vindplaats niet behouden hoeft te worden en dat voor het te bebouwen terrein de middelhoge verwachting naar beneden moet worden bijgesteld. De lage waardering van de vindplaats impliceert dat het terrein kan worden vrijgegeven voor de voorgestane ruimtelijke ontwikkeling.

### **Selectiebesluit**

Het advies van Archol BV, dat geen behoudenswaardige vindplaats is aangetroffen en daarom geen reden is voor aanvullend gravend onderzoek, wordt overgenomen.

Wij geven het plangebied van het toekomstige winkelcentrum derhalve archeologisch volledig vrij voor realisering van de voorgestane centrumontwikkeling zoals aangegeven op de verbeelding van het bestemmingsplan Centrum Stein. Binnen het archeologisch vrijgegeven gebied zijn waarnemingen door amateur-archeologen toegestaan. Tevens zal bij afzonderlijk planologisch besluit afwijking worden verleend van

de regels van het hiervoor genoemde bestemmingsplan, zulks ten behoeve van het bouwen van nieuwe bouwwerken op basis van de toegekende, onderliggende secundaire bestemming. Een omgevingsvergunning is niet vereist voor de activiteit aanlegwerken vanwege de afwezigheid van archeologische waarden.

Het doen van toevalsvondsten moet direct gemeld worden conform bepaalde in artikel 53 Monumentenwet.

Stein, 29 JAN. 2013

Burgemeester en Wethouders van Stein,  
De Secretaris, De Burgemeester,

Dict: EC

---

#### Referenties

- Proefsleuvenonderzoek te Stein –Winkelcentrum, rapport Archol BV, nr. 168
  - Proefsleuvenonderzoek te Stein – Winkelcentrum, concept rapport 24-12-2012
  - Wijziging van de Monumentenwet en enkele andere wetten ten behoeve van de archeologische monumentenzorg mede in verband met de implementatie van het Verdrag van Valletta (Wet op de archeologische monumentenzorg)
-

Gemeente Stein  
De heer B. Lemmens  
Postbus 15  
6170 AA STEIN

**Afdeling** Specialismen  
**Zaaknummer**  
**Ons kenmerk** 2014/35710  
**Uw kenmerk** -  
**Bijlage(n)** 2

**Behandeld** mw. I. Castermans  
**Telefoon** (043) 389 73 30  
**Fax** (043) 389 78 11  
**E-mail** igcm.castermans@prvlimburg.nl  
**Maastricht** 2 juli 2014  
**Verzonden**

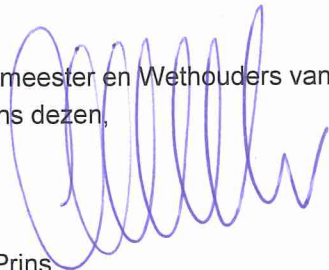
02 JULI 2014

**Onderwerp**  
Hogere waarden besluit  
Woningen boven winkelcentrum Stein

Geachte heer Lemmens,

Bijgaand doen wij u het besluit met bekendmaking toekomen inzake bovenvermeld onderwerp.  
Wij verzoeken u voor ter inzage legging van de stukken in het gemeentehuis zorg te dragen.  
Indien u nog vragen heeft, kunt u contact opnemen met mevrouw I. Castermans, tel. (043) 389 73 30.

Burgemeester en Wethouders van Stein,  
namens dezen,

  
C.O. Prins,  
Afdelingshoofd Specialismen a.i.  
Regionale Uitvoeringsdienst Zuid-Limburg<sup>1</sup>

<sup>1</sup> De Regionale Uitvoeringsdienst Zuid-Limburg (RUD-ZL) verzorgt namens de gemeenten in Zuid-Limburg en namens de provincie Limburg de opgedragen (milieu)taken op het gebied van vergunningverlening, toezicht en handhaving.

## Hogere Waarden Besluit Wet geluidhinder

---

Soort bekendmaking	Besluit
Locatie (postcode)	
Publicatiedatum	30 juni 2014

---

### Kennisgeving Wet geluidhinder

Burgemeester en Wethouders van de gemeente Stein maken bekend dat het volgende besluit is genomen:

#### Hogere waarden besluit

In verband met: de realisering van woningen in het bestemmingsplan Centrumplan Stein.

Locatie: centrum Stein

Datum besluit: 30 juni 2014

#### Inzage

Het besluit en de bijbehorende stukken liggen ter inzage van 10 juli 2014 tot en met 20 augustus 2014:

- In het kantoor van de RUD Zuid-Limburg in het Gouvernement, Limburglaan 10, Maastricht, na telefonische afspraak via 043-389 78 12.
- In het gemeentehuis van Stein, Stadhouderslaan nr.200 te Stein tijdens de openingstijden.
- 

#### Rechtsbescherming

Tegen het besluit kan beroep worden ingesteld door belanghebbenden die zienswijzen naar voren hebben gebracht over het ontwerpbesluit, belanghebbenden aan wie redelijkerwijs niet kan worden verweten geen zienswijzen naar voren te hebben gebracht over het ontwerpbesluit, belanghebbenden die willen opkomen tegen de wijzigingen die ten opzichte van het ontwerpbesluit zijn aangebracht.

Beroep instellen kan van 10 juli 2014 tot en met 20 augustus 2014 tegen betaling van de verschuldigde griffierechten bij de Afdeling bestuursrechtspraak van de Raad van State. Op deze procedure is de Algemene wet bestuursrecht van toepassing. Het beroepschrift moet worden ondertekend en moet ten minste bevatten: naam en adres van de indiener, de datum, een omschrijving van het besluit waartegen het beroep is gericht en de gronden van het beroep (motivering). Het beroepschrift moet worden gericht aan: de Afdeling bestuursrechtspraak van de Raad van State, Postbus 20019, 2500 EA 's Gravenhage of digitaal met DigiD via <http://raadvanstate.nl>. Als u een beroepschrift heeft ingediend, kunt u tevens de Voorzieningenrechter van de Afdeling bestuursrechtspraak van de Raad van State verzoeken een voorlopige voorziening te treffen. Voor

meer informatie verwijzen wij u naar de internetpagina van de Afdeling bestuursrechtspraak van de Raad van State.

**Inwerkingtreding**

Dit besluit treedt in werking met ingang van de dag volgend op de beroepstermijn van zes weken. Indien binnen de beroepstermijn tegen het besluit bij de Voorzieningenrechter een verzoek tot het treffen van een voorlopige voorziening als bedoeld in artikel 8:81 van de Algemene wet bestuursrecht is gedaan treedt het besluit niet in werking voordat op dat verzoek is beslist.

**Informatie**

Regionale Uitvoeringsdienst Zuid-Limburg (T.A. Vergunningen) 043-389 78 12

## Wet geluidhinder

Maastricht , 30 juni 2014

Het COLLEGE VAN BURGEMEESTER EN WETHOUDERS  
van de GEMEENTE STEIN,

Gezien de op 23 april 2014 ontvangen aanvraag van de gemeente Stein d.d. 23 april 2014 om vaststelling van hogere waarden als bedoeld in artikel 83 van de Wet geluidhinder (wegverkeerslawaai) en artikel 59 van de Wet geluidhinder (industrielawaai) ten behoeve van een omgevingsvergunning ten behoeve van de bouw van een winkelcentrum met daarboven woningen aan de Stadhouderslaan te Stein.

Deze aanvraag vervangt deels de eerdere aanvraag d.d. 23 mei 2013 die door de IMD Beek-Nuth-Stein is ontvangen en waarvoor op 13 augustus 2013 door deze dienst een besluit is genomen. Dit besluit wordt hierbij deels ingetrokken voor wat betreft het gedeelte dat ziet op de woningen boven het winkelcentrum. De reden dat er een nieuwe procedure gevolgd dient te worden is dat de woningen boven het winkelcentrum thans anders zijn gesitueerd. Het multifunctioneel centrum met daarboven de woningen is conform de omgevingsvergunning uit 2013 gebouwd en daarvoor zijn in voornoemd besluit d.d. 13 augustus 2013 de hogere grenswaarden juist vastgesteld.

### Procedure

Het besluit is voorbereid conform afdeling 3.4 van de Algemene wet bestuursrecht. Het ontwerp-besluit met de daarbij behorende bescheiden heeft ter inzage gelegen van 8 mei 2014 tot en met 18 juni 2014 na voorafgaande bekendmaking in "De Schakel". Er zijn geen zienswijzen ingediend met betrekking tot het ontwerp-besluit.

### Geluidreducerende maatregelen

#### 1. Wegverkeerslawaai Heerstraat Centrum, Stadhouderslaan en Dross. Jonker van Kesselstraat

Gebleken is dat toepassing van maatregelen om de geluidsbelasting van de betrokken gevels te reduceren tot de geluidgrenswaarde van 48 dB onvoldoende doeltreffend is c.q. overwegende bezwaren ontmoet van stedenbouwkundige, verkeerskundige of financiële aard.

#### Bronmaatregelen

Een van de meest effectieve manieren om geluidhinder te voorkomen is het lawaai bij de bron aan te pakken. De volgende maatregelen kunnen als bronmaatregel worden gezien:

a. Verkeersbeperkende maatregelen.

Er geldt een beperkte rijsnelheid van 50 km/uur. Uit een oogpunt van doorstroming en verkeersafwikkeling is een verdere snelheidsverlaging onwenselijk.

b. Het vervangen van het wegdek door een "stil" wegdek.

Hierdoor zou de geluidsbelasting vanwege het wegverkeer over de Heerstraat Centrum tot de voorkeursgrenswaarde gereduceerd kunnen worden. De geluidbelasting vanwege wegverkeer over de Stadhouderslaan en Dross. Jonker van Kesselstraat zal echter boven de voorkeursgrenswaarde blijven. Deze maatregel is daarmee niet doelmatig.

#### Maatregelen in de overdrachtsfeer

Omwille van stedenbouwkundige overwegingen zijn afscherpende maatregelen niet mogelijk.

## 2. Industrielawaai Chemelot

Gebleken is dat toepassing van maatregelen om de geluidsbelasting van de betrokken gevels te reduceren tot de geluidgrenswaarde van 50 dB(A) onvoldoende doeltreffend is c.q. overwegende bezwaren ontmoet van stedenbouwkundige, verkeerskundige en financiële aard.

#### Bronmaatregelen

Het bouwplan is gelegen binnen de 50-55 dB(A) contour van het industrieterrein Chemelot. Met het verminderen van de geluidsbelasting door maatregelen aan de bronnen zullen zeer hoge kosten zijn gemoeid. Bovendien zijn dergelijke maatregelen niet of nauwelijks mogelijk.

#### Maatregelen in de overdrachtsfeer

Dergelijke maatregelen hebben slechts een beperkt geluidreducerend effect en hiermee zullen zeer hoge kosten gemoeid zijn.

#### **Ontheffingscriteria**

Alhoewel het Besluit grenswaarden binnen zones langs wegen en het Besluit grenswaarden binnen zones rond industrieterreinen per 1 januari 2007 zijn komen te vervallen hanteert de gemeente Stein tot het moment dat ter zake het verlenen van zogenaamde hogere waarden beleid is vastgesteld de "oude" ontheffingscriteria. In het onderhavige geval is er sprake van vervanging van bestaande bebouwing.

#### **Overwegingen**

Opgemerkt wordt dat enkel het geluidsaspect aan de orde is en dat voor wat betreft het aspect ruimtelijke ordening in het kader van de daarvoor geëigende procedures nog een afzonderlijke beoordeling dient plaats te vinden.

#### **Besluit**

1. dat het hogere grenswaarden besluit d.d. 13 augustus 2013 wordt ingetrokken voor wat betreft het gedeelte dat betrekking heeft op de woningen boven het winkelcentrum.
2. dat het verzoek van de gemeente Stein d.d. 23 april 2014 om vaststelling van hogere waarden als bedoeld in artikel 83 en artikel 59 van de Wet geluidhinder ten behoeve van de woningen boven het winkelcentrum wordt ingewilligd;
3. dat de navolgende hogere waarden worden vastgesteld (inclusief 5 dB correctie ex. artikel 3.4 van het Reken- en meetvoorschrift geluidhinder 2012).

<b>Heerstraat</b>			
<b>appartement nummer</b>	<b>rekenpunt</b>	<b>Hoogte</b>	<b>Aan te vragen hogere waarde Inclusief aftrek artikel 110 Wgh</b>
1	1_A	7,50	<b>49</b>
2	2_A	7,50	<b>50</b>
23	23_A	10,50	<b>51</b>
24	24_A	10,50	<b>50</b>
44	44_A	13,50	<b>50</b>

<b>Dross Jonker van Kesselstraat</b>			
<b>appartement nummer</b>	<b>rekenpunt</b>	<b>Hoogte</b>	<b>Aan te vragen hogere waarde Inclusief aftrek artikel 110 Wgh</b>
1	1_A	7,50	61
2	2_A	7,50	61
3	3a_A	7,50	61
4	4_A	7,50	57
5	5_A	7,50	56
6	6_A	7,50	55
7	7_A	7,50	55
12	12b_A	7,50	59
16	16b_A	7,50	50
17	17_A	7,50	50
18	18_A	7,50	51
19	19_A	7,50	51
20	20_A	7,50	52
21	21_A	7,50	53
22	22_A	7,50	53
23	23_A	10,50	61
24	24_A	10,50	61
25	25a_A	10,50	61
26	26_A	10,50	57
27	27_A	10,50	56
28	28_A	10,50	55
29	29_A	10,50	55
34	34b_A	10,50	58
38	38b_A	10,50	50
39	39_A	10,50	51
40	40_A	10,50	53
41	41_A	10,50	53
42	42_A	10,50	53
43	43_A	13,50	61
44	44_A	13,50	61
45	45a_A	13,50	61
46	46a	13,50	57

<b>Stadhouderslaan</b>			
<b>appartement nummer</b>	<b>rekenpunt</b>	<b>Hoogte</b>	<b>Aan te vragen hogere waarde Inclusief aftrek artikel 110 Wgh</b>
1	1_A	7,50	61
2	2_A	7,50	61
3	3a_A	7,50	61
4	4_A	7,50	57
5	5_A	7,50	56
6	6_A	7,50	55
7	7_A	7,50	55
20	20_A	7,50	49
21	21_A	7,50	49
22	22_A	7,50	50
23	23_A	10,50	61
24	24_A	10,50	61
25	25a_A	10,50	61
26	26_A	10,50	57
27	27_A	10,50	56
28	28_A	10,50	55
29	29_A	10,50	55
40	40_A	10,50	50
41	41_A	10,50	50
42	42_A	10,50	51
43	43_A	13,50	61
44	44_A	13,50	61
45	45a_A	13,50	61
46	46_A	13,50	56

<b>Industrieterrein Chemelot</b>		
<b>appartement nummer</b>	<b>rekenpunt</b>	<b>Aan te vragen hogere grenswaarde [dB(A)]:</b>
1	1_A	55
2	2_A	53
3	3b_A	54
4	4_A	54
5	5_A	53
6	6_A	53
7	7_A	53
16	16b_A	52
17	17_A	52
18	18_A	52
19	19_A	54
20	20_A	54
21	21_A	54
22	22_A	54
23	23_A	54
24	24_A	52
25	25b_A	53
26	26_A	53
27	27_A	53
28	28_A	53
29	29_A	53
38	38b_A	52
39	39_A	54
40	40_A	54
41	41_A	54
42	42_A	54
43	43_A	54
44	44_A	53
45	45b_A	54
46	46_A	54

Een en ander overeenkomstig de bij dit besluit gevoegde aanvraag.

Burgemeester en Wethouders van Stein,  
namens dezen,

C.O. Prins,  
Afdelingshoofd Specialismen a.i.  
Regionale Uitvoeringsdienst Zuid-Limburg<sup>1</sup>

<sup>1</sup> De Regionale Uitvoeringsdienst Zuid-Limburg (RUD-ZL) verzorgt namens de gemeenten in Zuid-Limburg en namens de provincie Limburg de opgedragen (milieu)taken op het gebied van vergunningverlening, toezicht en handhaving.



Betreft: Het delegeren van bevoegdheden zoals bedoeld in de Wabo en het Bor (door aanwijzing van categorieën van gevallen waarvoor in het kader van de Wabo geen verklaring van geen bedenkingen is vereist)

Vergaderdatum 09-06-2011

Gemeentebblad 2011 /

Agendapunt

---

Aan de Raad

#### **Voorstel**

De gemeenteraad wordt voorgesteld om de volgende bevoegdheden aan het college van burgemeester en wethouders te delegeren:

1. De bevoegdheid zoals bedoeld in artikel 6.5, derde lid, van het Besluit omgevingsrecht (Bor) door de in de bij dit besluit gevoegde lijst opgenomen categorieën aan te wijzen als gevallen waarvoor ten behoeve van het verlenen van een omgevingsvergunning bij strijdigheid met het bestemmingsplan of de beheersverordening geen “verklaring van geen bedenkingen” is vereist en;
2. De bevoegdheid tot het vaststellen van een exploitatieplan dan wel daarvan af te zien voor die aanvragen om omgevingsvergunning als bedoeld onder 1.

#### **Inleiding**

Op 1 oktober 2010 is de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht (Wabo) in werking getreden. Hoofddoelstelling van deze Wet is het verminderen van de regeldruk en administratieve lasten en het uniformeren van regelgeving. Dit alles moet leiden tot kortere procedures en één vergunning, de omgevingsvergunning.

Een tweetal instrumenten uit de Wet ruimtelijke ordening, te weten de ontheffing en het projectbesluit zijn geïntegreerd in de Wabo. Het projectbesluit, voorheen een zelfstandig besluit, gaat nu geheel deel uitmaken van de omgevingsvergunning. Het bevoegde gezag voor het verlenen van de omgevingsvergunning is het college van burgemeester en wethouders (in uitzonderingsgevallen het college van GS of de Minister).

Voor die gevallen waar de voorgenomen activiteit in strijd is met het bestemmingsplan of de beheersverordening, kan de omgevingsvergunning slechts worden verleend indien de activiteit niet in strijd is met een goede ruimtelijke ordening en de motivering van het besluit een goede ruimtelijke onderbouwing bevat (art 2.12 lid 1 onder a sub 3 Wabo). Artikel 2.27 Wabo bepaalt dat in deze gevallen de omgevingsvergunning niet eerder kan worden verleend, dan nadat de gemeenteraad heeft verklaard dat hij daartegen geen bedenkingen heeft.

## **Argumentatie**

Met het oog op een snellere afhandeling van aanvragen om activiteiten die niet passen binnen het bestemmingsplan, heeft uw raad al onder de Wro gebruik gemaakt om de beslissing omtrent het verlenen van een projectbesluit te delegeren aan het college van burgemeester en wethouders. Het desbetreffende delegatiebesluit dateert van 4 februari 2010.

De Wabo biedt een vergelijkbare constructie. Uw raad kan namelijk categorieën van gevallen aanwijzen waarin de verklaring van geen bedenkingen (vvgb) niet is vereist (artikel 6.5, lid 3, van het Besluit omgevingsrecht). Als deze categorieën zijn aangewezen, beslist het college van burgemeester en wethouders over de mogelijkheid tot afwijken van het bestemmingsplan.

Voor de categorieën waarin de vvgb niet is vereist, wordt aangesloten bij de toenmalige provinciale lijst van gevallen ex artikel 19 lid 2 Wet op de Ruimtelijke Ordening. Deze lijst heeft sinds 2003 gefungeerd als lijst van gevallen waarvoor het college vrijstelling van het bestemmingsplan kon verlenen. Met het inwerking treden van de Wet ruimtelijke ordening in juli 2008 is deze lijst komen te vervallen. De ervaring met het toepassen van die lijst heeft geleerd dat dit de noodzakelijke versnelling binnen projecten bracht en ook bestuurlijk-/beleidsmatige kaders bood. In andere gemeenten is voor een zelfde systematiek gekozen.

Bij het besluit om een omgevingsvergunning voor de genoemde gevallen te verlenen, dient ook een exploitatieplan te worden vastgesteld. De bevoegdheid tot het vaststellen van een exploitatieplan dan wel daarvan af te zien wordt aan het college gedelegeerd.

Het voorstel sluit aan bij het coalitieakkoord, waarin is afgesproken om te komen tot een verdergaande deregulering en verbetering van de dienstverlening aan burgers en bedrijven op het gebied van onder andere omgevingsvergunningen. Ook vindt hiermee een versnelling van de procedures plaats.

In het geval uw raad niet overgaat tot het vaststellen van een lijst van gevallen waar geen vvgb nodig is, betekent dit dat voor elke activiteit die in strijd is met het bestemmingsplan, uw raad hierover telkens een besluit moet nemen. De slagvaardigheid en klantvriendelijkheid die de Wabo voor burgers en bedrijfsleven beoogt, wordt hiermee in belangrijke mate teniet gedaan.

Niet alleen heeft uw raad op 4 februari 2010 besloten om de bevoegdheid tot het nemen van het projectbesluit te delegeren aan het college van B&W, ook heeft uw raad besloten om medewerking aan ruimtelijke ontwikkeling welke in strijd met het vigerende bestemmingsplan niet met een projectplan maar met een bestemmingsplanwijziging door te voeren.

Een van de redenen hiervoor zijn de verplichte inpassing en ter inzage legging van het projectbesluit binnen 1 jaar in een ontwerp van een bestemmingsplan en ook de opschorting van de heffing van leges geweest.

De Crisis- en herstelwet (Chw) blijft ook na 1 januari 2014 een permanente invloed op projecten binnen de ruimtelijke ordening behouden. Een van de wijzigingen sinds de invoering van de Chw is het schrappen van de inpassingsplicht van het projectbesluit uit de Wro. Uitgangspunt is immers dat bestemmingsplannen binnen 10 jaar geactualiseerd

worden. In samenhang met de komst van de Wabo biedt het projectbesluit hiermee een praktische mogelijkheid om de besluitvorming te versnellen.

**Financiële onderbouwing**

n.v.t.

**Relevante beschikbare achtergrondinformatie**

- A. concept raadsbesluit
- B. lijst opgenomen categoriën aan te wijzen gevallen

Burgemeester en Wethouders,

de Secretaris,                      de Burgemeester,

Dict. CS



2011, no. < no. >

**De Raad der gemeente Stein;**

Gezien het voorstel inzake aanwijzing categorieën van gevallen waarvoor in het kader van de Wabo geen verklaring van geen bedenkingen is vereist (Gem. blad Afd. A 2011, no.           );

Gelet op het bepaalde in artikel 6.5 lid 3 Besluit omgevingsrecht (aanwijzen categorieën van gevallen waarvoor geen verklaring van geen bedenkingen is vereist) en artikel 6.12 lid 3 Wet ruimtelijke ordening (delegatie bevoegdheid vaststellen exploitatieplan);

Overwegende het belang van een snelle en klantvriendelijke afdoening van aanvragen om een omgevingsvergunning;

**besluit:**

1. De in de bij dit besluit gevoegde lijst opgenomen categorieën aan te wijzen als gevallen waarvoor ten behoeve van het verlenen van een omgevingsvergunning bij strijdigheid met het bestemmingsplan of de beheersverordening geen “verklaring van geen bedenkingen” is vereist;
2. De bevoegdheid tot het vaststellen van een exploitatieplan dan wel daarvan af te zien aan het college van burgemeester en wethouders te delegeren voor die aanvragen om omgevingsvergunning als bedoeld onder 1.

Aldus besloten in de openbare vergadering van 9 juni 2011.

De Raad voornoemd,

de Griffier,

de Voorzitter,

Dict.

Lijst opgenomen categorieën aan te wijzen gevallen waarvoor tbv. het verlenen van een omgevingsvergunning bij strijdigheid met het bestemmingsplan of de beheersverordening geen 'verklaring van geen bedenkingen' is vereist.

- a) het weigeren van een aanvraag om een omgevingsvergunning, indien de aanvraag in strijd is met door de raad en/of het college van burgemeester en wethouders vastgesteld beleid.
- b) het bouwen<sup>1</sup> van een of meerdere woningen, met daaraan inherente voorzieningen, binnen de op basis van het POL aangewezen contour om een woonkern dan wel bij het ontbreken daarvan binnen de op de PL kaarten aangegeven gebieden Vitaal landelijk gebied (P4), Plattelandskern Zuid-Limburg (P6b), Stedelijke bebouwing (P9) en passend binnen de Regionale Woonmilieuvisie Westelijke Mijnstreek;
- c) het bouwen van kantoren, winkels, horecabedrijven, maatschappelijke voorzieningen, dienstverlenende bedrijven, categorie 1- en 2- bedrijven, consumentverzorgende en ambachtelijke bedrijven, met daaraan inherente voorzieningen binnen de gebieden als bedoeld onder b);
- d) het bouwen van zend- of reclamemasten, voorzover deze niet vergunningvrij zijn;
- e) een wijziging van het gebruik van gebouwen en/of onbebouwde gronden, anders dan ten behoeve van bouwen;
- f) het bouwen van bedrijfsgebouwen op of ten dienste van een bestaand bedrijventerrein. Een wijziging van het gebruik van onbebouwde gronden, anders dan ten behoeve van bouwen, is toegestaan mits passend bij de hoofdfunctie van het bedrijventerrein;
- g) het bouwen, ondersteunend dan wel additioneel, ten behoeve van sport of recreatie mits qua aard en omvang passend in de omgeving;
- h) het afwijken van een in het bestemmingsplan gehanteerde maat tot ten hoogste 20 %;
- i) het houden van kortdurende evenementen;
- j) het bouwen of inrichten van schuilgelegenheden voor het hobbymatig houden van dieren, indien dit past binnen het gemeentelijk beleidskader;
- k) een combinatie van functies en/of activiteiten als bedoeld onder a., b., c., d., e., f., g., i. en j. uitsluitend indien wordt voldaan aan de in betreffende bepalingen gestelde voorwaarden.

---

<sup>1</sup> Voor een definitie van "bouwen" wordt verwezen naar het gestelde in de Woningwet. bouwen: plaatsen, geheel of gedeeltelijk oprichten, vernieuwen, veranderen of vergroten.