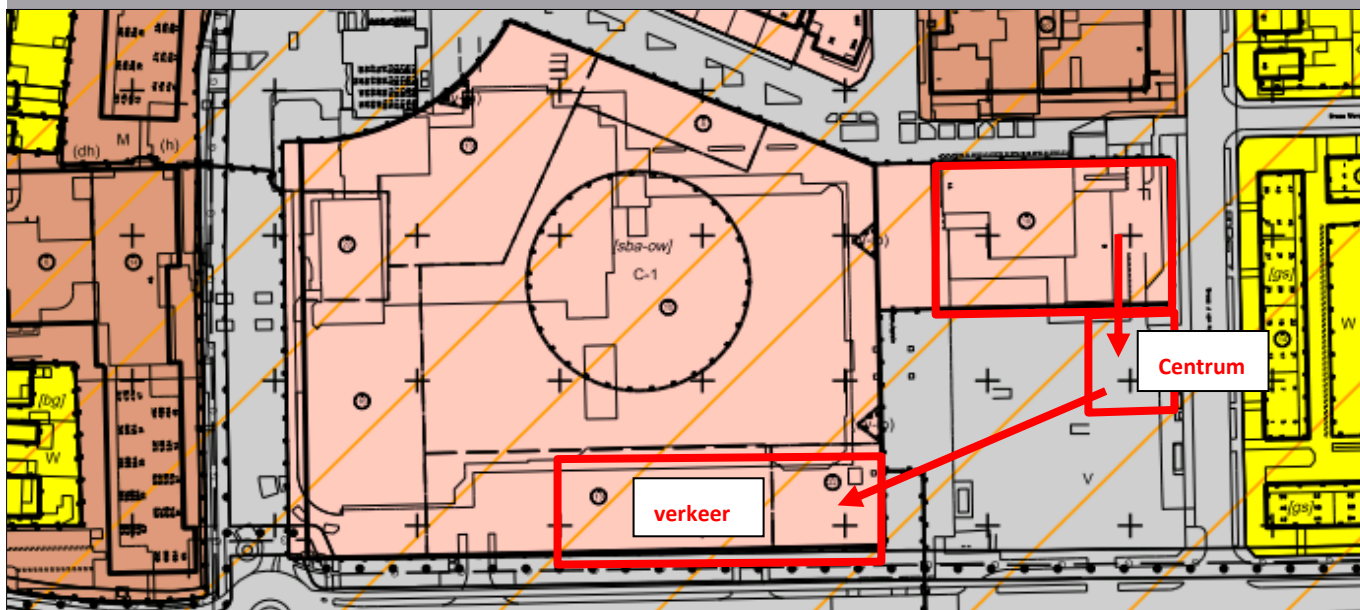


ruimtelijke onderbouwing  
t.b.v. omgevingsvergunning  
'Afwijking Centrum Stein 3'

Gemeente Stein

status: vastgesteld  
datum: 12 december 2016  
projectnummer: 404693R.2002  
adviseur: Bwe  
IDN: NL.IMRO.0971.OVCentrumStein2016



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

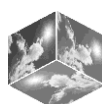
INFO@TONNAER.NL WWW.TONNAER.NL





## Inhoudsopgave

<b>1</b>	<b>INLEIDING</b>	<b>1</b>
1.1	Aanleiding	1
1.2	Ligging van het plangebied	4
1.3	Het vigerende bestemmingsplan	4
<b>2</b>	<b>PROJECTPROFIEL</b>	<b>8</b>
2.1	Inleiding	8
2.2	Gebiedsbeschrijving	8
2.3	Afwijking bedrijfsvloeroppervlakte supermarkt	9
2.4	Afwijking overschrijding bestemmingsvlak/bouwvlak bestemming Centrum	12
2.5	Afwijking overschrijding bouwhoogte	14
2.6	Parkeren	16
<b>3</b>	<b>BELEIDSKADER</b>	<b>19</b>
3.1	Inleiding	19
3.2	Rijks-, provinciaal en gemeentelijk beleid	19
3.3	Ladder voor duurzame verstedelijking	19
<b>4</b>	<b>SECTORALE ASPECTEN</b>	<b>22</b>
4.1	Inleiding	22
4.2	Milieuaspecten	22
4.3	Archeologie	22
4.4	Geluid	23
4.5	Bodem	24
4.6	Water	25
<b>5</b>	<b>HAALBAARHEID</b>	<b>26</b>
5.1	Economische en financiële haalbaarheid	26
5.2	Maatschappelijke haalbaarheid	27
5.3	Conclusie	27
<b>6</b>	<b>DE PROCEDURE</b>	<b>28</b>
6.1	De te volgen procedure	28
6.2	Vooroverleg	28
6.3	Ter inzage legging	28
6.4	Besluit	28



## **Bijlagen**

Bijlage 1: Distributie-planologisch onderzoek

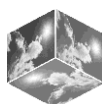
Bijlage 2: Parkeerbehoefteberekening

Bijlage 3: Archeologisch onderzoek

Bijlage 4: Selectiebesluit

Bijlage 5: Akoestisch onderzoek

Bijlage 6: Hogere waarden besluit





luchtfoto plangebied (voorafgaand aan nieuwbouw) ©2015 Microsoft Corporation

## 1 Inleiding

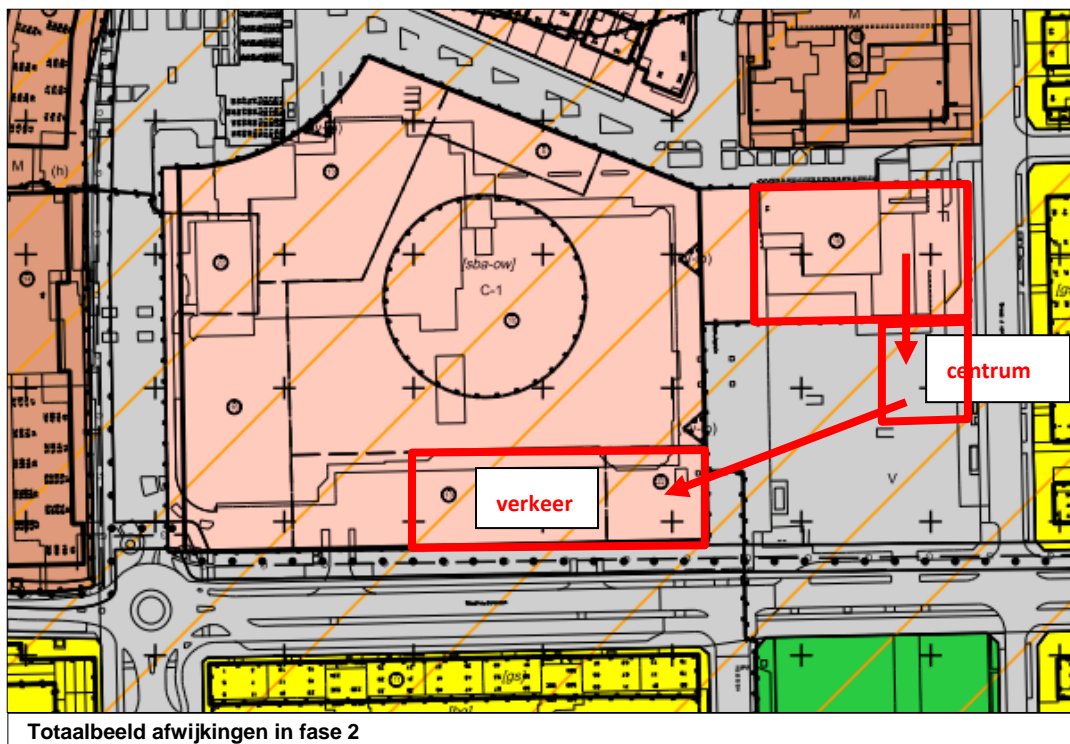
### 1.1 Aanleiding

Door middel van 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 de realisering van het nieuwe centrumplan vergevorderd. Als eerste werden een Multifunctioneel Centrum (MFC) alsmede een aantal appartementen van Maaskant Wonen gebouwd. Vervolgens werd gestart met de bouw van fase 1 van het nieuwe winkelcentrum. Daarin zijn onder meer circa 50 winkelunits (bedrijfsvloeroppervlakte retail) gerealiseerd, waaronder 1 grotere ten behoeve van een supermarkt. Thans is de voorbereiding van de bouw van fase 2 van het winkelcentrum in voorbereiding. Deze voorziet onder meer in de realisering van een 2<sup>e</sup> winkelunit voor een supermarkt.

Naast de gemeente Stein (MFC en openbare ruimte) en Maaskant Wonen (appartementen) is ook ontwikkelingsmaatschappij KIBO betrokken bij de realisatie van het nieuwe centrum voor de kern Stein. Ontwikkelingsmaatschappij KIBO realiseert het overgrote deel van het centrum.



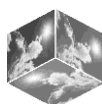


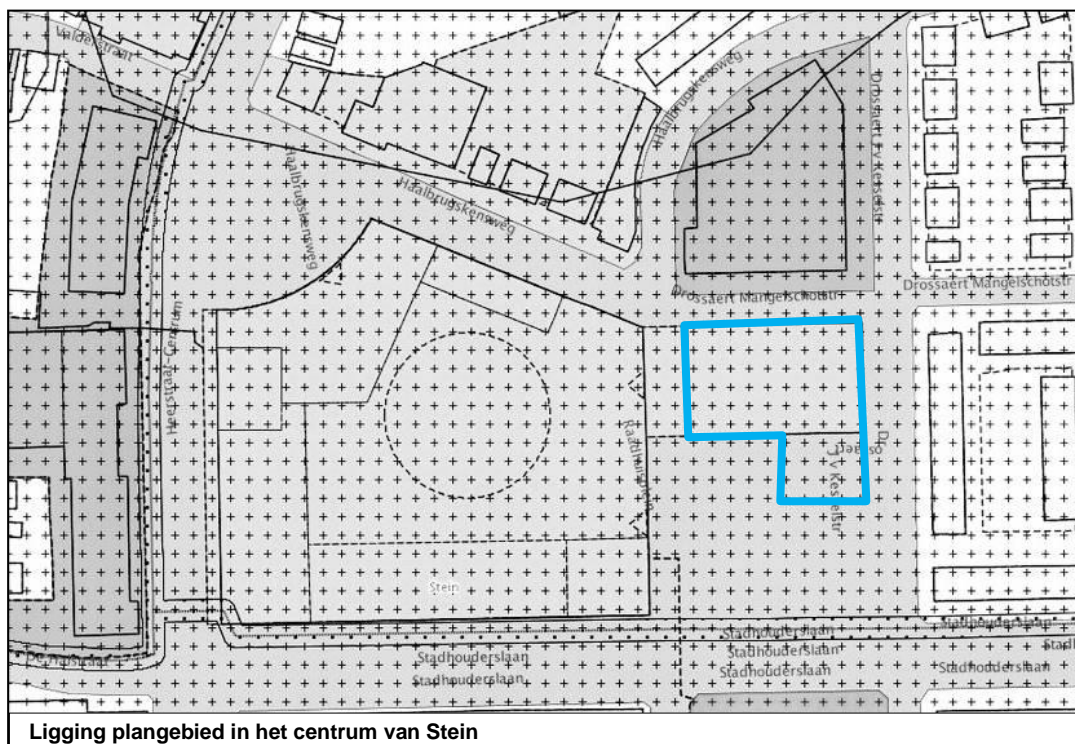
Aan het initiatief liggen de volgende uitgangspunten ten grondslag:

- verbetering uitstraling centrum;
- versterking koopkrachtbinding;
- toevoeging woonfunctie;
- ontwikkeling multifunctioneel centrum;
- 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 ten behoeve van de gefaseerde ontwikkeling uitgewerkt naar concrete bouwplannen. Het bouwplan voor fase 2 wijkt op enkele punten af van het bestemmingsplan. Concreet gaat het om de volgende afwijkingen:

- met de voorziene grootte van de supermarkt in fase 2 wordt het totaal toelaatbare oppervlak aan supermarkten op basis van de bestemming 'Centrum - 1' overschreden;
- de supermarkt wordt beperkt buiten het vigerende bestemmingsvlak en bouwvlak van de bestemming 'Centrum' gesitueerd, ter plaatse van de bestemming 'Verkeer'.
- de toegestane bouwhoogte binnen de bestemming 'Centrum' wordt met de 3<sup>e</sup> tot en met de 5<sup>e</sup> verdieping overschreden, waarbij de 3<sup>e</sup> verdieping een volledige verdieping is en de 4<sup>e</sup> en 5<sup>e</sup> verdieping zich beperkt tot respectievelijk 2 en 1 appartement.

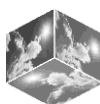




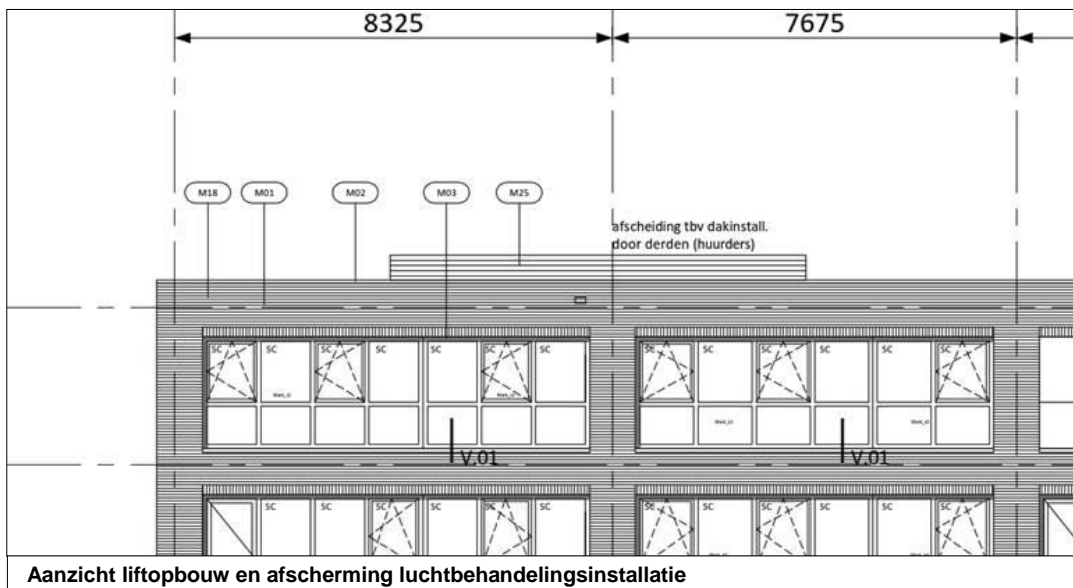
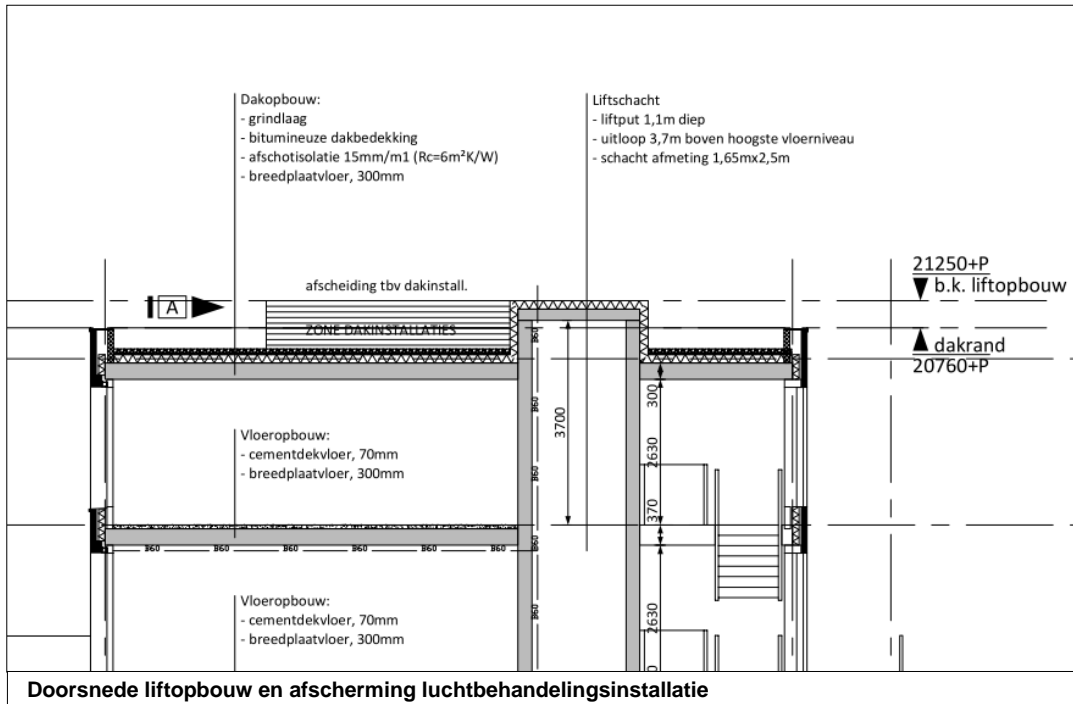
Het bevoegd gezag (de gemeente Stein in deze) kan middels een omgevingsvergunning afwijken van de geldende bestemmingsregels. Onderhavige ruimtelijke onderbouwing voorziet in de verantwoording van het afwijkende, grotere toelaatbare oppervlak aan supermarkten (fase 2), de overschrijding van het bestemmingsvlak en bouwvlak alsmede de toegestane bouwhoogte. Uit deze ruimtelijke onderbouwing zal blijken dat de afwijking niet leidt tot een wezenlijk andere invulling van het centrum of tot een tekort aan parkeerplaatsen.

Voor de duidelijkheid wordt opgemerkt dat deze ruimtelijke onderbouwing ziet op het planologisch mogelijk maken van de bouw van een 2<sup>e</sup> supermarkt met een grotere bedrijfsvloeroppervlakte dan toegestaan op basis van de geldende bestemmingsregeling buiten het vigerende bestemmingsvlak en bouwvlak van de bestemming 'Centrum'. Tevens is sprake van een overschrijding van de toegestane bouwhoogte voor de appartementen, welke wel binnen het vigerende bestemmingsvlak en bouwvlak van de bestemming 'Centrum' zijn gesitueerd. Zie afbeelding met de contour van het plangebied (het gebied waarop deze ruimtelijke onderbouwing en later de omgevingsvergunning voor afwijking betrekking heeft).

Voor de volledige realisering van het centrumplan 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 onderbouwing beoogde vergunningaanvraag. Derhalve ziet de ruimtelijke onderbouwing niet op deze aspecten die eventueel in een andere procedure aan de orde komen.







De overschrijding van het bestemmingsvlak en bouwvlak bedraagt ongeveer 550 m<sup>2</sup>. Binnen de bestemming 'Verkeer' is detailhandel niet toegestaan. De toegestane bouwhoogte binnen de bestemming 'Centrum' bedraagt 10 meter. De appartementen worden binnen het bestemmingsvlak en bouwvlak gerealiseerd maar de bouwhoogte wordt met respectievelijk 1,70 meter, 5,00 meter en 11,25 meter overschreden. Op een gedeelte van het dak is een liftopbouw aanwezig met een luchtbehandelingsinstallatie en daar omheen een afschermend hekwerk. De hoogte is hier 21,25 meter in plaats van 20,90 meter. Ten behoeve van deze liftopbouw heeft de welstandscommissie op 26 oktober 2016 een positief advies uitgebracht. In bovenstaande afbeelding is dit inzichtelijk gemaakt. De dakopbouw



wordt als setback geplaatst en niet aan de randen van het gebouw. De liftopbouw en luchtbehandelingsinstallatie is daardoor vanaf straatniveau niet of nauwelijks zichtbaar.

De dubbelbestemming 'Waarde – Archeologie' bepaalt dat bij het bouwen en/of vergroten van de bebouwing vooraf een archeologisch rapport moet worden overlegd indien de bodemingreep meer dan 2.500 m<sup>2</sup> bedraagt en de bodem voor meer dan 0,40 meter beneden maaiveld wordt verstoord, dan wel dat bepaalde werken en werkzaamheden enkel uitgevoerd mogen worden na het uitvoeren van archeologisch onderzoek. Deze bepalingen gelden echter zowel in de oorspronkelijke als in de gewijzigde situatie.

### *1.3.2 Afwijking bedrijfsvloeroppervlakte supermarkt*

Conform de bestemmingsomschrijving binnen de regels van de bestemming 'Centrum - 1' zijn de als zodanig bestemde gronden mede bestemd voor maximaal 2 supermarkten, met dien verstande dat op basis van artikel 7.1.1., sub 4, de gezamenlijke totale bedrijfsvloeroppervlakte niet meer dan 3.400 m<sup>2</sup> mag bedragen. De totale bedrijfsvloeroppervlakte voor detailhandel (inclusief supermarkten) mag op basis van artikel 7.1.1., sub 3 niet meer dan 12.500 m<sup>2</sup> bedragen.

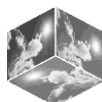
De te realiseren/voorziene supermarkten uit fase 1 en 2 hebben samen een totale bedrijfsvloeroppervlakte van 3.797 m<sup>2</sup>. Er is derhalve sprake van een overschrijding van 397 m<sup>2</sup> van de totaal toelaatbare bedrijfsvloeroppervlakte voor supermarkten. Daar staat tegenover dat in fase 1 en 2 samen in totaal maar 10.154 + 1.328 (supermarkt) + 156 (commerciële ruimte 1) + 194 (commerciële ruimte 2) = 11.832 m<sup>2</sup> aan bedrijfsvloeroppervlakte wordt gerealiseerd terwijl maximaal 12.500 m<sup>2</sup> is toegestaan.

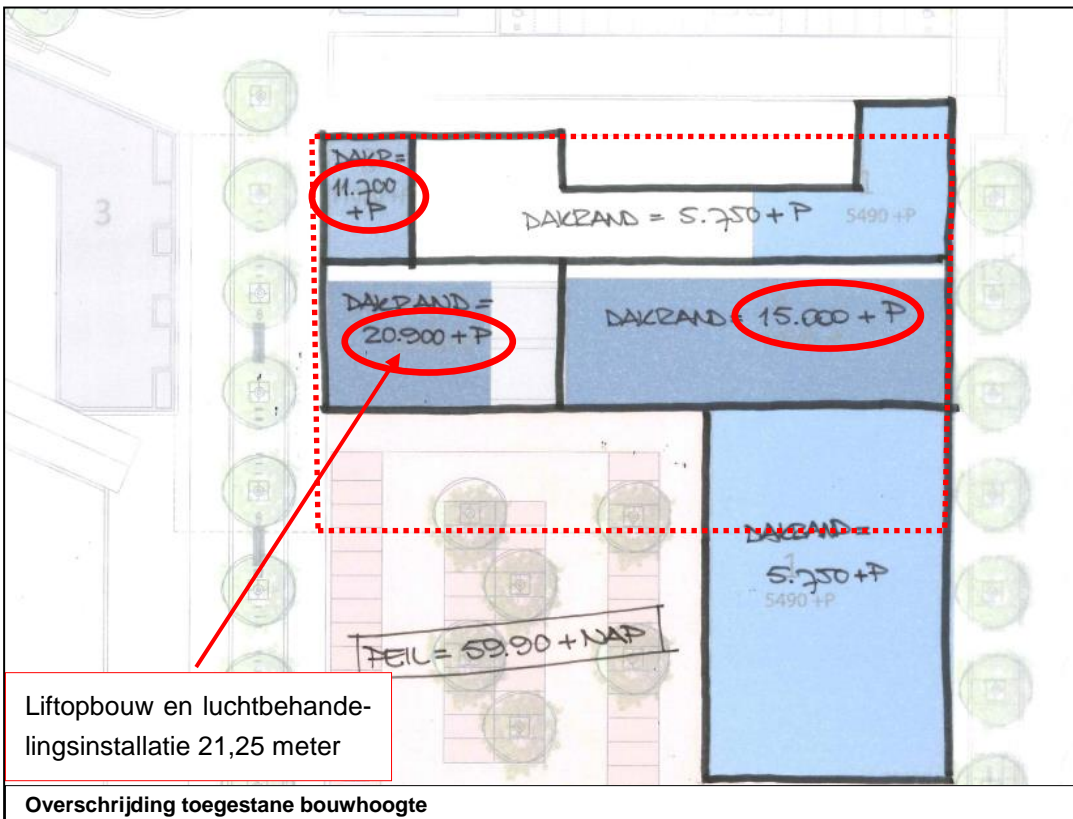
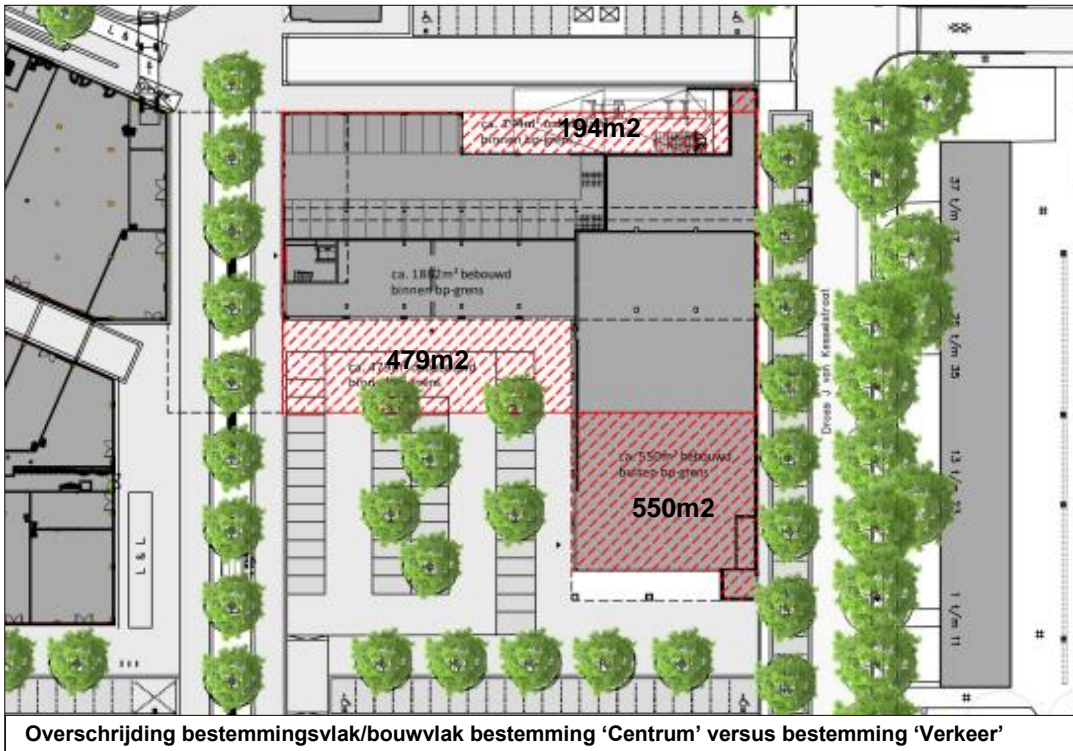
### *1.3.3 Afwijking overschrijding bestemmingsvlak en bouwvlak bestemming 'Centrum'*

De supermarkt wordt voor een beperkt deel (550 m<sup>2</sup>) buiten het bestemmingsvlak en bouwvlak gesitueerd, ter plaatse van de bestemming 'Verkeer'. Daar staat tegenover dat het vigerende bestemmingsvlak en bouwvlak niet volledig benut c.q. bebouwd wordt. In totaal wordt 673 m<sup>2</sup> (479 + 194) van het vigerende bestemmingsvlak en bouwvlak niet bebouwd. Dit deel dat onbebouwd blijft, wordt betrokken bij de inrichting van de openbare ruimte. Hiermee wordt het 'verlies' aan openbare ruimte in meer dan voldoende mate gecompenseerd zonder dat dit ten koste gaat van de beoogde ruimtelijke structuur van het oorspronkelijke stedenbouwkundige plan. Daarnaast is in fase 1 een deel van de bestemming 'Centrum' ingericht als openbare ruimte ten behoeve van parkeren

### *1.3.4 Afwijking overschrijding toegestane bouwhoogte*

Met de realisatie van de appartementen bovenop de commerciële ruimten wordt de toegestane bouwhoogte voor bebouwing overschreden. De toegestane bouwhoogte voor gebouwen binnen de bestemming 'Centrum' is 10 meter. Deze bouwhoogte wordt met respectievelijk 1,70 meter, 5 meter en 11,25 meter overschreden.





De beoogde bouwhoogte voor enerzijds de appartementen en anderzijds de bijbehorende bergingen komt hiermee op respectievelijk 15 meter voor de 3<sup>e</sup> verdieping, 21,25 meter voor de 4<sup>e</sup>/5<sup>e</sup> verdieping en 11,70 meter ter plaatse van de bergingen.





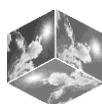
## 2 Projectprofiel

### 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 thans voorliggende bouwplannen sluiten aan op de uitgangspunten van het stedenbouwkundige plan waaraan de ontwikkeling van het centrum moet voldoen (zie paragraaf 1.1). De uitgewerkte plannen wijken op onderdelen echter enigszins af van het vigerende bestemmingsplan uit 2013. Door de gewijzigde uitwerking ontstaat een iets ander stedenbouwkundig plan, maar de afwijkingen met betrekking tot de bedrijfsvloeroppervlakte, overschrijding van het bestemmingsplan/bouwvlak en bouwhoogte zijn ten opzichte van het bestemmingsplan ondergeschikt aan het totale centrumplan. Als gevolg van gewijzigde inzichten en tussentijdse ontwikkelingen wordt juist beoogd om de ruimtelijke structuur van het centrum van Stein hiermee te versterken. 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 een deel van het braakliggende terrein in het centrum van Stein dat is ingericht als (tijdelijke) parkeerplaats. De bebouwing is hier inmiddels gesloopt. Het multifunctioneel centrum en een aantal woningen aan de zijde van de Heerstraat-Centrum en de eerste fase van het winkelcentrum zijn al gerealiseerd.



### 2.3 Afwijking bedrijfsvloeroppervlakte supermarkt

Het bouwplan voor fase 2 van het centrum van Stein voorziet in de bouw van een supermarkt met een bedrijfsvloeroppervlakte van 1.328 m<sup>2</sup>. Als onderdeel van fase 1 van het centrum is een supermarkt gebouwd met een bedrijfsvloeroppervlakte van 2.469 m<sup>2</sup>. Daarmee komt de totaal bedrijfsvloeroppervlakte aan supermarkten in het centrum (binnen de bestemming Centrum – 1) op 3.797 m<sup>2</sup> en overschrijdt daarmee de op basis van het bestemmingsplan toegestane maximale 3.400 m<sup>2</sup>. Er wordt derhalve 397 m<sup>2</sup> meer gebouwd.

Tegenover deze overschrijding staat het gegeven dat de totale bedrijfsvloeroppervlakte aan retail (overige winkels en supermarkten samen) van fase 1 en fase 2 samen minder is dan toegestaan op basis van de bestemmingsregeling. In fase 1 is in totaal 10.154 m<sup>2</sup> bedrijfsvloeroppervlakte retail gebouwd. In fase 2 komt daar de supermarkt met 2 commerciële ruimten bij, derhalve 1.678 m<sup>2</sup> bedrijfsvloeroppervlakte. De totaal gebouwde oppervlakte aan bedrijfsvloeroppervlakte voor retail komt daarmee op 11.832 m<sup>2</sup>. Dat is 668 m<sup>2</sup> minder dan de op basis van het geldende bestemmingsplan toegestane maximaal 12.500 m<sup>2</sup>.

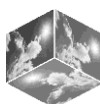
Per saldo is derhalve sprake van een beperktere bedrijfsvloeroppervlakte retail, wat niet in strijd is met het bestemmingsplan, waarbij ook nog een verschuiving naar het aandeel supermarkten heeft plaatsgevonden.

De onderbouwing voor de extra bedrijfsvloeroppervlakte aan supermarkten is gelegen in het uitgevoerde Distributie-planologisch onderzoek (DPO): “Stein, Toetsing uitbreiding Aldi aan de Ladder van duurzame verstedelijking” (BRO, rapportnummer 203X01141.080769\_7, 13 mei 2016). In dit DPO (zie bijlage 1) wordt het volgende gesteld.

#### *Kwalitatieve impuls voor het centrum*

De kern Stein beschikt over 22 verkooppunten in de dagelijkse sector, met een gezamenlijke winkelruimte van 5.443 m<sup>2</sup> wvo. Het aanbod sluit kwantitatief goed aan op het inwonertal, maar is in het centrum kwalitatief nog beneden de maat. Aan dit laatste wordt momenteel echter hard gewerkt met het centrumplan ‘Hart van Stein’. Ook de recente herontwikkeling van het supermarktcluster Jan Linders/Lidl op de hoek Heerstraat Noord/Industrieweg in Stein-Noord draagt bij aan een sterkere dagelijkse verzorgingsstructuur in Stein.

Het dagelijkse winkelaanbod in het centrum (Omphaliusplein, Haalbrugskensweg) omvat totaal 2.901 m<sup>2</sup> wvo, verdeeld over twee supermarkten (Jumbo, Aldi), tien speciaalzaken, twee drogisten, en één apotheek.



### *Voldoende markt- en uitbreidingsmogelijkheden*

In het centrum van Stein is voor dagelijkse artikelen, rekening houdende met het aanbod elders in de kern Stein, tot het jaar 2025, de volgende markt- en uitbreidingsruimte te benaderen:

- Totaal te onderbouwen marktruimte: 3.800 à 4.200 m<sup>2</sup> wvo
- Huidig aanwezig aanbod: 2.901 m<sup>2</sup> wvo
- Distributieve uitbreidingsruimte tot 2025 (wvo): 900 à **1.300 m<sup>2</sup> wvo**
- Distributieve Uitbreidingsruimte tot 2025 (bvo, indicatief): 1.200 à 1.700 m<sup>2</sup> bvo

De beoogde uitbreiding van Aldi in het centrum beslaat circa 289 m<sup>2</sup> wvo. Samen met de uitbreiding voor de Jumbo-supermarkt is de uitbreidingsvraag ca. 700 m<sup>2</sup> wvo (ca. 1.000 m<sup>2</sup> bvo), ten opzichte van het nu gevestigde, tijdelijke aanbod. Deze gezamenlijke uitbreidingsruimte ligt ruim ónder de ondergrens voor de benaderde distributieve uitbreidingsruimte van respectievelijk minimaal 900 m<sup>2</sup> wvo en 1.300 m<sup>2</sup> bvo tot het jaar 2025.

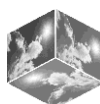
Bovendien betreft de verplaatsing, uitbreiding en nieuwbouw van de Aldi-supermarkt een initiatief voor nieuwbouw van een reeds langer in het centrum gevestigde supermarkt, die nauw aansluit en inspeelt op de vigerende trends in de detailhandel. In de benadering is er vanuit gegaan dat het bestaande dagelijkse aanbod in omvang gelijk blijft, maar gezien de cijfermatig benaderde ruimte is er, naast de versterking van beide supers, ook ruimte beschikbaar voor uitbreiding van ander dagelijks artikelenaanbod. Het is binnen de huidige stand van zaken en trends in de dagelijkse sector overigens onwaarschijnlijk dat de speciaalzaken en drogisten in het centrum hun totale vloeroppervlak nog wezenlijk zullen uitbreiden ten opzichte van de huidige omvang in het tijdelijke noodwinkelcentrum.

### *Supermarkten: toenemende dominantie van de dagelijkse sector*

Het marktaandeel van de supermarkten binnen de totale dagelijkse sector groeit nog steeds, in zowel bestedingen als vloeroppervlak. Momenteel bedraagt dit aandeel in vloeroppervlak landelijk 69%, met een toename van 2 procentpunt alleen al in de afgelopen 5 jaar. Indien we een verdere toename van dit aandeel veronderstellen tot 70% à 72% richting 2025, rechtvaardigt dit in het centrum van Stein een supermarktoppervlak van 2.660 à 3.024 m<sup>2</sup> wvo (ongeveer 3.800 à 4.320 m<sup>2</sup> bvo: uitgaande van de verhouding 1,00 m<sup>2</sup> bvo = 0,70 m<sup>2</sup> wvo), uitgaande van de hierboven omschreven marktruimte. Het maximaal toelaatbare oppervlak voor supermarkten in het bestemmingsplan 'Centrum' ad 3.400 m<sup>2</sup> bvo blijft vanuit dat perspectief dus beduidend beneden het landelijk gemiddelde.

### *Effecten op de bestaande detailhandelsstructuur*

In de ruimtelijke ordening wordt op basis van ruimtelijk relevante argumenten beoordeeld of nieuwe initiatieven resulteren in duurzame ontwrichting van de voorzieningenstructuur. Het gaat hierbij om de effecten op de structuur, dus het geheel van de winkelvoorzieningen. Een verslechterde concurrentiepositie voor individuele bedrijven is geen ruimtelijk relevant argument. Essentieel is dat de consument moet blijven beschikken over voldoende keuzemogelijkheden op 'aanvaardbare' afstand van de eigen woning (conform de Europese Dienstenrichtlijn).



De realisatie van het centrumplan, met een gemoderniseerde Aldi-supermarkt en een tweede (naar marktsegment) complementaire supermarkt, zal de gemeentelijke verzorgingsstructuur aanzienlijk versterken. De keuzemogelijkheden voor de consument nemen toe en door het complete en moderne aanbod, zal Stein-centrum meer klanten aan zich weten te binden, vooral uit het primaire verzorgingsgebied, de gemeente Stein. Er zal hierdoor minder koopkracht afvloeien naar het winkelaanbod in de omliggende kernen.

In de regio is sprake van een veelal modern en deels grootschalig dagelijks aanbod. Ten behoeve van een geografische evenwichtige verdeling moet ook in het centrum van Stein een modern aanbod worden gerealiseerd.

Het is mogelijk dat de koopstromen ook binnen de gemeente veranderen, waardoor individuele zaken omzetteffecten kunnen ondervinden. Kleinschalige supermarkten, versspeciaalzaken op minder goede locaties en winkelstrips zonder eigentijdse supermarkt hebben het de afgelopen jaren door de voortgaande schaalvergroting en de economische recessie moeilijker gekregen. De komende tijd kan hier dan ook een verdere sanering worden verwacht, ook in de gemeente Stein.

#### *Voorsorteren op de toekomst*

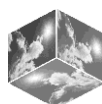
Een vitaal hoofdwinkelcentrum van een gemeente met de omvang van Stein behoeft minimaal twee complementaire supermarkten. Dit voor een optimale verzorging van de gemeentelijke bevolking en regionale inwoners. De nieuwbouw in het centrum van Stein anticipeert op de voortgaande schaalvergroting in de supermarktbranche, die zich de afgelopen decennia overduidelijk manifesteerde en die naar alle waarschijnlijkheid nog geruime tijd zal voortduren.

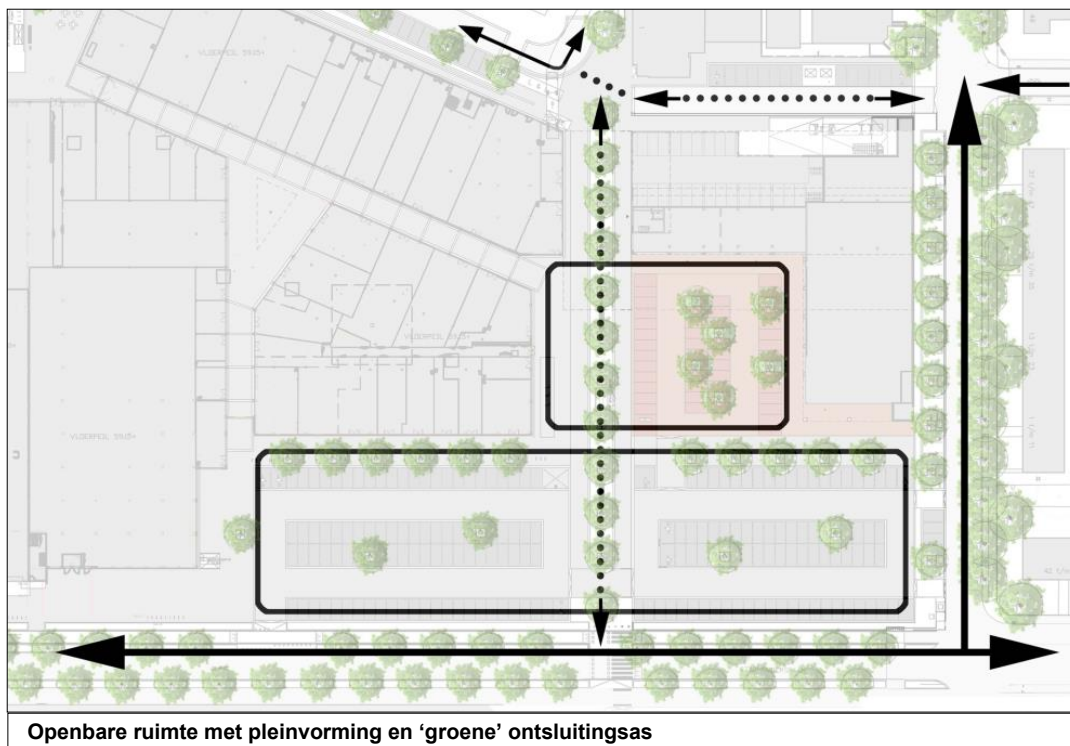
#### *Economische impuls voor het centrum*

Supermarkten zijn de grote trekkers voor gemeentelijke hoofdwinkelcentra als Stein. Alternatieven van gelijke orde zijn er op dit verzorgingsniveau niet. Behalve dagelijkse- en niet-dagelijkse winkels profiteren ook andere functies nadrukkelijk van hun wervingskracht, zoals dienstverlening, horeca en leisure, maar ook maatschappelijke functies. De centrumfunctie van Stein, als 'visitekaartje' voor de gehele gemeente, wordt hierdoor verbreed. Moderne supermarkten verlengen de gemiddelde verblijfsduur van bezoekers, wat leidt tot hogere bestedingen en (indirect) meer werkgelegenheid. Door het complementaire karakter van de beide supermarkten in het centrum van Stein wordt een brede doelgroep aangesproken, vanuit een groter verzorgingsgebied dan nu het geval is.

#### *Conclusie*

Het herbouwen van de Aldi-supermarkt als onderdeel van het centrumplan 'Hart van Stein' past binnen het vigerende bestemmingsplan, zij het dat de planmatige aangegeven maximale ruimte voor supermarkten van 3.400 m<sup>2</sup> bvo, met 397 m<sup>2</sup> bvo (globaal ca. 260- 300 m<sup>2</sup> wvo) in relatief zeer beperkte mate wordt overschreden. Het uitgevoerde distributieplannologische onderzoek toont echter duidelijk aan dat de uitbreiding van de Aldisupermarkt wél ruim binnen de distributieve ruimte voor dagelijkse artikelen én de benaderde lokale en





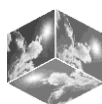
regionale behoeften valt. Er zijn zodoende geen negatieve effecten op de verzorgingsstructuur te verwachten.

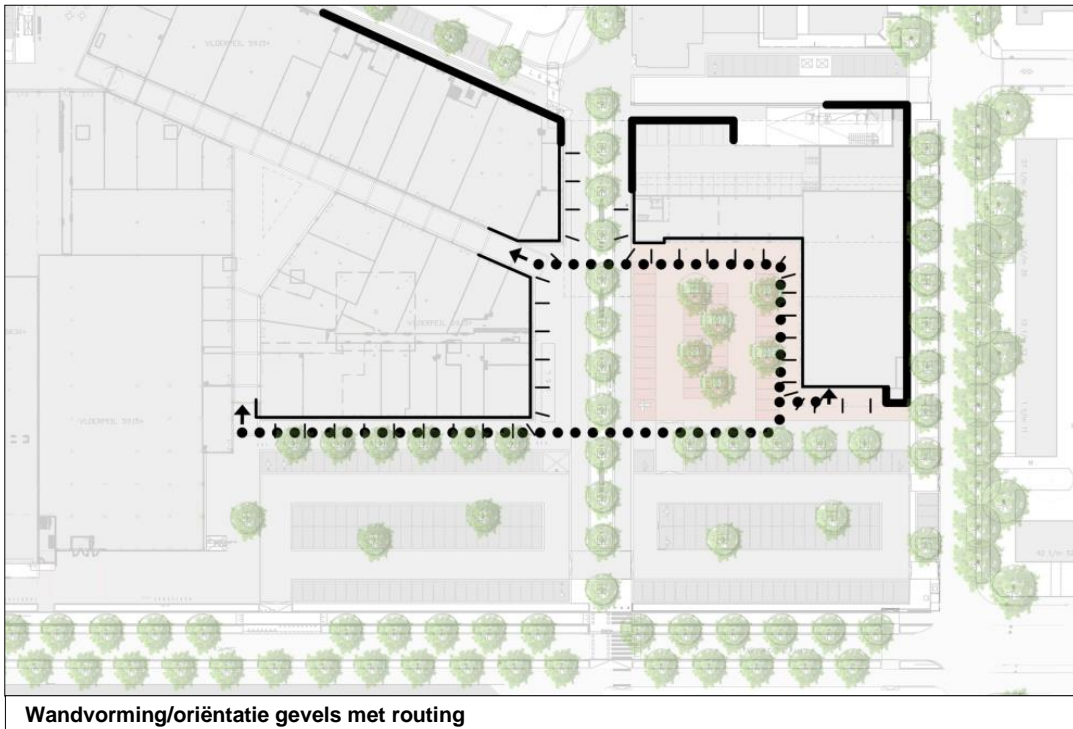
Daarnaast wordt met de verplaatsing, uitbreiding en nieuwbouw van de Aldi-supermarkt, in het centrum van Stein een meer realistische, toekomstgerichte verhouding tussen supermarkten en dagelijkse speciaalzaken geboden dan nu het geval is.

#### 2.4 Afwijking overschrijding bestemmingsvlak/bouwvlak bestemming Centrum

Met de overschrijding van het bestemmingsvlak en bouwvlak van de bestemming Centrum wordt beoogd de ruimtelijke structuur van het centrumplan te optimaliseren. Door de wijzigingen in fase 1 qua gevellijnen is het wenselijk om fase 2 hierop af te stemmen. Deze afstemming is met name toegesneden op de pleinvorming als verbindend element tussen fase 1 en 2. In fase 1 is de situering van de gevellijn gewijzigd (meer terug gelegen ten opzichte van de Stadhouderslaan). Als gevolg hiervan is een entree tot fase 1 nu gesitueerd aan de Stadhouderslaan als gevolg van deze gewijzigde gevellijn.

De bebouwing van fase 2 wordt nu qua gevellijnen nader afgestemd op de 'nieuwe' ruimtelijke situatie van fase 1. Dit leidt tot een homogene openbare ruimte met tussen fase 1 en 2 een 'groene' ontsluitingsas met aan weerszijde direct aan de Stadhouderslaan een (nagenoeg) gelijkvormige openbare ruimte voor parkeren. Aansluitend op deze ruimte wordt een intiemere kleinere openbare ruimte gecreëerd door de L-vormige bebouwingsvorm van fase 2.





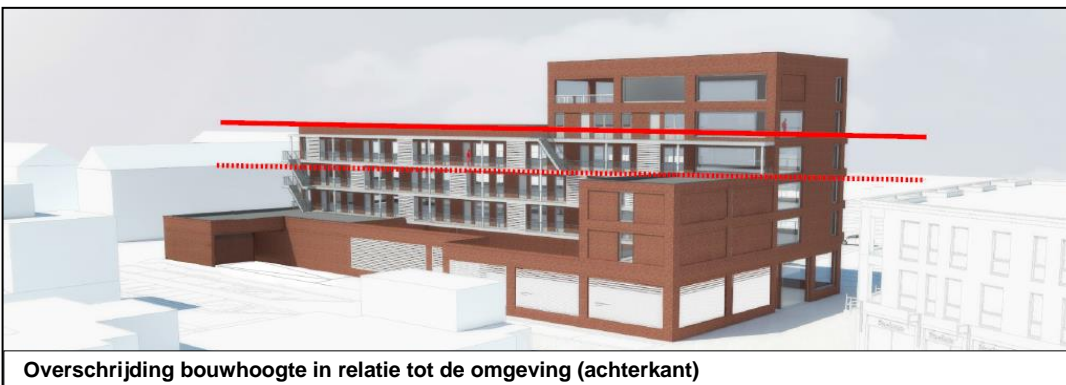
Deze bebouwing sluit aan op fase 1 maar om deze kleinere openbare ruimte goed te kunnen afbakenen is het wenselijk dat de bebouwing zorg draagt voor voldoende ‘wand’ met de gevels georiënteerd op deze ruimte. Hiermee wordt tevens bereikt dat er een logische routing ontstaat tussen fase 1 en 2. Door de bebouwing van fase 2 op te laten lopen van 1 bouwlaag naar 6 bouwlagen (begane grond met vijf verdiepingen) sluit de bebouwing aan bij fase 1. Aan weerszijde van de kleinere openbare ruimte worden de wanden gevormd door bebouwing in 1 bouwlaag met hier tussen op de ‘kop’ van het plein de hogere bebouwing als accent. Voor het ontwerp van de openbare ruimte wordt als randvoorwaarde de verbijzondering van het kleine plein opgenomen om de stedenbouwkundige kaders te benadrukken.

Om voldoende wanden rondom de kleinere openbare ruimte mogelijk te maken is het noodzakelijk om de bebouwing buiten het bestemmingsvlak en bouwvlak te situeren.





Overschrijding bouwhoogte in relatie tot de omgeving (voorkant)



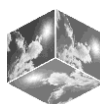
Overschrijding bouwhoogte in relatie tot de omgeving (achterkant)

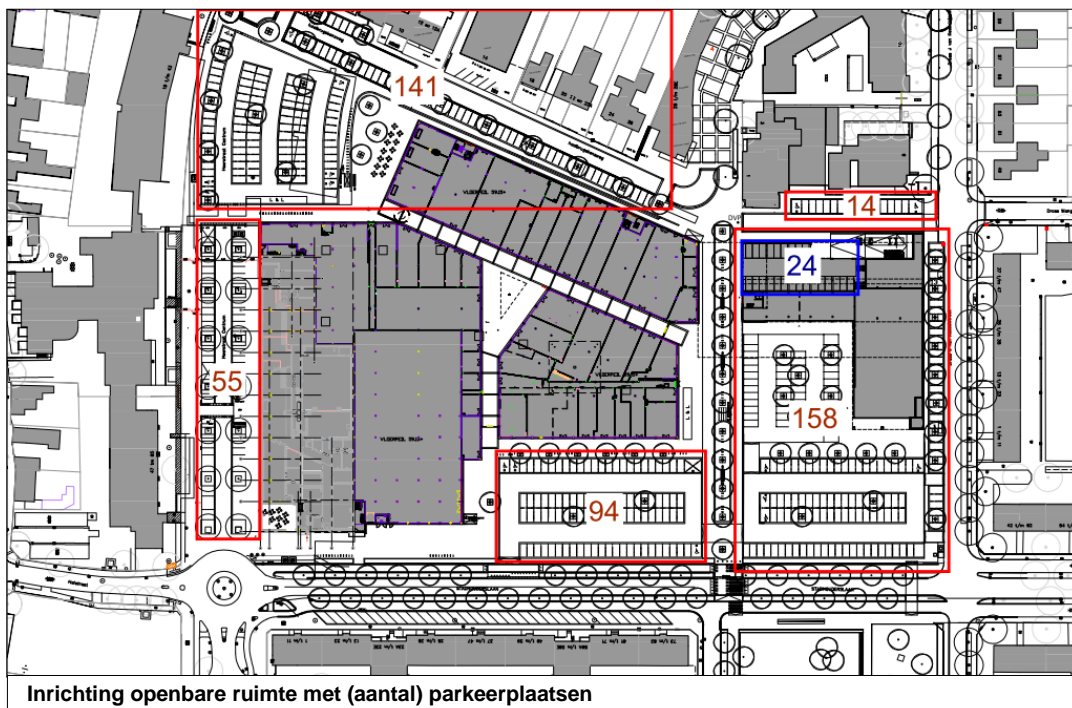
## 2.5 Afwijking overschrijding bouwhoogte

De toegestane bouwhoogte van 10 meter (3 bouwlagen: begane grond met 2 verdiepingen) sluit qua hoogte aan bij de bebouwing van fase 1 en de tegenover gelegen bebouwing aan de Drossaert Jonker van Kesselstraat. De bebouwing van fase 1 grenzend aan fase 2 bestaat uit 3 bouwlagen (bouwhoogte 10 meter) en de aan de overzijde gelegen bebouwing aan de Drossaert Jonker van Kesselstraat bestaat uit 3 bouwlagen met kap (bouwhoogte 12 meter).

De hoogte van de 3<sup>e</sup> verdieping (bouwhoogte 15 meter) sluit hierop aan. Daarbij wordt de bouwhoogte van 15 meter niet over de volledige diepte van het nieuwe gebouw gerealiseerd. Dit beperkt zich tot een diepte van ongeveer 15 meter. Het achterste deel van het gebouw bestaat uit 1 bouwlaag (begane grond met een bouwhoogte van 5,75 meter). Ook aan de voorzijde ter plaatse van de supermarkt wordt de hoogte van de nieuwe bebouwing beperkt tot 1 bouwlaag.

De bouwhoogte van 15 meter (begane grond met 3 verdiepingen) is gewenst om aan deze zijde van het plein/openbare ruimte een wand van omvang te realiseren als beëindiging hier in combinatie met een (geleidelijke) overgang van de hoogte van fase 1 naar de hoogte van de bestaande bebouwing aan de Drossaert Jonker van Kesselstraat. Daarnaast draagt de afstand tussen de nieuwe bebouwing in fase 2 en de bestaande bebouwing aan de Drossaert Jonker van Kesselstraat van gevel tot gevel ongeveer 25 meter. Dit is een reguliere en acceptabele afstand, waarbij in de openbare ruimte de nodige bomen worden aangeplant als onderdeel van de openbare ruimte en afscherming.

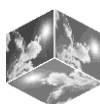




Om deze beëindiging een duidelijk accent te geven is aan de zijde van fase 1 een 'opbouw' bestaande uit 3 appartementen gemaakt met een frontbreedte van ongeveer 25 meter. Hiervoor is een hoogte nodig van 21,25 meter. Deze hoogte sluit aan op de hoogte van het MFC op de hoek Heerstraat-Centrum/Stadhouderslaan, waardoor rust en eenheid wordt gecreëerd in het totale centrumplan. Daarnaast wordt met deze hoogte elementen het centrumgebied gemarkeerd.

In het oorspronkelijk centrumplan was een hoogte accent als tegengewicht van het multifunctioneel centrum beoogd aan de Stadhouderslaan. In het herziene plan voor het centrum van Stein, dat nu uitgevoerd wordt, is een nieuwe plaats voor dit contrapunt c.q. accent in de hoogte gezocht. Dit om opnieuw een evenwichtige opbouw in de volumes dan wel bouwmassa te vinden, die recht doet aan de intenties waarmee het centrumplan is opgezet. Zonder dit hoogteaccent zou het winkelcentrum op deze plaats onvoldoende uitdrukking geven aan de 'presence' die hoort bij een centrum van deze omvang. De bebouwing zal anders te veel schuilgaan achter de parkeerplaats. Daarnaast heeft het hoogteaccent ook een oriënterende functie gezien vanuit de open ruimte van het Omphaliapark.

De overschrijding van de bouwhoogte en de differentiatie hierin is daarmee ruimtelijke verantwoord. Met het beoogde bouwplan wordt de ruimtelijke structuur versterkt door het creëren van de nodige bouwmassa in de vorm van wanden als tegenhanger van de omvang van de openbare ruimte c.q. plein. De nieuwe bebouwing vormt hier een duidelijk accent tussen enerzijds de bebouwing van fase 1 aan de ene kant van het plein en de bebouwing van de supermarkt aan de andere kant van het plein.



## 2.6 Parkeren

In het kader van de herontwikkeling van het centrum en op basis van de concrete invulling van fase 2 is een nieuwe parkeerbalans gemaakt (zie bijlage 2). In het kader van het planvoornemen voor fase 2 zijn de volgende twee vragen beantwoord:

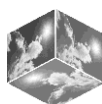
- Valt te voorzien dat –ook na toevoeging van fase 2 aan het centrumplan- een openbare parkeercapaciteit van 462 parkeerplaatsen voldoende is om de parkeerbehoefte van het centrum op te vangen?
- Indien door realisatie van fase 2 de parkeerbalans van het centrum niet meer in evenwicht zou zijn, welke oplossingsrichtingen zijn dan beschikbaar om een voldoende parkeersituatie te realiseren conform het parkeerbeleid van de gemeente Stein.

De bouw van het nieuwe centrumgebied van Stein wordt afgerond met fase 2. Deze bestaat uit een bouwvolume, met daarin een discount-supermarkt van 1.391 m<sup>2</sup> bvo, twee overige commerciële ruimtes met een totaal oppervlak van 367 m<sup>2</sup> bvo (voorzien worden een horeca- en een detailhandelsinvulling) en bovenliggend 24 woningen. De woningen beschikken over een eigen parkeergelegenheid voor de auto's van de bewoners. Bezoekers van de woningen zijn aangewezen op de openbare parkeerplaatsen in het gebied. Ook de supermarkt maakt gebruik van de parkeerplaatsen in het centrumgebied, zowel voor bezoekers als personeel.

Omdat de supermarkt en naastliggende commerciële ruimtes worden gerealiseerd als onderdeel van het centrumplan, en daar onderdeel van uitmaken, ligt het voor de hand voor fase 2 dezelfde uitgangspunten te hanteren voor de te gebruiken parkeerkentallen en aanwezigheidspercentages.

De parkeerbehoefte voor de supermarkt/ commerciële voorzieningen wordt daarmee berekend op 68 parkeerplaatsen, en voor de (bezoekers van de) woningen op 8 parkeerplaatsen. De parkeervraag van de supermarkt is het grootst op zaterdagmiddag, die voor de woningen op zaterdagavond. Hiermee kan de volgende parkeerbehoefte voor fase 2 van het winkelcentrum worden berekend:

- Werkdagochtend 20 parkeerplaatsen
- Werkdagmiddag 40 parkeerplaatsen
- Werkdagavond 13 parkeerplaatsen
- Koopavond 53 parkeerplaatsen
- Werkdagnacht 0 parkeerplaatsen
- Zaterdagmiddag 68 parkeerplaatsen
- Zaterdagavond 8 parkeerplaatsen
- Zondagmiddag 6 parkeerplaatsen



In totaliteit wordt dan parkeerbehoefte voor het voltooide winkelcentrum dan:

PARKEERBEHOEFTEBEREKENING FASE 1 (geactualiseerd) en FASE 2					P max	Werkdag ochtend	Werkdag middag	Werkdag avond	Koopavond	Werkdag nacht	Zaterdag middag	Zaterdag avond	zondag	Personeel zaterdag
	input	Parkeerkental per eenheid (100 m <sup>2</sup> bvo/ woning)	NORM	Aandeel bezoekers										
<b>Fase 1</b>														
detailhandel (incl. onderst. horeca)	10239	3,1- 4,1 pp	3,6	82%	369	111	221	37	276	0	369	0	0	66
fitness	591	0,9- 1,9 pp	1,4	87%	8	4	4	8	8	0	8	8	6	1
bibliotheek	650	0,2- 0,7 pp	0,45	92%	3	0	1	3	3	0	0	0	0	0
MFC	1730		2	90%	35	2	9	31	31	0	14	35	14	1
Wonen duur	10	1,2- 2,0 pp	1,3	0,3/won	13	7	7	12	10	13	8	10	9	
Wonen sociale huur	35	0,7- 1,5 pp	0,8	0,3/won	28	14	14	25	22	28	17	22	20	
aanleunwoningen	44	0,8- 1,3 pp	0,7	0,3/won	31	15	15	28	25	31	18	25	22	
wonen bez	89	0,3	0,3		27	3	5	21	19	0	16	27	19	
TOTAAL fase 1						156	276	165	395	72	450	128	89	
<b>Fase 2</b>														
detailhandel (incl. ondersteunende horeca)	1758	3,1- 4,1 pp	3,6	82%	63	19	38	6	47	0	63	0	0	11
wonen bez	24	0,3	0,3		7	1	1	6	5	0	4	8	6	
TOTAAL fase 2						20	40	13	53	0	68	8	6	
<b>TOTAAL</b>						175	316	177	448	72	518	135	95	81

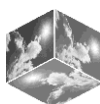
NB: als gevolg van afrondingen kunnen kleine verschillen in de optellingen optreden. Parkeerbehoeftes per functie zijn rekenkundig afgerond. Totalen zijn in alle gevallen naar boven afgerond.

- Werkdagochtend 175 parkeerplaatsen
- Werkdagmiddag 316 parkeerplaatsen
- Werkdagavond 177 parkeerplaatsen
- Koopavond 448 parkeerplaatsen
- Werkdagnacht 72 parkeerplaatsen
- Zaterdagmiddag 518 parkeerplaatsen
- Zaterdagavond 135 parkeerplaatsen
- Zondagmiddag 95 parkeerplaatsen

Door realisatie van fase 2 van het centrumplan neemt de parkeervraag van het centrumgebied toe. Op de meeste dagen, inclusief de marktdag, biedt het centrumgebied voldoende parkeercapaciteit om de dan te verwachten parkeervraag op te vangen. Alleen op zaterdag ontstaat een parkeervraag die de geprojecteerde parkeercapaciteit te boven gaat. Binnen het centrumgebied zou het dan gaan om 56 parkeerplaatsen.

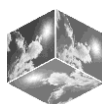
Na voltooiing van het nieuwe centrumgebied van Stein valt, op basis van de actuele parkeernormeringen, na realisatie van fase 2 van het centrumplan een parkeerbehoefte van ruim 500 parkeerplaatsen te verwachten. Deze parkeerbehoefte is binnen de randvoorwaarden van het gemeentelijk parkeerbeleid op te vangen. In het ontwerp is in het centrumplan een parkeercapaciteit van 462 parkeerplaatsen voorzien.

Op de meeste dagen, inclusief de marktdag, biedt het centrumgebied daarmee voldoende parkeercapaciteit om de dan te verwachten parkeervraag op te vangen. Alleen op zaterdag zal in beperkte mate enige overloop naar de parkeermogelijkheden in de omgeving optreden. Conform het gemeentelijk parkeerbeleid kan hiervoor parkeercapaciteit in de omgeving worden ingezet als overloopcapaciteit van het centrum. De gemeentelijke parkeernota biedt daartoe de mogelijkheid. Het gaat dan om die parkeerlocaties die zich op acceptabele loopafstand (200 meter) van het centrumgebied bevinden.



De totale capaciteit van de overlooplocaties rondom het centrum bedraagt 196 parkeerplaatsen. Niet al deze parkeerplaatsen zullen op een zaterdag beschikbaar zijn. Het betreffen immers straten die ook een woonfunctie hebben. Op zaterdag komt ongeveer 40% van de parkeerplaatsen vrij. Door deze straten als overlooplocaties bij het centrum te betrekken is aldus een parkeerareaal van circa 75 parkeerplaatsen in de omgeving beschikbaar. Dit is voldoende om de zaterdagse parkeerpiek van 56 parkeerplaatsen op te vangen.

Daarnaast heeft de gemeente ervoor gekozen om als extra maatregel voor het te nog te realiseren parkeren een blauwe zone in te stellen.



### 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 een enkel afwijking ten aanzien van de geldende bestemmingsregeling. De toegestane maximale bedrijfsvloeroppervlakte voor de twee supermarkten te samen is met circa 12,5 % verhoogd, Het bestemmingsvlak/bouwvlak en bouwhoogte wordt overschreden. Voor het overige is het planvoornemen in lijn met het bestaande planologische kader.

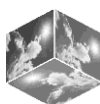
Het planvoornemen voor het centrum van Stein, waarbij de realisatie van nieuwe bebouwing voor woningen en een winkelcentrum met 2 supermarkten in combinatie met woningen mogelijk wordt gemaakt, is in een eerder stadium in het kader van de planvorming reeds getoetst aan het nationale, provinciale en gemeentelijke 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 maximale bedrijfsvloeroppervlakte voor 2 supermarkten, de overschrijding van het bestemmingsvlak/bouwvlak en de overschrijding van de bouwhoogte, volledig binnen het vigerende bestemmingsplan en reeds verleende omgevingsvergunningen. De afwijkingen zijn van ondergeschikte aard en brengen geen dusdanige effecten met zich mee dat daardoor strijdigheid met het beleid zou kunnen ontstaan gezien de ligging binnen bestaand bebouwd gebied. Het betreft met name een verdere optimalisering van het planvoornemen voor het centrum van Stein door voortschrijdend inzicht en tussentijdse ontwikkelingen. Derhalve 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.

#### 3.3 Ladder voor duurzame verstedelijking

Een aandachtspunt vanuit het Rijks- en provinciaal beleid is wel de 'Ladder voor duurzame verstedelijking'. Deze is van toepassing bij nieuwe stedelijke ontwikkelingen. In eerste instantie moet derhalve beoordeeld worden of sprake is van een stedelijke ontwikkeling. Indien sprake is van een stedelijke ontwikkeling moet vervolgens de 'ladder' worden doorlopen. De 'ladder' kent de volgende treden:

1. de voorgenomen stedelijke ontwikkeling voorziet in een actuele regionale behoefte;
2. in die behoefte wordt binnen het bestaand stedelijk gebied van de betreffende regio voorzien door benutting van beschikbare gronden door herstructurering, transformatie of anderszins;



3. indien blijkt dat de stedelijke ontwikkeling niet binnen het bestaand stedelijk gebied van de betreffende regio kan plaatsvinden, wordt beschreven in hoeverre wordt voorzien in die behoefte op locaties die, gebruikmakend van verschillende middelen van vervoer, passend ontsloten zijn of als zodanig worden ontwikkeld.

#### *Nieuwe stedelijke ontwikkeling*

Eerst dient bepaald te worden of er sprake is van een 'nieuwe stedelijke ontwikkeling' zoals bedoeld in artikel 1.1.1, eerste lid, aanhef en onder i, van het Bro:

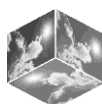
*“Ruimtelijke ontwikkeling van een bedrijventerrein of zeehaventerrein, of van kantoren, detailhandel, woningbouwlocaties of andere stedelijke voorzieningen.”*

Bij de vestiging van een supermarkt gaat het om een stedelijke ontwikkeling omdat het een detailhandelsontwikkeling betreft (art. 1.1.1 Bro, definiëring begrippen). In voorliggende stedelijke ontwikkeling gaat het om een verplaatsing en uitbreiding van een bestaande supermarkt naar nieuw vastgoed, waarbij het bestaande vastgoed wordt geamoveerd. Het is echter wel een nieuwe stedelijke ontwikkeling. In het kader van een zorgvuldige belangenafweging, zijn in het DPO de drie treden van de Ladder van duurzame verstedelijking doorlopen.

In het uitgevoerde DPO is het planvoornemen getoetst aan de ladder voor duurzame verstedelijking. In deze toets staat de verplaatsing, nieuwbouw en uitbreiding van de Aldi supermarkt in het centrumplan 'Hart van Stein' centraal. De nieuwbouw en uitbreiding van de eveneens te verplaatsen Jumbo-supermarkt past in het bestemmingsplan 'Centrum' en is reeds planologisch mogelijk gemaakt. Bij het inschatten van de regionale behoefte en effecten is met beide ontwikkelingen rekening gehouden. Ten aanzien van trede 1 en 2 wordt het volgende geconcludeerd.

Voorliggende stedelijke ontwikkeling voor de verplaatsing, uitbreiding en nieuwbouw van de Aldi-supermarkt als onderdeel van het multifunctionele centrumplan 'Hart van Stein', op een bestaande stedelijke locatie in het centrum van Stein, voorziet in een kwantitatieve en kwalitatieve lokale en regionale behoefte, zoals vastgesteld met behulp van het uitgevoerde onderzoek. Door het verwijderen van het noodwinkelcentrum en herbouw van het centrumhart in enkele fasen, wordt voor de Aldi-supermarkt netto 289 m<sup>2</sup> wvo (ca. 385 m<sup>2</sup> bvo) aan supermarktruimte bijgebouwd. Deze behoefte valt zowel kwantitatief als kwalitatief goed te onderbouwen.

De behoefte wordt ingevuld in het door de gemeente Stein aangewezen ontwikkelingsgebied voor het centrumplan 'Hart van Stein'. De herbouw van de Aldi-supermarkt past in de bestemming van het vigerende bestemmingsplan en sluit uitstekend aan op de eisen en wensen van de lokale consumenten, de gemeente Stein en de supermarktorganisaties.

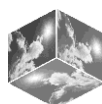


Andere stedelijke locaties komen niet beter in aanmerking voor deze stedelijke ontwikkeling en worden hierdoor ook niet bedreigd. Ook andere leegstaande panden komen niet in aanmerking voor vestiging van de voorgestane stedelijke ontwikkeling. De voorgestane stedelijke ontwikkeling zal, gezien de uitkomsten van het uitgevoerde onderzoek, niet leiden tot leegstand elders.

Trede 3 van de Ladder is niet aan de orde omdat de locatie voor de voorgestane stedelijke ontwikkeling, in het stedelijk gebied ligt.

Het herbouwen van de Aldi-supermarkten als onderdeel van het centrumplan 'Hart van Stein', voldoet aan alle door de Ladder voor duurzame verstedelijking gestelde voorwaarden. De stedelijke ontwikkeling past in het vigerende bestemmingsplan, zij het dat de planmatige aangegeven maximale ruimte voor supermarkten van 3.400 m<sup>2</sup> bvo, met 397 m<sup>2</sup> bvo (globaal ca. 260-300 m<sup>2</sup> wvo) in relatief zeer beperkte mate wordt overschreden.

In het onderzoek is echter aangetoond dat de uitbreiding van de supermarkten ruim binnen de distributieve ruimte voor dagelijkse artikelen én de benaderde lokale en regionale behoeften valt. Bovendien wordt met de verplaatsing, uitbreiding en nieuwbouw van de Aldi-supermarkt, in het centrum een meer realistische, toekomstgerichte verhouding tussen supermarkten en dagelijkse speciaalzaken geboden dan nu het geval is. Negatieve effecten op de verzorgingsstructuur zijn derhalve niet te verwachten.



## 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 2 supermarkten in combinatie 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 en de behandeling van de civieltechnische aspecten. De afwijkingen als gevolg van het planvoornemen, die door middel van onderhavige ruimtelijke onderbouwning mogelijk wordt gemaakt, is van ondergeschikte aard en brengt geen dusdanige effecten met zich mee dat daardoor strijdigheid met de sectorale aspecten zou kunnen ontstaan.

### 4.3 Archeologie

Uit archeologisch onderzoek voor fase 1 is gebleken dat er binnen het plangebied geen archeologische waarden (meer) aanwezig zijn. Het eindrapport is opgenomen in bijlage 3 bij deze ruimtelijke onderbouwning. 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 bij-



zondere datasets in de vorm van depotsvondsten liggen. De trefkans daarop is echter gering.

Wat betreft de archeologie wordt 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. Het advies is 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 is vrijgegeven. Het selectiebesluit is opgenomen in bijlage 4 bij deze ruimtelijke onderbouwing.

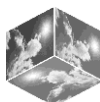
#### **4.4 Geluid**

##### *4.4.1 Wegverkeers- en industrielawaai*

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 het bouwplan maximaal 60 dB bedraagt vanwege de Dross. Jonker van Kesselstraat en Stadhouderslaan. De maximale binnenstedelijke ontheffing voor geluidsgevoelige objecten (zoals woningen en verpleeghuizen) van 63 dB wordt echter niet overschreden. De nieuwe woningen in fase 2 worden centraal in het vigerende bouwvlak gesitueerd zodat deze woningen iets terug komen te liggen ten opzichte van de vigerende bouwgrens aan de zijde van de Stadhouderslaan en de Haalbrugskensweg. De afstand van de woningen tot deze twee wegen wordt daarmee iets vergroot.

In verband met de nieuwbouw van nieuwe woonfuncties in het Centrumplan Stein Fase II is een nieuw akoestisch onderzoek (Bremen Bouwadviseurs, projectnummer 16HIC040B-04, 27 mei 2016) verricht ter bepaling van de geluidbelasting op de gevel vanwege wegverkeers- en industrielawaai uitgaande van de door de Gemeentelijke Overheid verstrekte gegevens. Dit akoestisch onderzoek sluit aan op het eerder uitgevoerd akoestisch onderzoek, zoals hiervoor benoemd. Het huidige bouwplan wijkt af van het eerdere plan. Op basis van de actuele gegevens van wegverkeer en industrielawaai zijn de geluidbelastingen op de gevel herberekend.

Door middel van berekeningen zijn de geluidbelastingen vanwege wegverkeer bepaald voor de gevels. Uit deze berekeningen blijkt dat de voorkeursgrenswaarde wordt overschreden (54 dB vanwege de Van Kesselstraat, 50 dB vanwege de Stadhouderslaan). De geluidbelasting vanwege industrielawaai van Chemelot wordt met maximaal 4 dB(A) overschreden. Het akoestisch onderzoek is als bijlage 5 opgenomen bij deze ruimtelijke onderbouwing.



Ten behoeve van de bouw van de woningen is op basis van het uitgevoerde akoestisch onderzoek een aanvraag hogere grenswaarden ingediend. De in het akoestisch onderzoek vermelde en in het aanvraagformulier aangevraagde hogere waarden zijn niet juist omdat deze zijn ontleend aan een gedateerd akoestisch onderzoek. In dat kader zijn als onderdeel van het hogere grenswaarden besluit nieuwe waarden berekend en bepaald. Op 13 oktober 2016 is een besluit met betrekking tot de hogere grenswaarden genomen. In dat besluit zijn de noodzakelijke hogere waarden voor onderhavig planvoornemen vastgesteld (inclusief 5 dB correctie ex. Artikel 3.4 van het Reken- en meetvoorschrift geluid 2012 voor wegverkeer). Het hogere waardenbesluit is opgenomen als bijlage 6 bij deze ruimtelijke onderbouwing.

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

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

#### *4.4.2 AIM-melding geluid Aldi*

Ten behoeve van het planvoornemen is voor de vestiging van de Aldi een AIM-melding ingediend. Op basis van de nu beschikbare gegevens is verder geen noodzaak aanwezig een gebruiksmelding in te dienen.

### **4.5 Bodem**

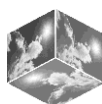
Ten behoeve van het centrumplan zijn diverse bodemonderzoeken uitgevoerd. Het betreft de volgende onderzoeken:

- '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.

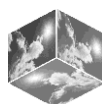
De afwijkingen die middels deze ruimtelijke onderbouwing mogelijk worden gemaakt zijn niet van invloed op de eerdere bevindingen van de uitgevoerde bodemonderzoeken. Het aspect bodem vormt dan ook geen belemmering voor de beoogde afwijkingen.

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



#### **4.6 Water**

Ten behoeve van de totale herontwikkeling van het centrum van Stein (fase 1 en 2) is inmiddels een infiltratiekelder met voldoende capaciteit gerealiseerd. Hiermee wordt het gehele centrum van Stein volledig afgekoppeld en het hemelwater binnen het besluitgebied opgevangen en geïnfiltreerd in de bodem.



## 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, Maaskant Wonen en de gemeente Stein) in de ontwikkeling en realisatie van het desbetreffende gebied van de herontwikkeling.

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

In april 2009 hebben voornoemde partijen, althans hun rechtsvoorgangers, 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 onderbouwing. De uitgangspunten gelden dan ook nog steeds voor de contractpartijen.

Verder zijn in juni 2011, april 2015 en september 2016 aanvullingen getekend op de reeds gesloten realiseringsovereenkomst van 2009. Deze documenten zijn te beschouwen als 'vertaaldocument', waarin de verschillen tussen de realiseringsovereenkomst en de huidige situatie zijn benoemd en vertaald. Over deze onderdelen zijn in de aanvullingen (juni 2011, april 2015 en september 2016) concrete afspraken gemaakt. Ontwikkelingsmaatschappij KIBO heeft alle contractuele verplichtingen in oktober 2011 integraal overgenomen van de rechtsvoorgangers.

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 afwijking van het bestemmingsplan geen overwegende invloed heeft op de economische haalbaarheid.



## **5.2 Maatschappelijke haalbaarheid**

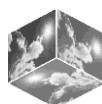
Gezien de reeds doorlopen procedure in het kader van het voorheen geldende bestemmingsplan 'Centrum Stein' en het thans vigerende bestemmingsplan 'Kern Stein' alsmede de aanpassingen van deze bestemmingsplannen naar aanleiding van de gegronde zienswijzen mag worden aangenomen dat tegen de beperkte afwijking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

De gemeente en projectontwikkelaar KIBO hebben op 21 juni 2016 een inloopavond georganiseerd. Bij deze avond waren circa 100 aanwezigen. De meerderheid kon instemmen met onderhavig bouwplan voor fase 2 van het centrum van Stein. Niemand heeft gebruik gemaakt van de aanwezige formulieren om opmerkingen op het plan te maken.

Deze ruimtelijke onderbouwing 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 onderbouwing. 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

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 afwijking van de maximaal toelaatbare bedrijfsvloeroppervlakte aan supermarkten, de overschrijding van het bestemmingsvlak en bouwvlak alsmede de toegestane 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 deze uitgebreide voorbereidingsprocedure schematisch weergegeven.

### 6.2 Vooroverleg

Gezien het feit dat er geen Rijks- en provinciale belangen in het geding zijn als gevolg van de ondergeschikte afwijkingen 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. Zowel de provincie als het waterschap konden zich vinden in de plannen voor het centrum van Stein, dan wel hebben aangegeven dat geen provinciale belangen gemeoid zijn met de centrumontwikkeling. Een kleine verschuiving van de bedrijfsvloeroppervlakte van reguliere winkels naar supermarkten, die binnen de totaal toelaatbare bedrijfsoppervlakte voor retail blijft, zal daarin geen verandering brengen. Ook de overschrijdingen van het bestemmingsvlak/bouwvlak en bouwhoogte zal niet tot andere inzichten leiden.

### 6.3 Ter inzage legging

De omgevingsvergunning **is** in dit geval dan ook direct met de onderhavige ruimtelijke onderbouwing als ontwerp ter inzage gelegd. Conform de uitgebreide voorbereidingsprocedure (zie schema volgende pagina), bedraagt de termijn van ter inzage leggen zes weken. Gedurende deze termijn kan één ieder reageren op het planvoornemen en zijn of haar zienswijzen indienen

### 6.4 Besluit

De ontwerpbesikking heeft van 22 juli 2016 tot 2 september 2016, gedurende zes weken ter inzage gelegen. Gedurende deze periode is eenieder in de gelegenheid gesteld om zienswijzen naar voren te brengen. Dit heeft geresulteerd in 15 zienswijzen. De ingediende zienswijzen zijn zorgvuldig beoordeeld en nader afgewogen.

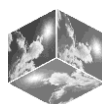
De zienswijze van DSM en Chemelot Site Permit is gegrond en heeft geleid tot aanpassing van het akoestisch onderzoek behorende bij het hogere grenswaardenbesluit en aanpassing van de ruimtelijke onderbouwing op dit onderdeel. Tenslotte is in het besluit verduide-



lijkt dat geen verklaring van geen bedenkingen is vereist. De overige zienswijzen zijn ongegrond.

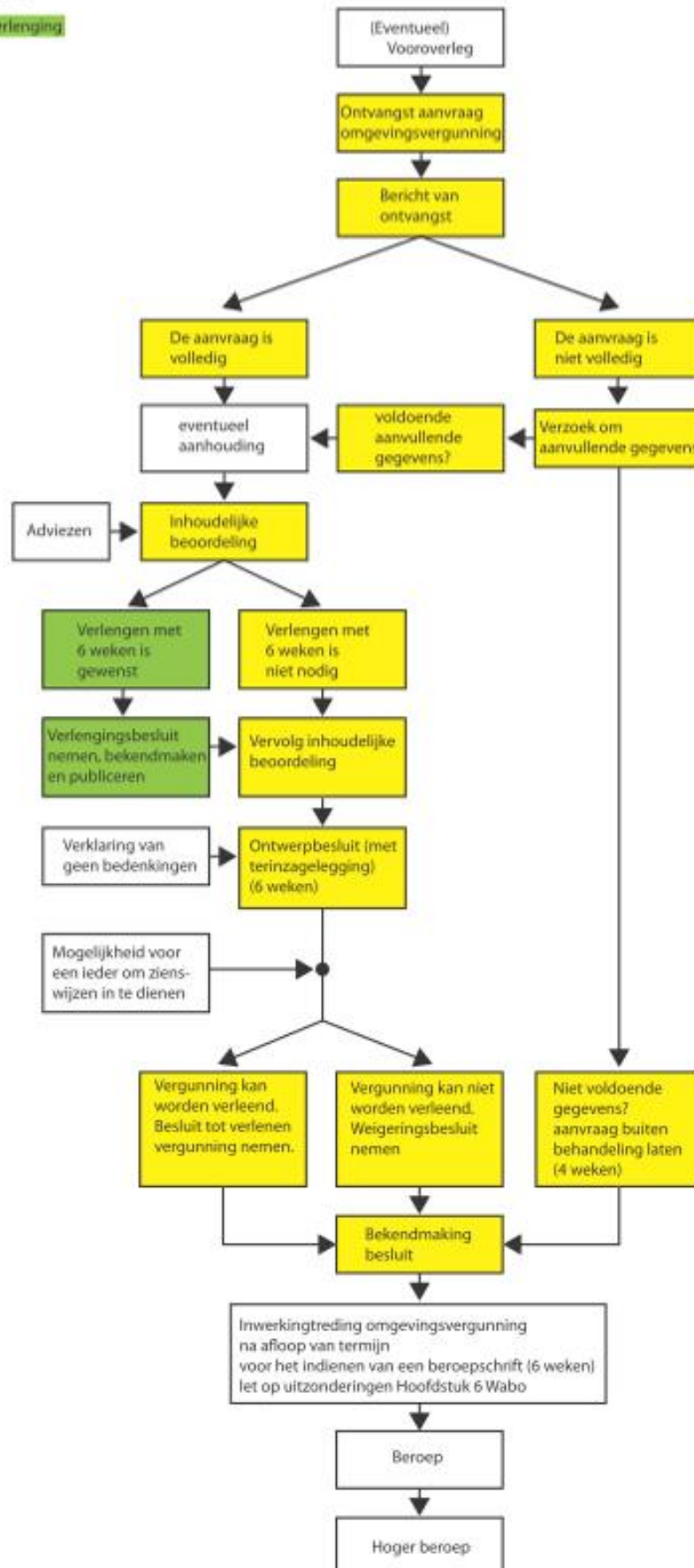
In onderhavige ruimtelijke onderbouwing is vanuit de zorgvuldigheid de bouwhoogte van het gebouw in fase 2 nader gespecificeerd in die zin dat de hoogte van een liftopbouw met luchtbehandelingsinstallatie en daaromheen een afschermend hekwerk is aangegeven. De liftopbouw wordt als set back geplaatst en niet aan de randen van het gebouw gesitueerd.

Op 12 december 2016 is de omgevingsvergunning voor de realisering van fase 2 voor het centrum van Stein verleend.

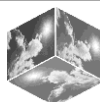


Uitgebreide procedure

26 weken + 6 weken verlenging



uitgebreide procedure omgevingsvergunning



Stein, Toetsing uitbreiding Aldi aan de  
Ladder voor duurzame verstedelijking  
Ontwikkelingsmaatschappij KIBO BV





# Stein, Toetsing uitbreiding Aldi aan de Ladder voor duurzame verstedelijking

## Ontwikkelingsmaatschappij KIBO BV

Rapportnummer:	203X01141.080769_7
Datum:	17 mei 2016
Contactpersoon opdrachtgever:	Mevrouw S. Westerveld, de heer W. Huijers
Projectteam BRO:	Jan Carel Jansen Venneboer, Robin van Lieshout
Trefwoorden:	Centrumplan, supermarkten, nieuwvestiging, herbouw
Bron foto kaft:	Hollandse Hoogte 9
Beknopte inhoud:	Toetsing van de uitbreiding van de Aldi supermarkt in Stein, aan de Ladder voor duurzame verstedelijking. Hiervoor is een studie verricht naar de marktruimte en economische effecten van relocatie en beperkte uitbreiding van de Aldi-supermarkt binnen het centrumplan 'Hart van Stein'.

BRO  
Hoofdvestiging  
Postbus 4  
5280 AA Boxtel  
Bosscheweg 107  
5282 WV Boxtel  
T +31 (0)411 850 400  
F +31 (0)411 850 401  
E info@bro.nl



<b>Inhoudsopgave</b>	pagina
<b>1. INLEIDING</b>	<b>3</b>
<b>2. CONCLUSIES</b>	<b>6</b>
<b>3. AANBOD EN VRAAG</b>	<b>10</b>
3.1 Inleiding	10
3.2 Kwaliteiten van het aanbod	11
3.3 Het aanbod kwantitatief	13
3.4 Vraagpotentieel	14
3.5 Koopstromen	16
3.6 Conclusie	17
<b>4. BELEID, PLANNEN EN TRENDS</b>	<b>19</b>
4.1 Beleid	19
4.2 Plannen in de regio	20
4.3 Trends en ontwikkelingen	21
4.4 Supermarkten en combinatiebezoek	22
4.5 Conclusie	23
<b>5. MARKTRUIMTE</b>	<b>25</b>
5.1 Marktruimte	25
5.2 Kwalitatieve overwegingen	27
5.3 Conclusie	28
<b>6. LADDER VOOR DUURZAME VERSTEDELIJING</b>	<b>29</b>
6.1 Initiatief	29
6.2 Algemeen	29
6.3 Nieuwe stedelijke ontwikkeling	30
6.4 Actuele regionale behoefte	30
6.5 Conclusie trede 1 en 2	34
<b>BIJLAGEN</b>	
Bijlage 1: Supermarktaanbod regio Stein	1
Bijlage 2: Definities	3



# 1. INLEIDING

## Aanleiding

Het hoofdwinkelcentrum van Stein is in 2009 afgebrand en de winkels en andere voorzieningen zijn voor een beperkte tijdsduur ondergebracht in een tijdelijk onderkomen. De herbouw van het centrumplan is inmiddels gestart, onder de naam 'Hart van Stein'. Het onderzoek van BRO uit 2010<sup>1</sup> vormt de basis voor de omvang en de samenstelling van het detailhandelsprogramma in het 'Hart van Stein'.

De eerste fasen van het centrumplan 'Hart van Stein' worden momenteel gerealiseerd. In totaliteit wordt volgens het meest actuele plan ca. 11.500 m<sup>2</sup> bvo aan retail, horeca en dienstverlening gerealiseerd. Hiermee blijft het centrumplan als geheel, zeer ruim binnen de hiervoor toegestane ruimte in het bestemmingsplan Centrum van 14.500 m<sup>2</sup> bvo.

## Supermarkten als trekkers

In het centrumplan 'Hart van Stein' is plaats voor twee moderne en complementaire supermarkten, die de trekkers zijn voor het hernieuwde centrum:

- Aldi zal in het centrum een nieuwe supermarkt betrekken met een oppervlak van ca. 1.018 m<sup>2</sup> winkelvloeroppervlak<sup>2</sup> (wvo) (1.328 m<sup>2</sup> bedrijfsvloeroppervlak<sup>3</sup>, bvo); een vergroting met 289 m<sup>2</sup> wvo t.o.v. de huidige omvang van de tijdelijke (nood)winkel van 729 m<sup>2</sup> wvo.
- Jumbo zal in het centrum een nieuwe supermarkt betrekken met een oppervlak van ca. 1.517 m<sup>2</sup> wvo (2.469 m<sup>2</sup> bvo); een vergroting met 417 m<sup>2</sup> wvo t.o.v. de huidige omvang van de tijdelijke (nood)winkel van 1.100 m<sup>2</sup> wvo.
- Het totale winkelvloeroppervlak van de supermarkten neemt hierdoor beperkt toe met circa +706 m<sup>2</sup> wvo (ca. 1.000 m<sup>2</sup> bvo), ten opzichte van de huidige, tijdelijke (nood)winkels.

## Verplaatsing, nieuwbouw en uitbreiding Aldi-supermarkt

In het uitgevoerde onderzoek staat, naast de totale marktruimte voor dagelijkse artikelen, de verplaatsing, nieuwbouw en uitbreiding van de Aldi supermarkt in het centrumplan 'Hart van Stein' centraal. Deze individuele uitbreiding past namelijk niet geheel binnen het bestemmingsplan 'Centrum'. De nieuwbouw en uitbreiding van de eveneens te verplaatsen Jumbo-supermarkt past wel binnen het bestemmingsplan. In het bestemmingsplan worden reeds twee supermarkten mogelijk gemaakt.

---

<sup>1</sup> BRO: Ontwikkelingsmogelijkheden detailhandel gemeente Stein (9 juni 2010)

<sup>2</sup> Winkelvloeroppervlak (wvo) : dit is het (in pandige) voor de consument toegankelijke en zichtbare deel van een winkel, inclusief o.a. etalages, ruimte voor winkelwagens en ruimten achter en rond kassa's en toonbanken

<sup>3</sup> Bedrijfsvloeroppervlak (bvo): de totale vloeroppervlakte van de ruimte binnen een functie die wordt gebruikt voor een bedrijf, inclusief opslag-, administratie-, personeelsruimten en dergelijke. Het bestemmingsplan Centrum hanteert het bedrijfsvloeroppervlak als uitgangspunt

### Geringe overschrijding bestemmingsplanruimte

De verplaatsing, nieuwbouw en uitbreiding van de bestaande Aldi-supermarkt, leidt tot een geringe overschrijding van het toegestane totale oppervlak voor centrumsupermarkten. Conform het bestemmingsplan 'Centrum' bedraagt de maximale totale toegestane hoeveelheid supermarktruimte 3.400 m<sup>2</sup> bedrijfsvloeroppervlak (bvo). Deze bestemmingsplanruimte wordt met het initiatief voor Aldi met 397 m<sup>2</sup> bvo overschreden. Dit is ongeveer 260-300 m<sup>2</sup> wvo<sup>4</sup>.

Tabel 1.1: Huidige en toekomstige omvang centrumsupermarkten Stein i.r.t. bestemmingsplanruimte

	m <sup>2</sup> wvo			m <sup>2</sup> bvo
	huidig	toekomst	verschil	toekomst
Aldi	729	1.018	+289	1.328
Jumbo	1.100	1.517	+417	2.469
Totaal	1.829	2.535	+706	3.797
<b>Bestemmingsplanruimte supermarkten</b>				<b>3.400</b>
Saldo t.o.v. bestemmingsplan			ca. 260 – 300	+397

De relatief beperkte overschrijding van de beleidsmatig vastgestelde bestemmingsplanruimte, is aanleiding om de actuele marktmogelijkheden voor de detailhandel in de dagelijkse artikelensector in het centrum van Stein, de actuele regionale behoefte en de effecten van de uitbreiding van de Aldi-supermarkt in beeld te brengen.

### Vraagstelling

De vraagstelling voor het onderzoek is als volgt:

- Wat zijn anno 2016, zowel kwantitatief als kwalitatief, de lokale en regionale behoefte en de ontwikkelingsmogelijkheden voor de dagelijkse sector in het centrum van Stein?
- Wat zijn de effecten van uitbreiding van de Aldi-supermarkt op de consumentenverzorging, het functioneren van het (nieuwe) centrum en de overige detailhandelsstructuur in de gemeente kern Stein en omliggende regio?

### Opzet rapportage

In dit rapport worden de resultaten van de studie gepresenteerd. Allereerst worden in hoofdstuk 2 de conclusies geschetst. Hoofdstuk 3 beschrijft de aanbod- en vraagstructuur. In hoofdstuk 4 zijn de relevante plannen, trends en ontwikkelingen beschreven. Hoofdstuk 5 beschrijft de marktruimte voor dagelijks aanbod in het centrum van Stein, ook in relatie tot het landelijk en Europees beleid.

Een deel van de uitbreiding van de Aldi-supermarkt als onderdeel van het centrumplan 'Hart van Stein' (zie boven) moet worden beschouwd als een 'nieuwe stedelijke ontwikke-

<sup>4</sup> Uitgaande van een verhouding wvo – bvo tussen 65% en 75%. Dit cijfer fluctueert in praktijk namelijk nogal.

ling'. Hierop wordt in hoofdstuk 5 dan ook de Ladder voor duurzame verstedelijking toegepast.

## 2. CONCLUSIES

Het uitgevoerde onderzoek naar dagelijkse artikelensector in Stein en de uitbreiding van de Aldi-supermarkt is in de volgende hoofdstukken beschreven. Dit hoofdstuk vat de voornaamste conclusies van de hoofdstukken 3 tot en met 5 samen. De Ladder voor duurzame verstedelijking wordt beschreven in hoofdstuk 6.

### Initiatief

Als onderdeel van het centrumplan 'Hart van Stein' wordt de reeds in het centrum van Stein gevestigde Aldi-supermarkt verplaatst en uitgebreid. De tijdelijke noodvestiging van 729 m<sup>2</sup> vvo wordt gesloopt. De supermarkt meet na verplaatsing 1.018 m<sup>2</sup> vvo (1.328 m<sup>2</sup> bvo). Deze ontwikkeling resulteert in een geringe overschrijding van de toegestane totale bestemmingsplanruimte voor centrumsupermarkten. Conform het bestemmingsplan 'Centrum' bedraagt de maximale totale toegestane hoeveelheid supermarktruimte 3.400 m<sup>2</sup> bedrijfsvloeroppervlak (bvo). Deze bestemmingsplanruimte wordt met het initiatief voor Aldi met 397 m<sup>2</sup> bvo overschreden. Dit is ongeveer 260-300 m<sup>2</sup> vvo. Voorliggend rapport beschrijft de behoefte aan uitbreiding van supermarktruimte in het centrumplan 'Hart van Stein' en geeft de effecten van het initiatief aan.

### Kwalitatieve impuls voor het centrum

De kern Stein beschikt over 22 verkooppunten in de dagelijkse sector, met een gezamenlijke winkelruimte van 5.443 m<sup>2</sup> vvo. Het aanbod sluit kwantitatief goed aan op het inwonertal, maar is in het centrum kwalitatief nog beneden de maat. Aan dit laatste wordt momenteel echter hard gewerkt met het centrumplan 'Hart van Stein'. Ook de recente herontwikkeling van het supermarktcluster Jan Linders/Lidl op de hoek Heerstraat Noord/Industrieweg in Stein-Noord draagt bij aan een sterkere dagelijkse verzorgingsstructuur in Stein.

Het dagelijkse winkelaanbod in het centrum (Omphaliusplein, Haalbrugskensweg) omvat totaal 2.901 m<sup>2</sup> vvo, verdeeld over twee supermarkten (Jumbo en Aldi), tien speciaalzaken, twee drogisterijen en één apotheek.

### Voldoende markt- en uitbreidingsmogelijkheden

In het centrum van Stein is voor dagelijkse artikelen, rekening houdende met het aanbod elders in de kern Stein, tot het jaar 2025, de volgende markt- en uitbreidingsruimte te benaderen:

- Totaal te onderbouwen marktruimte: 3.800 à 4.200 m<sup>2</sup> vvo
- Huidig aanwezig aanbod: 2.901 m<sup>2</sup> vvo
- Distributieve uitbreidingsruimte tot 2025 (vvo): **900 à 1.300 m<sup>2</sup> vvo**
- Distributieve Uitbreidingsruimte tot 2025 (bvo, indicatief): 1.200 à 1.700 m<sup>2</sup> bvo

De beoogde uitbreiding van Aldi in het centrum beslaat circa 289 m<sup>2</sup> wvo. Samen met de uitbreiding voor de Jumbo-supermarkt is de uitbreidingsvraag ca. 700 m<sup>2</sup> wvo (ca. 1.000 m<sup>2</sup> bvo), ten opzichte van het nu gevestigde, tijdelijke aanbod. Deze gezamenlijke uitbreidingsruimte ligt ruim ónder de ondergrens voor de benaderde distributieve uitbreidingsruimte van respectievelijk minimaal 900 m<sup>2</sup> wvo en 1.300 m<sup>2</sup> bvo tot het jaar 2025.

Bovendien betreft de verplaatsing, uitbreiding en nieuwbouw van de Aldi-supermarkt een initiatief voor nieuwbouw van een reeds langer in het centrum gevestigde supermarkt, die nauw aansluit en inspeelt op de vigerende trends in de detailhandel. In de benadering is er vanuit gegaan dat het bestaande dagelijkse aanbod in omvang gelijk blijft, maar gezien de cijfermatig benaderde ruimte is er, naast de versterking van beide supers, ook ruimte beschikbaar voor uitbreiding van ander dagelijks artikelenaanbod. Het is binnen de huidige stand van zaken en trends in de dagelijkse sector overigens onwaarschijnlijk dat de speciaalzaken en drogisten in het centrum hun totale vloeroppervlak nog wezenlijk zullen uitbreiden ten opzichte van de huidige omvang in het tijdelijke noodwinkelcentrum.

### **Supermarkten: toenemende dominantie van de dagelijkse sector**

Het marktaandeel van de supermarkten binnen de totale dagelijkse sector groeit nog steeds, in zowel bestedingen als vloeroppervlak. Momenteel bedraagt dit aandeel in vloeroppervlak landelijk 69%, met een toename van 2 procentpunt alleen al in de afgelopen 5 jaar. Indien we een verdere toename van dit aandeel veronderstellen tot 70% à 72% richting 2025, rechtvaardigt dit in het centrum van Stein een supermarktoppervlak van 2.660 à 3.024 m<sup>2</sup> wvo (ongeveer 3.800 à 4.320 m<sup>2</sup> bvo<sup>5</sup>), uitgaande van de hierboven omschreven marktruimte. Het maximaal toelaatbare oppervlak voor supermarkten in het bestemmingsplan 'Centrum' ad 3.400 m<sup>2</sup> bvo blijft vanuit dat perspectief in de toekomst dus beduidend beneden het landelijk gemiddelde.

### **Effecten op de bestaande detailhandelsstructuur**

In de ruimtelijke ordening wordt op basis van ruimtelijk relevante argumenten beoordeeld of nieuwe initiatieven resulteren in duurzame ontwrichting van de voorzieningsstructuur. Het gaat hierbij om de effecten op de structuur, dus het geheel van de winkelvoorzieningen. Een verslechterde concurrentiepositie voor individuele bedrijven is geen ruimtelijk relevant argument. Essentieel is dat de consument moet blijven beschikken over voldoende keuzemogelijkheden op 'aanvaardbare' afstand van de eigen woning (conform de Europese Dienstenrichtlijn).

De realisatie van het centrumplan, met een gemoderniseerde Aldi-supermarkt en een tweede (naar marktsegment) complementaire supermarkt, zal de gemeentelijke verzorgingsstructuur aanzienlijk versterken. De keuzemogelijkheden voor de consument nemen toe en door het complete en moderne aanbod, zal Stein-centrum meer klanten aan zich weten te binden, vooral uit het primaire verzorgingsgebied, de gemeente Stein. Er zal hierdoor minder koopkracht afvloeien naar het winkelaanbod in de omliggende kernen.

<sup>5</sup> Uitgaande van de verhouding 1,00 m<sup>2</sup> bvo = 0,70 m<sup>2</sup> wvo

In de regio is sprake van een veelal modern en deels grootschalig dagelijks aanbod. Ten behoeve van een geografische evenwichtige verdeling moet ook in het centrum van Stein een modern aanbod worden gerealiseerd.

Het is mogelijk dat de koopstromen ook binnen de gemeente veranderen, waardoor individuele zaken omzeteffecten kunnen ondervinden. Kleinschalige supermarkten, versspecialzaken op minder goede locaties en winkelstrips zonder eigentijdse supermarkt hebben het de afgelopen jaren door de voortgaande schaalvergroting en de economische recessie moeilijker gekregen. De komende tijd kan hier dan ook een verdere sanering worden verwacht, ook in de gemeente Stein.

### **Voorsorteren op de toekomst**

Een vitaal hoofdwinkelcentrum van een gemeente met de omvang van Stein heeft minimaal twee complementaire supermarkten. Dit voor een optimale verzorging van de gemeentelijke bevolking en regionale inwoners. De nieuwbouw in het centrum van Stein anticipeert op de voortgaande schaalvergroting in de supermarktbranche, die zich de afgelopen decennia overduidelijk manifesteerde en die naar alle waarschijnlijkheid nog geruime tijd zal voortduren.

### **Economische impuls voor het centrum**

Supermarkten zijn de grote trekkers voor gemeentelijke hoofdwinkelcentra als Stein. Alternatieven van gelijke orde zijn er op dit verzorgingsniveau niet. Behalve dagelijkse- en niet-dagelijkse winkels profiteren ook andere functies nadrukkelijk van hun wervingskracht, zoals dienstverlening, horeca en leisure, maar ook maatschappelijke functies. De centrumfunctie van Stein, als 'visitekaartje' voor de gehele gemeente, wordt hierdoor verbreed. Moderne supermarkten verlengen de gemiddelde verblijfsduur van bezoekers, wat leidt tot hogere bestedingen en (indirect) meer werkgelegenheid. Door het complementaire karakter van de beide supermarkten in het centrum van Stein wordt een brede doelgroep aangesproken, vanuit een groter verzorgingsgebied dan nu het geval is.

### **Tot slot**

Het herbouwen van de Aldi-supermarkt als onderdeel van het centrumplan 'Hart van Stein' past binnen het vigerende bestemmingsplan, zij het dat de planmatige aangegeven maximale ruimte voor supermarkten van 3.400 m<sup>2</sup> bvo, met 397 m<sup>2</sup> bvo (globaal ca. 260-300 m<sup>2</sup> wvo) in relatief zeer beperkte mate wordt overschreden. Het uitgevoerde distributie planologische onderzoek toont echter duidelijk aan dat de uitbreiding van de Aldi-supermarkt wél ruim binnen de distributieve ruimte voor dagelijkse artikelen én de benaderde lokale en regionale behoeften valt. Er zijn zodoende geen negatieve effecten op de verzorgingsstructuur te verwachten.

Daarnaast wordt met de verplaatsing, uitbreiding en nieuwbouw van de Aldi-supermarkt, in het centrum van Stein een meer realistische, toekomstgerichte verhouding tussen supermarkten en dagelijkse specialzaken geboden dan nu het geval is.



## 3. AANBOD EN VRAAG

### 3.1 Inleiding

Dagelijkse boodschappen worden door consumenten in de regel dichtbij huis gedaan. De keuze voor een aankoopplaats of supermarkt wordt gemaakt op basis van de afstand, bereikbaarheid (te voet, fiets, auto), kwaliteit, assortiment en marktsegment van de winkel of supermarkt. In dorpscentra zoals Stein, spelen ook de combinatiemogelijkheden met andere centrumvoorzieningen een belangrijke rol.

#### **Gebiedsafbakening**

Voor het bepalen van de regionale behoefte en de inschatting van het lokale en bovenlokale koopgedrag, is een goed inzicht in de lokale en regionale aanbod- en vraagstructuur belangrijk. Er wordt een onderscheid gemaakt in het primaire en secundaire verzorgingsgebied. Dit is ook van belang voor het goed doorlopen van de Ladder voor duurzame verstedelijking (hoofdstuk 6).

#### *Primair verzorgingsgebied*

De dagelijkse artikelenwinkels en supermarkten in het centrum van Stein, waaronder de te verplaatsen Aldi-supermarkt, hebben in de huidige en toekomstige situatie, primair een functie voor de inwoners van de gemeente Stein. De inwoners in dit gebied zijn in hoge mate op het aanbod in Stein georiënteerd.

Voor het primaire verzorgingsgebied zijn het winkelaanbod (in kwantiteit en kwaliteit) en de bevolkingsontwikkeling in beeld gebracht. Voor dit gebied wordt ook de behoefte aan winkelruimte aangegeven (hoofdstuk 5) en worden eventuele effecten inzichtelijk gemaakt.

#### *Secundair verzorgingsgebied*

Het secundaire verzorgingsgebied voor de winkels in Stein, waaronder de Aldi-supermarkt, bestaat uit de omliggende gemeenten en woonplaatsen. Gezien de geografische ligging en ruimtelijke en functionele relaties hiertussen, betreft dit de aangrenzende gemeente Beek, de plaats Geleen en de Belgische grensgemeente Maasmechelen.

Voor dit gebied is het winkelaanbod in beeld gebracht. Daar waar mogelijk kwantitatief op basis van beschikbare cijfers (Nederland), aangevuld met een kwalitatief oordeel (Nederland en België). De situatie in deze regio wordt meer indirect betrokken in de afweging voor de verplaatsing, uitbreiding en nieuwbouw van de Aldi supermarkt, als onderdeel van het centrumplan 'Hart van Stein'. Dit vanuit het oogpunt van een goede ruimtelijke ordening en een bredere afweging van mogelijkheden en effecten.

## 3.2 Kwaliteiten van het aanbod

### Winkelstructuur dagelijkse artikelen gemeente Stein

De gemeente Stein telde in 2015 ca. 25.125 inwoners, waarvan 10.820 in de gelijknamige hoofdkern<sup>6</sup>. In Elsloo wonen 8.690 mensen en in Urmond 5.615.

De belangrijkste aankoopplaats binnen de detailhandelsstructuur van de **kern Stein** is het **centrum**. In totaal zijn hier twee supermarkten en 13 dagelijkse artikelenwinkels gevestigd. In het tijdelijke winkelcentrum aan het Omphaliusplein zijn de twee tijdelijke supermarkten (Jumbo, Aldi), acht dagelijkse speciaalzaken en één drogist gevestigd. Er is een groot parkeerterrein aan de overzijde van de Stadhouderslaan, waar in de toekomst het nieuwe winkelcentrum wordt gerealiseerd. Aan de Haalbrugskensweg (tegenover het vroegere winkelcentrum) liggen nog vier dagelijkse winkels.

Aan de **noordzijde** van Stein, op de hoek Heerstraat Noord/Industrieweg zijn recent twee op deze locatie herontwikkelde supermarkten geopend. Jan Linders (ca. 1.300 m<sup>2</sup> vwo) en Lidl (ca. 1.100 m<sup>2</sup> vwo) vormen samen een modern en goed bereikbaar supermarktcluster.

In de kern **Elsloo** is de omgeving Dorine Verschureplein/Stationsstraat het belangrijkste winkelcentrum. Hier is onder meer een middelgrote Albert Heijn (1.092 m<sup>2</sup> vwo) gevestigd, zes dagelijkse speciaalzaken en één drogist. Op het plein is ruime parkeergelegenheid. 350 meter noordelijk ligt tussen de Koolweg en de Vunderkestraat een opvallend kleine, nogal verscholen Aldi supermarkt (615 m<sup>2</sup> vwo). De bereikbaarheid van deze winkel is zeer matig en de parkeercapaciteit beperkt.

In het dorp **Urmond** wordt het dagelijkse aanbod gedomineerd door de Jumbo aan de Paalweg. Deze relatief kleine supermarkt (730 m<sup>2</sup> vwo) ligt op een bedrijventerrein, afzijdig van de woonwijken in Urmond. De presentatie van deze Jumbo sluit niet aan op het beoogde kwaliteitsprofiel van deze keten. Verder zijn er in dit dorp nog drie dagelijkse speciaalzaken.

### Aankoopplaatsen in de oostelijke regio

De regio oostelijk van de gemeente is relatief dichtbevolkt; de gemeenten Beek en Sittard-Geleen en Beek hebben samen ongeveer 110.000 inwoners. In Maasmechelen wonen ca. 37.400 mensen. Er is een ruime keuze aan winkels, ook in de dagelijkse sector.

In **Beek** bevindt zich in het centrum aan de Markt een moderne Plus en Jan Linders. Laatstgenoemde winkel is recentelijk gemoderniseerd. In het shopping center Makado Beek is Albert Heijn een grote trekker, met ruime parkeergelegenheid. De winkel is met 3.915 m<sup>2</sup> vwo momenteel de grootste vestiging van deze bekende winkelketen in Nederland en heeft een regionale verzorgingsfunctie. De omvang van deze Albert Heijn zal

---

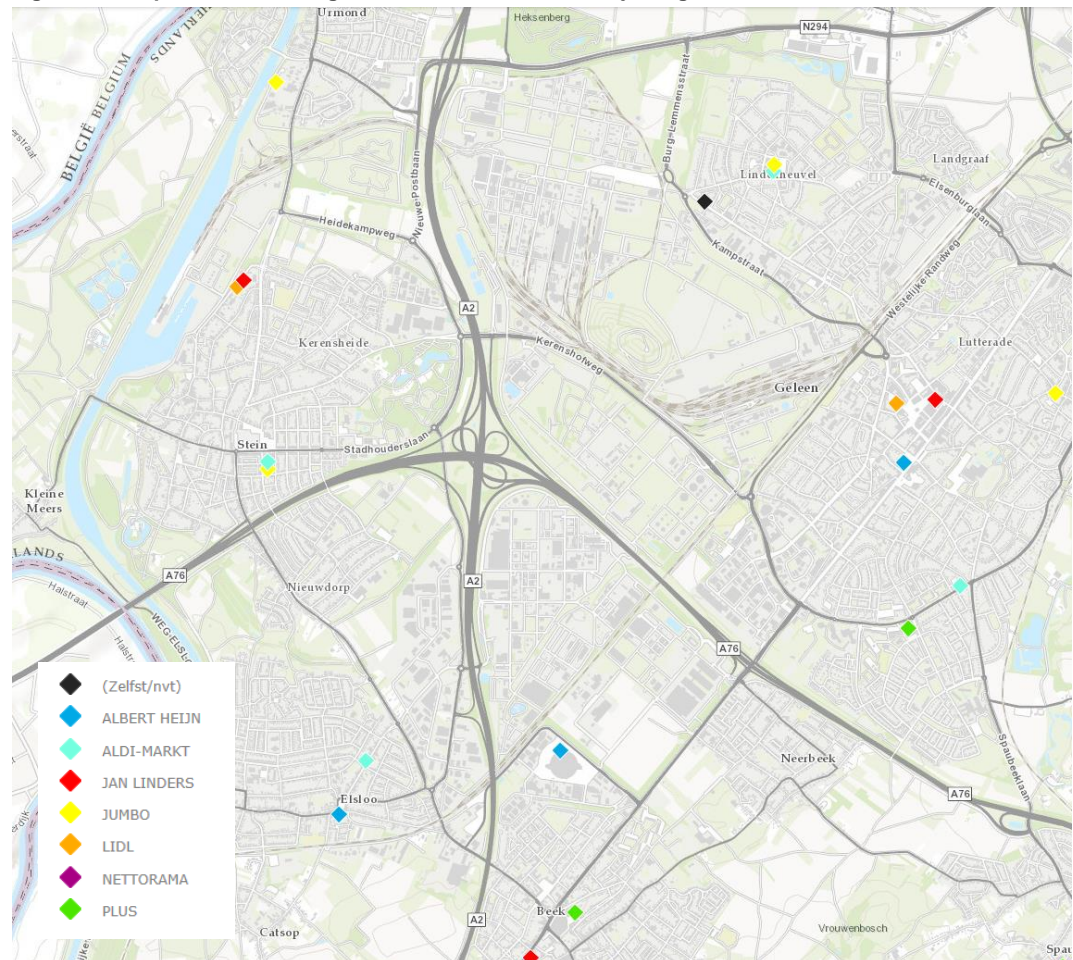
<sup>6</sup> CBS Statline, kerncijfers wijken en buurten 2015.

echter fors worden ingekrompen (zie paragraaf 4.2). In de kern **Spaubeek** is een kleinschalige Plus aanwezig. Deze supermarkt heeft vooral een functie voor de inwoners van het dorp.

In **Geleen** biedt het recent vernieuwde centrum o.a. een moderne, middelgrote Jan Linders en een moderne Lidl supermarkt. Langs de Rijksweg-Zuid ligt een Albert Heijn. In Geleen-Zuid ligt in het recent gemoderniseerde buurtcentrum Zuidhof een Plus supermarkt. Iets verderop aan de Jos Klijnenlaan is in een oude winkelstrip een kleine Aldi gehuisvest. De parkeerplaats aan de achterzijde ligt nogal verborgen en is lastig bereikbaar. In Geleen-Noord ligt op een solitaire locatie (Pastoor Vonckenstraat) een Jumbo. In de wijk Lindenheuvel zijn in het winkelcentrum Bloemenmarkt Jumbo en Aldi belangrijke trekkers. Tenslotte in deze wijk ook nog een kleinschalige zelfstandige supermarkt aanwezig, namelijk Atlas Markt.

In het navolgende kaartbeeld is het supermarktaanbod naar formule weergegeven voor de gemeente Stein, de gemeente Beek en de kern Geleen.

**Figuur 3.1: Supermarktaanbod gemeente Stein en de oostelijke regio**



## Aankoopplaatsen in België

In de Belgische grensgemeente **Maasmechelen** is een aantal groot aantal Belgische supermarkten en hypermarkten aanwezig (o.a. Carrefour, Delhaize, Colruyt, Aldi, Lidl, zie in bijlage tabel B1.2). De kwaliteit en aantrekkelijkheid wisselt sterk, vooral bij de verspreid gevestigde supermarkten. In het M2 Shopping Center zijn met Carrefour en Aldi twee grootschalige, eigentijdse supermarkten gevestigd, die goed bereikbaar zijn, met overvloedige parkeerruimte. Vlakbij is aan de Koninginnelaan ook een moderne Lidl-supermarkt aanwezig. De supers hebben naast een lokale functie, door hun omvang en bereikbaarheid ook een beperkte regionale aantrekkingskracht. Dit gegeven is meegenomen in de door BRO geraamde toekomstige koopkrachtbinding en -toevloeiing (zie par. 3.5 en 5.1). In bijlage 1 is een overzicht opgenomen van het supermarktaanbod in Maasmechelen.

### 3.3 Het aanbod kwantitatief

#### Stein

De **gemeente** Stein telt 40 dagelijkse winkels, met in totaal ca. 8.739 m<sup>2</sup> wvo. Hiervan wordt ca. 6.666 m<sup>2</sup> (76%) ingenomen door de supermarkten.

In de **kern** Stein zijn 22 dagelijkse winkels, met in totaal ca. 5.443 m<sup>2</sup> wvo. Hiervan wordt 4.229 m<sup>2</sup> (78%) ingenomen door de vier supermarkten Aldi, Jan Linders, Lidl en Jumbo. De gemiddelde omvang ligt met ca. 1.057 m<sup>2</sup> wvo iets boven het landelijke gemiddelde van 923 m<sup>2</sup> wvo. Jan Linders aan de Heerstraat Noord is met ca. 1.300 m<sup>2</sup> wvo momenteel de grootste supermarkt in de kern.

Tabel 3.1: Aanbod kern Stein naar branche<sup>7</sup>

	Stein (10.953 inwoners)			Vergelijkbare plaatsen (10.000 tot 15.000 inwoners) <sup>8</sup>		
	aantal	m <sup>2</sup> wvo	gem. wvo per winkel	aantal	m <sup>2</sup> wvo	gem. wvo per winkel
Levensmiddelen	19	4.960	261	16	4.271	269
Persoonlijke verzorging	3	483	161	4	604	160
dagelijkse artikelen	22	5.443	247	20	4.875	248

De totale omvang van het dagelijkse winkelaanbod in het **centrum** (Omphaliusplein, Haalbrugskensweg) bedraagt 2.901 m<sup>2</sup> wvo, verdeeld over twee supermarkten, tien speciaalzaken, twee drogisterijen en één apotheek.

<sup>7</sup> Bron: Locatus, opnamedatum november 2015, bewerkt door BRO. Parfumeriezaak Pour Vous, is recent opgeheven. Voor de twee supermarkten aan de Omphaliusplein is uitgegaan van 1.300 m<sup>2</sup> wvo (Jumbo) en 729 m<sup>2</sup> wvo (Aldi)

<sup>8</sup> Gewogen naar het inwonertal van Stein.

In de kern Stein ligt het aanbod aan dagelijkse artikelen per inwoner boven het gemiddelde van vergelijkbare plaatsen. Per inwoner is in de kern Stein 0,50 m<sup>2</sup> vwo aan dagelijkse artikelen beschikbaar, t.o.v. 0,39 m<sup>2</sup> vwo gemiddeld in kernen met een vergelijkbaar inwonertal (10.000-15.000 inw.) Het verschil is te verklaren door de sterke en bovengemiddelde verzorgingsfunctie van de kern Stein voor onder andere de overige gemeentekernen (samen met de kern Stein ca. 25.000 inwoners) en inwoners van de relatief dichtbevolkte regio.

### **Supermarktaanbod in de regio**

In bijlage 1 is in tabel B1.1 het aanbod aan supermarkten, naar formule, omvang en schaal in Stein en de omliggende Nederlandse plaatsen opgenomen. Deze hebben een relatief beperkte verzorgingsfunctie voor de inwoners uit de gemeente Stein.

Het supermarktaanbod in Stein en omgeving is redelijk afwisselend. Naast supermarkten in het lagere marktsegment (Aldi, Lidl) zijn er ook winkels in het hogere segment (Albert Heijn, Jumbo, Plus) aanwezig, Het middensegment is matig vertegenwoordigd, met alleen Jan Linders (drie winkels). De supermarkten in regio ten oosten van de gemeente Stein hebben een gemiddelde omvang van ca. 1.200 m<sup>2</sup> vwo. Dit is iets boven het landelijke gemiddelde van 923 m<sup>2</sup> vwo. De grootste supermarkt in de regio is momenteel Albert Heijn in winkelcentrum Makado te Beek (Wethouder Sangersstraat), met 3.915 m<sup>2</sup> vwo.

Met name de vier Aldi supermarkten in Stein en omgeving zijn met gemiddeld 675 m<sup>2</sup> vwo opvallend klein en sluiten niet meer aan op de hedendaagse consumentenwensen. Ter illustratie: de grote tegenhanger van Aldi in het discountsegment (Lidl) beschikt in de regio over twee moderne winkels, met gemiddeld 1.225 m<sup>2</sup> vwo. Met de eventuele komst van een Lidl in Makado Beek (zie paragraaf 4.2) wordt het marktaandeel van Lidl in de regio ten opzichte van Aldi nog groter.

Van het totale verkoopvloeroppervlak van supermarkten in Stein en omgeving (ruim 22.000 m<sup>2</sup> vwo) wordt 23% ingenomen door de discountformules Aldi en Lidl. Dit cijfer ligt hoger dan hun gezamenlijke landelijke marktaandeel (in omzet) van ruim 17%<sup>9</sup>, dat overigens nog steeds groeit. Een belangrijke oorzaak is het relatief lage besteedbare inkomen in de regio en de twee opvallend grote Lidl-supermarkten.

## **3.4 Vraagpotentieel**

### **Bevolking en ontwikkeling**

De gemeente Stein had in 2015 ca. 25.405 inwoners, als volgt verdeeld over de belangrijkste kernen<sup>10</sup>:

- Stein: 10.820 inw.

<sup>9</sup> Distrifood/Nielsen, januari 2015.

<sup>10</sup> Bron: CBS Statline, kerncijfers wijken en buurten 2015.

- Elsloo: 8.690 inw.
- Urmond: 5.615 inw.
- Totaal: 25.125 inw.

Op basis van een drietal prognoses (CBS 2014, Primos 2015 en Progneff 2015) moet geconcludeerd worden dat het aantal inwoners in de **gemeente** Stein de komende jaren zal afnemen. Er bestaan echter verschillen tussen de prognoses. De prognose van het CBS is het meest optimistisch, terwijl de prognose van de provincie (Progneff) het meest negatief is<sup>11</sup>. In de navolgende tabel zijn de verschillende prognoses weergegeven. De bevolking in de **kern** Stein zal naar verwachting redelijk stabiel blijven. De daling doet zich naar verwachting vooral voor in de kleinere kernen en het buitengebied. Voor het inwonertal van de **kern** Stein wordt voor het jaar 2025 uitgegaan van een prognose van ca. 10.700 inwoners.

Jaar	CBS 2014	Primos 2015	Progneff 2015	Gemiddelde
2020	24.500	24.626	24.246	<b>24.457</b>
2025	24.200	24.034	23.331	<b>23.855</b>
2030	24.300	23.253	22.323	<b>23.292</b>

In de berekeningen is uitgegaan van het gemiddelde aantal inwoners in 2025 op basis van de drie prognoses.

### Bestedingen

Het gemiddelde inkomensniveau in de gemeente Stein is met een bedrag van € 15.100,- per hoofd van de bevolking gelijk aan het landelijk gemiddelde van € 15.100,- per hoofd<sup>12</sup>. Er wordt daarom gerekend met de landelijk gemiddelde besteding per hoofd van de bevolking in de detailhandel aan dagelijkse artikelen. In Nederland werd volgens de meest actuele cijfers, in 2014 circa € 2.594,- per hoofd van de bevolking besteed in de dagelijkse artikelensector<sup>13</sup>.

#### *Effect internet*

De fysieke winkel blijft weliswaar veruit de populairste aankoopplaats maar verliest wel terrein ten opzichte van het internet. Levensmiddelen worden echter overwegend aangeschaft via de fysieke winkel in plaats van via het internet. De impact van internetaankopen op de winkelbestedingen in supermarkten is tot op heden lang niet zo groot als bij niet-dagelijkse artikelen. De opkomst van afhaalpunten verandert dit mogelijk. De afgelopen twee jaar zijn de bestedingen in de dagelijkse sector jaarlijks met 2% gestegen, de verwachting is dat de groei ook de komende jaren gestaag door zal zetten. BRO heeft in de berekeningen de toekomstige bestedingen in de dagelijkse sector echter gelijk gehouden aan de huidige bestedingen om de toename van de online aankopen in deze sector (met name via afhaalpunten) te verdisconteren.

<sup>11</sup> Progneff houdt geen rekening met woningbouw, waardoor de prognose automatisch lager uitvalt.

<sup>12</sup> CBS: gemiddeld inkomen per hoofd van de bevolking, gemeente Stein 2012.

<sup>13</sup> Bron: Detailhandel.info, cijfers 2014, bewerking BRO.

### 3.5 Koopstromen

In de koopstromen maken we onderscheid in koopkrachtbinding en koopkrachttoevloeiing. De mate waarin de lokale consument zijn bestedingen doet in het winkelaanbod van de eigen gemeente c.q. kern of centrum wordt **koopkrachtbinding** genoemd. Daarnaast bestaat een deel van de omzet uit bestedingen van consumenten die niet afkomstig zijn uit het lokale marktgebied. Dat deel wordt **koopkrachttoevloeiing** genoemd. Deze koopkrachttoevloeiing wordt uitgedrukt als aandeel van de totale omzet in het onderzoeksgebied.

#### Koopkrachtbinding

BRO heeft in 2010 de koopstromen geraamd voor Stein. Er is toen een onderscheid gemaakt tussen de koopstromen in de gehele kern Stein en specifiek voor het hoofdwinkelcentrum, voor de brand. Het 'oude' winkelcentrum functioneerde destijds in economisch opzicht bovengemiddeld. Destijds werd voor het centrum uitgegaan van 66% koopkrachtbinding.

Er zijn voor Stein of de regio (Zuid-)Limburg geen recente koopstroomgegevens beschikbaar. Als referentie voor de benadering van het koopgedrag zijn wel andere onderzoeken in randregio's van Nederland beschikbaar, zoals het recente koopstromenonderzoek Oost-Nederland<sup>14</sup>. Hierin is voor kernen met 5.000 tot 10.000 inwoners een gemiddelde koopkrachtbinding aan dagelijkse artikelen gemeten van ca. 71% en voor iets grotere kernen met 10.000 tot 20.000 inwoners ca. 88% koopkrachtbinding. Hoewel de lokale situatie in de vraag- en aanbodstructuur altijd sterk bepalend is voor de haalbare binding en toevloeiing, geven deze cijfers voor Stein wel een indicatie.

Gezien het complete en afwisselende **toekomstige** winkelaanbod in Stein, met onder andere vier eigentijdse supermarkten op goed bereikbare plekken, mag voor de kern Stein als geheel in de toekomst uitgegaan worden van een relatief hoge binding van ca. 85 tot 90%. Voor het centrumaanbod is een binding van 63 tot 66% van de koopkracht van de inwoners van de kern Stein, een realistisch uitgangspunt.

#### Koopkrachttoevloeiing

De koopkrachttoevloeiing is het aandeel van de omzet dat afkomstig is van buiten de kern Stein. In dit geval uit onder andere de gemeente kernen Elsloo en Urmond, inwoners in het secundaire verzorgingsgebied en bezoekers van verder weg. De koopkrachttoevloeiing wordt uitgedrukt als percentage van de totale omzet.

Voor de dagelijkse artikelensector wordt uitgegaan van een omzetaandeel uit toevloeiing van buiten de kern Stein van ca. 40% tot 43%. De koopkrachttoevloeiing is vooral afkomstig uit de overige gemeente Stein en daarnaast uit de aangrenzende gemeente Beek, de

---

<sup>14</sup> I&O: Koopstromenonderzoek Oost-Nederland 2015 (september 2015).

plaats Geleen, de Belgische grensgemeenten en bezoek van verder weg (werk gerelateerd, familiebezoek e.d.)

Met een versterking van het centrum zal de toekomstige koopkrachttoevloeiing op minimaal het genoemde percentage uitkomen. De beide supermarkten zullen een hoger aandeel uit toevloeiing realiseren. Uit recent bezoekersonderzoek van Aldi blijkt dat voor de kleinere, tijdelijke noodwinkel, in de huidige situatie al meer dan 41% van haar bezoekers van buiten de kern Stein komt. Ook heeft de supermarkt in de huidige, tijdelijke situatie, een aanzienlijke trekkracht op consumenten uit België. Circa 20% van haar bezoekers komt hier vandaan.

### **3.6 Conclusie**

De verplaatsing en uitbreiding van de Aldi-supermarkt is een belangrijk onderdeel van het centrumplan 'Hart van Stein'. Het nieuwe centrum en de Aldi-supermarkt hebben in de toekomst vooral een functie voor de gemeente Stein. Dit is het primaire verzorgingsgebied. Daarnaast hebben de winkels in 'Hart van Stein' inclusief de Aldi-supermarkt, een aanvullende functie voor de inwoners van de aangrenzende gemeenten in het secundaire verzorgingsgebied.

Het centrum van Stein is de belangrijkste aankoopplaats in de gemeente. Er zijn twee supermarkten gevestigd die samen met de twee andere supermarkten aan de Industrieweg, de basis vormen voor het dagelijkse artikelenaanbod in de kern Stein. In Elsloo is een winkelconcentratie aanwezig van een wat kleinere omvang. Het winkelaanbod in de regio is zeer divers van omvang en kwaliteit.

De bevolking in de gemeente Stein zal de komende jaren iets afnemen. De verwachting is evenwel dat de bevolking in de kern Stein zal stabiliseren. Gezien de aanwezigheid van sterke supermarkten in de kern Stein en de nieuwbouw van het centrum, waaronder verplaatsing en uitbreiding van de Aldi, is het realiseren van een gemeentelijke koopkrachtbinding van 85 tot 90% realistisch. Gezien de vraag- en aanbodsituatie in het primaire en secundaire verzorgingsgebied, is voor het centrumaanbod is een koopbinding van 63 tot 66% van de koopkracht van inwoners van de kern Stein en een koopkrachttoevloeiing van 40 tot 43% van de totale omzet een realistisch uitgangspunt.



## 4. BELEID, PLANNEN EN TRENDS

### 4.1 Beleid

#### Algemeen

Voor het beleid sluiten we aan op het ontwikkelingsperspectief dat in 2010 werd opgesteld door BRO<sup>15</sup>. De volgende algemene uitgangspunten worden hierin gehanteerd:

- Streven naar een evenwichtige opbouw van de winkelstructuur op gemeentelijk niveau. Binnen deze structuur heeft winkelcentrum Stein met afstand het beste perspectief om zich verder te ontwikkelen tot hét dominante hoofdwinkelcentrum van de gemeente. De beschikbare marktmogelijkheden dienen hiervoor met prioriteit te worden ingezet.
- Winkelcentrum Stein moet uitgebouwd worden tot het multifunctionele hart van de gemeente met een brede mix aan functies (winkelen, horeca, dienstverlening en wonen).
- De nieuwe ontwikkeling van winkelcentrum Stein biedt prima mogelijkheden om de randvoorwaarden voor het functioneren van het winkelcentrum te optimaliseren. Hierbij gaat het dan vooral om compactheid, van introvert naar extrovert, routing, ruimtelijk-stedenbouwkundige structuur, trekkerbeeld, parkeren en bereikbaarheid etc. Het verdient ook aanbeveling om bij de nieuwbouw van het winkelcentrum te kijken naar de mogelijkheden voor duurzaam bouwen en een duurzame inrichting van de omgeving.
- De overige winkelconcentraties dienen, bij voorkeur complementair te zijn aan de functie van winkelcentrum Stein, waarbij ook met realisme naar het draagvlak in met name de kleine kernen gekeken dient te worden.
- Voor zover mogelijk en haalbaar dient de leefbaarheid van de kleine kernen middels een basispakket aan voorzieningen gehandhaafd te blijven.
- Ongewenste ontwikkelingen op ongewenste locaties dienen voorkomen en teruggedrongen te worden.
- Duidelijkheid in vestiging perifere detailhandel naar branche en locatie.

#### Winkelcentrum Stein en de wenselijke positionering

Winkelcentrum Stein heeft een goed perspectief om zich verder te ontwikkelen tot het hoofdwinkelcentrum voor de gemeente. Het centrum dient daarbij zowel een functie voor de kern Stein als voor de andere kernen in de gemeente te vervullen. Daarnaast kan ook ingespeeld worden op de kansen voor het kooptoerisme (vooral de dagelijkse sector) vanuit België. Bij de nieuwe ontwikkeling is het daarom ook van belang om zowel de boodschappenfunctie van het centrum, als de recreatieve winkelfunctie te versterken. Tevens is aandacht gevraagd voor het inpassen van horeca en maatschappelijke en commerciële vormen van dienstverlening.

---

<sup>15</sup> BRO: Ontwikkelingsmogelijkheden detailhandel gemeente Stein (9 juni 2010).

Winkelcentrum Stein dient zich in het lokale én regionale marktgebied een eigen positie te verwerven ten opzichte van de grotere winkelconcentraties (en de grootschalige winkels) zoals Sittard-Geleen, Makado Beek, Maastricht, Heerlen maar ook Maasmechelen.

In de planvorming voor het 'Hart van Stein' wordt onder andere gestreefd naar:

- Compact en efficiënt winkelen met een volledig centrumaanbod in een aantrekkelijke en 'dorpse' omgeving, in combinatie met culturele en maatschappelijke voorzieningen.
- Laagdrempelig parkeren en goede bereikbaarheid.
- Twee naar marktsegmentatie complementaire en in omvang eigentijdse supermarkten als trekkers voor het centrum en als basis voor het dagelijkse artikelenaanbod.
- Een goede mix tussen het lokaal en specialistisch ondernemerschap enerzijds en de filiaalbedrijven anderzijds.
- Het inzetten van de 'couleur locale' voor het onderscheidend boodschappen doen en winkelen.
- Het maximaal inspelen op de bevolkingsontwikkeling en -krimp met de senioren (65+) als belangrijke doelgroep.
- Het beter bedienen van de Belgische consument die voor met name ook de boodschappen sterk naar het Nederlandse aanbod lonkt. Juist deze consument kan ook verleid worden door de aanwezigheid van een goed winkelondersteunend horecaaanbod.

## 4.2 Plannen in de regio

Zoals eerder beschreven is het dagelijkse winkelaanbod in de gemeente Beek, de plaats Geleen en grensgemeente Maasmechelen in bescheiden mate concurrerend met de winkels in de gemeente Stein. In het secundaire verzorgingsgebied bestaan de volgende plannen en ontwikkelingen m.b.t. detailhandel:

### Gemeente Stein

- Herontwikkeling centrum Stein, waarbij naast uitbreiding van de dagelijkse sector ook uitbreiding van de niet-dagelijkse sector wordt beoogd.
- Plannen voor grootschalige leisurefuncties op de voormalige Superconfexlocatie, met wellicht op termijn toevoeging van detailhandel in PDV-branches. Vooralsnog ligt het accent in de ontwikkeling evenwel op leisure en horeca.

### Gemeente Beek

- Voor Makado Beek wordt een uitbreiding van maximaal 7.500 m<sup>2</sup> bvo beoogd, met ca. 500 extra parkeerplaatsen. Albert Heijn heeft momenteel een omvang van 3.915 m<sup>2</sup> vvo. De omvang van Albert Heijn wordt fors ingekrompen. Het pand wordt gesplitst en er komt waarschijnlijk een discounter (Lidl) bij. De omgevingsvergunning is afgegeven door de gemeente Beek en de uitvoering is gestart. Vanwege bestuurs-

rechtelijke procedures (o.a. vernietiging bestemmingsplan door de Raad van State in maart 2015) is nog onzeker of en hoe de voltooiing zal plaatsvinden.

#### **Plaats Geleen**

- Op de grens van Geleen en Sittard, zijn in Sittard-Zuid plannen voor een herstructurering van het supermarktaanbod t.b.v. een betere wijkverzorging, door concentratie op een goed bereikbare locatie. Op dit moment zijn daarvoor nog twee locaties in beeld, namelijk het stadiongebied en de Rijksweg-Zuid in het 'middengebied' tussen Sittard en Geleen. Een wezenlijke uitbreiding van het aanbod in m<sup>2</sup> is hierbij niet aan de orde. Belangrijke voorwaarde is verplaatsing van bestaande winkels.
- Uitbreiding Gardenz Woon- en Tuinboulevard Geleen met diverse nieuwe winkels.
- Vestiging Hornbach nabij Gardenz (onlangs geopend)

#### **Maasmechelen**

- De afgelopen jaren is het super- en hypermarktenaanbod in Maasmechelen verder versterkt. Onder andere op het M2 Shopping Center en omgeving, door opening van een Aldi en de nabijgelegen Lidl supermarkt.
- De komende jaren moet enerzijds rekening gehouden worden met verdere optimalisering van de supermarkten in Maasmechelen, maar ook met het verdwijnen van slecht gesitueerd, kleinschalig en verouderd supermarktaanbod. De regionale en zeker de grensoverschrijdende functie van dit aanbod blijft echter relatief beperkt.

### **4.3 Trends en ontwikkelingen**

De consument is veranderlijk. De eisen en het koopgedrag van vandaag zijn al heel anders dan ongeveer tien jaar geleden. Ook de komende jaren zal de consument zich anders gedragen dan vandaag en dit onder invloed van talloze ontwikkelingen: vergrijzing, eenpersoonshuishoudens, internet, etc. Het winkellandschap krijgt te maken met een ander soort klant die actiever en creatiever moet worden benaderd.

#### **Schaalvergroting**

De trend tot schaalvergroting zet zich door in vrijwel alle winkelbranches. Voor een rendabele bedrijfsvoering is een steeds groter winkelvloeroppervlak nodig. Dat geldt zeker voor de supermarktbranche. Om in te kunnen spelen op de consumentenwensen, worden supermarkten steeds groter. Zo speelt men in op de wens voor meer comfort, een ruimere opzet van de winkel, met meer overzicht en meer ruimte voor specifieke of luxere producten (wijn, groente en fruit, bediening in brood, vlees en vis). De omvang van het assortiment blijft veelal gelijk. Het aantal producten per m<sup>2</sup> neemt daardoor af. Daarnaast groeit ook de behoefte aan extra magazijn- en bedrijfsruimte. Bijvoorbeeld voor personeelsruimten en extra ruimte voor nieuwe diensten en services, zoals het afhalen van pakketten en pickup-points voor online bestelde boodschappen (m.n. AH en Jumbo)

Deze schaalvergroting is ook duidelijk zichtbaar bij discountformules. Moderne vestigingen van Aldi of Lidl omvatten minimaal 1.000 m<sup>2</sup> vwo. Duidelijk groter dus dan in Stein en omgeving nu het geval is.

#### **Consument wordt mobieler**

Door de toenemende mobiliteit kiest de consument er steeds makkelijker voor om buiten de eigen wijk c.q. kern inkopen te doen en te winkelen. De dagelijkse boodschappen doet men echter bij voorkeur nog altijd dicht bij huis. Er dus in principe altijd voldoende perspectief voor dagelijkse aanbod in kernen van voldoende omvang. Voorwaarde is wel dat het aanbod voldoet aan het verwachtingspatroon: keuzemogelijkheden in prijs en kwaliteit, voldoende bewegingsruimte in de winkels, interne en externe uitstraling, bereikbaarheid, voldoende parkeerruimte, geen hinder van bevoorrading, etc.

#### **Parkeren & bereikbaarheid steeds belangrijker**

Het aantal auto's en het autogebruik groeien nog steeds. Het belang van een goede bereikbaarheid en goede parkeermogelijkheden voor winkels en zeker voor supermarkten neemt toe. De consument parkeert de auto liefst 'in' de winkel. Niet voor niets wordt vaak gezegd 'no parking, no business'.

#### **Populariteit webwinkelen stijgt, introductie Pick Up Points en maaltijden aan huis**

De online consumentenbestedingen nemen nog steeds toe. Kleding, reizen en consumentenelektronica voeren daarbij de boventoon. Dagelijkse artikelen worden nog maar beperkt via internet aangeschaft, maar dit aankoopkanaal wint wel aan betekenis. Met name de komst van Pick Up Points (waar o.a. Albert Heijn en Jumbo mee experimenteren) en van maaltijdboxen die aan huis worden bezorgd (o.a. Hello Fresh) zijn opvallende ontwikkelingen.

## **4.4 Supermarkten en combinatiebezoek**

#### **De rol van supermarkten in boodschappencentra**

Binnen de in eerste instantie op boodschappen gerichte kernverzorgende centra als Stein nemen supermarkten een centrale rol in. Zij zijn op dat niveau door hun omvang en breedte van het assortiment veruit de belangrijkste publiekstrekkers. Een doorsnee-supermarkt van 1.000 à 1.200 m<sup>2</sup> vwo trekt ca. 12.000 bezoekers per week. Alle andere winkels (dagelijks en niet-dagelijks) en voorzieningen profiteren van deze wervingskracht.

De consument combineert het bezoek aan een supermarkt namelijk vaak met andere zaken. Onderzoek geeft aan dat in wijkwinkelcentra ca. 70% van de bezoekers in eerste instantie voor supermarktbezoek komt en hiervan combineert bijna de helft (45%) het bezoek ook met andere winkels<sup>16</sup>.

---

<sup>16</sup> Strabo 2010: De veranderende rol van de supermarkt in winkelcentra

Een ander onderzoek<sup>17</sup> komt tot de conclusie dat in dorps- en wijkcentra het combinatiebezoek tussen supermarkten en dagelijkse speciaalzaken op een zeer hoog niveau ligt. Hierbij wordt het combinatiebezoek positief beïnvloed als de supermarkt zeer dicht bij de andere winkels is gelegen. Uit dit onderzoek onder 4.750 bezoekers van supermarkten in 30 centra komt het volgende verder naar voren:

- Gemiddeld loopt 65% van de supermarktklanten één of meer andere winkels binnen tijdens hetzelfde bezoek aan het winkelgebied.
- In centra waar de supermarkt een directe ruimtelijke relatie heeft met het overige winkelaanbod (op zeer korte afstand, tot 50 meter en entree in het zicht) ligt het combinatiebezoek door supermarktklanten (73%) beduidend hoger dan in centra waar de supermarkt op afstand en/of buiten het zicht ligt (49%).
- Gemiddeld ligt het combinatiebezoek door klanten van servicesupermarkten (75%) hoger dan bij klanten van discountsupermarkten (40%).
- De omvang van de supermarkt heeft geen invloed op het aandeel supermarktklanten dat één of meer andere winkels binnen loopt tijdens hetzelfde bezoek.

De onderzoekers komen tot de slotconclusie dat supermarkten een zeer belangrijke bijdrage leveren aan het voortbestaan van een gevarieerd aanbod dagelijkse en niet-dagelijkse speciaalzaken in dorps- en wijkcentra.

## 4.5 Conclusie

De nieuwbouw en versterking van het centrum van Stein past in het gemeentelijk beleid. Het centrum krijgt de kans om zich te ontwikkelen tot hoofdwinkelcentrum van de gemeente in combinatie met horeca en aanvullende culturele en maatschappelijke centrumvoorzieningen.

De verplaatsing en uitbreiding van de Aldi-supermarkt is hier een belangrijk onderdeel van. In kernverzorgende centra als Stein zijn de supermarkten door hun omvang en breedte van het assortiment veruit de belangrijkste publiekstrekkers.

De beoogde uitbreiding van Makado Beek is het meest relevante plan dat invloed zal hebben op het functioneren van het supermarktaanbod in Stein. Enerzijds zal Albert Heijn fors inkrimpen, wat in theorie meer potentie oplevert voor het supermarktaanbod in Stein. Anderzijds wordt deze ruimte opnieuw ingevuld met een discounter (waarschijnlijk Lidl). Deze discounter zal daarmee meer concurreren met Aldi en Lidl in Stein.

Met de nieuwe maatvoering van de Aldi-supermarkt speelt men in op de consumentenwensen voor meer comfort, een ruimere opzet van de winkel, met meer overzicht en meer ruimte voor specifieke of luxere producten. Daarnaast groeit ook de behoefte aan extra magazijn- en bedrijfsruimte. Bijvoorbeeld voor personeelsruimten en extra ruimte

---

<sup>17</sup> DTnP 2010: Onderzoek naar combinatiebezoek tussen supermarkt en speciaalzaak

voor nieuwe diensten en services, zoals het afhalen van pakketten en pickup-points voor online bestelde boodschappen (m.n. AH en Jumbo)

Tot slot leveren supermarkten, door onder andere hun zelfstandige trekkracht en het combinatiebezoek met andere functies, een zeer belangrijke bijdrage aan het voortbestaan van een gevarieerd aanbod aan dagelijkse en niet-dagelijkse speciaalzaken en andere centrumvoorzieningen in dorps- en wijkcentra.

## 5. MARKTRUIMTE

### 5.1 Marktruimte

#### Uitgangspunten

De detailhandelsstructuur van Stein wordt aanmerkelijk versterkt door het nieuwe hoofdwinkelcentrum. Het centrum wordt immers gevarieerd, modern, sfeervol en goed bereikbaar, met voldoende parkeerplaatsen. De twee moderne, elkaar aanvullende supermarktfomules zullen leiden tot zowel een hogere koopkrachtbinding als –toevloeiing dan nu het geval is. Alle winkels in het centrum kunnen daarvan profiteren.

Ten aanzien van de toekomstige distributieve mogelijkheden hanteren we de volgende uitgangspunten:

- Vestiging van twee (ook qua omvang) moderne, elkaar aanvullende supermarktfomules (naast Aldi ook Jumbo) in het centrum.
- Het inwonertal in de kern Stein ontwikkelt zich zoals aangegeven.
- Zowel de gemiddelde besteding per hoofd van de bevolking als de normatieve vloerproductiviteit veronderstellen we constant t.a.v. de huidige situatie.
- De gehanteerde koopkrachtbinding en –toevloeiing in de dagelijkse sector zijn gebaseerd op de historische en huidige situatie, landelijke referenties en het eerder uitgevoerde DPO voor het centrum van Stein (BRO, 2010).
- De gemoderniseerde supermarkten van Jan Linders en Lidl in Stein-Noord hebben de totale koopkrachtbinding en -toevloeiing binnen de kern naar verwachting reeds een forse impuls gegeven. De veronderstelde koopstromen naar dit supermarktcluster zijn verdisconteerd in de navolgende raming voor het centrum van Stein.
- Met name de moderne Aldi supermarkt (ruim, goed bereikbaar, goede parkeergelegenheid) kan een grote trekkracht krijgen op consumenten van buiten de kern Stein. Dit ook vanwege de kleine omvang per supermarkt (500 tot maximaal 780 m<sup>2</sup> wvo), de opvallend matige huisvesting, uitstraling en bereikbaarheid van de Aldi supermarkten in de omgeving.
- De vloerproductiviteit is een belangrijke indicator voor de duurzaamheid van de detailhandelsstructuur. De (rekenkundig) gemiddelde vloerproductiviteit per m<sup>2</sup> wvo is de referentie waartegen het functioneren wordt afgezet. De gemiddelde vloerproductiviteit in Nederland bedraagt in de dagelijkse artikelensector circa € 7.659,- per m<sup>2</sup> wvo<sup>18</sup>.
- De distributieve mogelijkheden worden weergegeven voor het jaar 2025.

---

<sup>18</sup> Bron: Detailhandel.info, cijfers 2014, bewerking BRO.

## Marktruimte

Bovenstaande aannames leiden tot de volgende raming van de distributieve uitbreidingsruimte voor de dagelijkse sector in het centrum van Stein.

**Tabel 5.1: Toekomstige marktruimte dagelijkse artikelen in het centrum van Stein (2025)**

	2025	
	Minimum	Maximum
Aantal Inwoners kern Stein	10.700	10.700
Bestedingen per hoofd (in €)	2.594	2.594
Bestedingspotentieel (in mln. €)	27,8	27,8
Koopkrachtbinding op centrum	63%	66%
Totaal gebonden bestedingen (in mln. €)	17,5	18,3
Koopkrachttoevoeiing centrum (in % totale omzet)	40%	43%
Omzet door toevoeiing (in mln. €)	11,7	13,8
Totale omzet in centrum (in mln. €)	29,1	32,1
Normatieve omzet per m <sup>2</sup> wvo (in €)	7.659	7.659
Theoretisch haalbaar vloeroppervlak centrum (m <sup>2</sup> wvo)	3.799	4.191
Huidig vloeroppervlak in m <sup>2</sup> wvo in centrum	2.901	2.901
Uitbreidingsruimte in centrum Stein in m <sup>2</sup> wvo	+898	+1.290
Uitbreidingsruimte in centrum Stein in m <sup>2</sup> bvo <sup>14</sup> (indicatief)	+1.200	+1.700

In het centrum van Stein bestaat, rekening houdende met het dagelijkse aanbod elders in de kern (Stein-Noord), een totale marktruimte voor 3.800 à 4.200 m<sup>2</sup> wvo aan dagelijkse artikelen. Dit uitgaande van de structuurversterking als beschreven. Er is, gegeven het reeds aanwezige aanbod, tot het jaar 2025 in het centrum nog distributieve ruimte voor uitbreiding met minimaal +900 m<sup>2</sup> en maximaal +1.300 m<sup>2</sup> wvo. Indicatief resulteert dit in circa 1.200 tot 1.700 m<sup>2</sup> bvo<sup>19</sup>. We benadrukken dat deze uitbreidingsruimte indicatief is en gebaseerd op diverse aannames (zie hoofdstuk 3).

De beoogde uitbreiding van de Aldi-supermarkt bedraagt in de huidige planvorming (jan. 2016) 289 m<sup>2</sup> wvo. Inclusief de uitbreiding van Jumbo bedraagt de uitbreiding 700 m<sup>2</sup> wvo. Er bestaat dus ruim voldoende distributieve ruimte voor de uitbreiding en verplaatsing van de Aldi supermarkt, naast de verplaatsing van de Jumbo-supermarkt. Daarbij zijn geen negatieve effecten op de verzorgingsstructuur te verwachten.

Bovendien betreft het hier in beide gevallen een schaalvergroting van bestaande supermarkten, met elk hun eigen plaats en functie in de structuur, die nauw aansluit op de vigerende trends in de detailhandel en het consumentengedrag.

<sup>19</sup> Uitgaande van de verhouding 1,00 m<sup>2</sup> bvo = 0,70 m<sup>2</sup> wvo

## 5.2 Kwalitatieve overwegingen

De hiervoor aangegeven distributieve ruimte is het resultaat van berekeningen die gebaseerd zijn op diverse aannames. Het gaat immers om toekomstige ontwikkelingen en op voorhand kunnen die nooit exact voorspeld worden. De woningbouw kan bijvoorbeeld versnellen of juist vertraging oplopen, de gemiddelde woningbezetting kan hoger of lager uitvallen, de bestedingen kunnen stijgen of dalen en koopstromen kunnen toch iets anders lopen dan verwacht. De uitkomsten van de berekeningen mogen daarom nooit als normatief gezien worden, maar als indicatief en richtinggevend.

### **Het gaat om de kwaliteit van de aanbodstructuur**

In dit verband is het van belang aan te geven dat aan de kwalitatieve aspecten bij winkelontwikkelingen meer waarde gehecht dient te worden dan aan de kwantitatieve distributieve mogelijkheden. De Europese Dienstenrichtlijn (EDR) stelt dat de overheid zich niet mag mengen in concurrentieverhoudingen. De belangrijkste consequentie hiervan is dat ruimtelijke ordening op basis van economische motieven niet meer mag.

Distributieplanologisch onderzoek dient in dit licht vooral als hulpmiddel om de effecten van een bepaald detailhandelsinitiatief in te schatten en inzicht te krijgen in de consumentenbehoefte naar bepaalde winkelvoorzieningen. Daarop aanvullend dient een initiatief beoordeeld te worden op basis van zogenaamde 'dwingende redenen van algemeen belang'. Voor detailhandel zijn in de dienstenrichtlijn vermelde redenen 'consumentenbescherming', 'ruimtelijke ordening' en 'milieu' relevant. Hierbij zijn aspecten als complementariteit van winkelgebieden op basis van koopmotieven, effecten op de detailhandelsstructuur, concentratie van detailhandelsvoorzieningen en ruimtelijke kenmerken leidend.

De beoogde nieuwe vestiging van Aldi is een exponent van de 'nieuwste generatie' discountsupermarkten. Een belangrijk kenmerk daarvan is het wat grotere vloeroppervlak dan in de oudere vestigingen, vooral bedoeld voor meer bewegingsruimte voor bezoekers en meer ruimte voor een attractieve opstelling en presentatie van het assortiment. Het relatief beperkte assortiment (ca. 900 artikelen, nauwelijks A-merken) blijft qua aantal artikelen ongeveer gelijk. Aangezien de praktijk leert dat dit type supermarkten relatief minder frequent en vooral doelgericht worden bezocht voor 'bulkaankopen' (bijvoorbeeld maandelijks) is een optimale bereikbaarheid per auto en voldoende parkeerruimte essentieel. In Stein doet de tamelijk unieke situatie zich voor dat een dergelijke plek kan worden geboden aansluitend aan het hoofdwinkelcentrum. Het alternatief, een locatie aan bijvoorbeeld de dorpsrand, levert aanmerkelijk minder spin-off op voor de overige detailhandel in het centrum.

### **Consumentenbescherming**

Uitgangspunt is de voorzieningenstructuur en het winkelaanbod zo in te richten, dat het aan de consumentenvraag in het verzorgingsgebied zo optimaal mogelijk voldoet. Dit betekent een evenwichtige en duurzame voorzieningenstructuur waarbij de verschillende winkelgebieden door hun eigen kenmerken, keuzemogelijkheden, kwaliteiten en locatie aansluiten bij de koopmotieven van de consument (boodschappen doen, doelgericht winkelen, recreatief winkelen). Versterking van het dagelijks aanbod als beschreven versterkt de variatie en biedt de consument in de gemeente Stein en de regio meer keuze.

### **Ruimtelijke ordening**

De ruimtelijke inpassing en de ruimtelijke impact van detailhandel moeten zorgvuldig worden afgewogen. Het initiatief is onderdeel van het centrumplan 'Hart van Stein' en maakt gebruik van de infrastructuur en de stedenbouwkundige kaders van dit nieuwe centrum. Het biedt bovendien uitstekende mogelijkheden voor combinatiebezoeken met andere winkels, dienstverlening en horeca.

### **Duurzame ontwricting**

Effecten op de consumentenverzorging kunnen ook ruimtelijke gevolgen hebben. Een belangrijk aspect is de kans op duurzame ontwricting van de voorzieningenstructuur, waardoor consumenten niet meer op 'aanvaardbare' afstand van hun woning hun dagelijkse inkopen kunnen doen. Een verslechterde concurrentiepositie voor individuele bedrijven is in principe ruimtelijk niet relevant.

Uit de kwantitatieve benadering van het toekomstig functioneren in dit onderzoek, komt naar voren dat er ruim voldoende distributieve ruimte is te benaderen. Het is daarmee met een zekerheid grenzende waarschijnlijkheid, uit te sluiten dat het initiatief zal leiden tot duurzame ontwricting van de detailhandelsstructuur van Stein. Zelfs in het fictieve scenario dat een bestaande supermarkt in de kern of de gemeente Stein moet sluiten door toenemende concurrentie, komt de totale winkelfunctie niet wezenlijk onder druk te staan. Er is immers modern aanbod bij gekomen, wat de consument in dat geval klaarblijkelijk waardeert. Er is geen sprake van duurzame ontwricting, omdat de consument nog steeds op aanvaardbare afstand boodschappen kan doen.

## **5.3 Conclusie**

Op basis van de uitgevoerde berekeningen wordt geconcludeerd dat er distributieve ruimte is aan te tonen voor uitbreiding van de dagelijkse artikelensector in het centrum van Stein, met circa 900 tot 1.300 m<sup>2</sup> wvo (1.200-1.700 m<sup>2</sup> bvo) De benodigde extra ruimte voor herbouw en uitbreiding van de Aldi-supermarkt beslaat slechts 289 m<sup>2</sup> wvo (ca. 385 m<sup>2</sup> bvo) van deze uitbreidingsruimte. Deze ruimte valt binnen de benaderde uitbreidingsmogelijkheden. Hierbij is rekening gehouden met bestaande aanbodstructuur in Stein, regionale plannen en de bevolkingsontwikkeling.

## 6. LADDER VOOR DUURZAME VERSTEDELIJKING

### 6.1 Initiatief

#### **Verplaatsing en uitbreiding Aldi-supermarkt**

In deze toets aan de Ladder voor duurzame verstedelijking staat de verplaatsing, nieuwbouw en uitbreiding van de Aldi supermarkt in het centrumplan 'Hart van Stein' centraal. De nieuwbouw en uitbreiding van de eveneens te verplaatsen Jumbo-supermarkt past in het bestemmingsplan 'Centrum' en is reeds planologisch mogelijk gemaakt. Bij het inschatten van de regionale behoefte en effecten is met beide ontwikkelingen rekening gehouden.

### 6.2 Algemeen

#### **Algemene uitgangspunten Ladder voor duurzame verstedelijking**

De overheid hecht steeds meer waarde aan het zorgvuldig omgaan met het ruimtegebruik. Dit is tevens een belangrijk uitgangspunt bij een in oktober 2012 doorgevoerde wijziging in het Besluit ruimtelijke ordening (Bro). Hierin is vastgelegd dat de toelichting bij een bestemmingsplan/projectafwijking dat een nieuwe stedelijke ontwikkeling mogelijk maakt, moet voldoen aan de systematiek van de 'Ladder voor duurzame verstedelijking'.

Deze ladder stelt de volgende voorwaarden:

- a. er wordt beschreven dat de voorgenomen stedelijke ontwikkeling voorziet in een actuele regionale behoefte (trede 1);
- b. indien uit de beschrijving, bedoeld in onderdeel a, blijkt dat sprake is van een actuele regionale behoefte, wordt beschreven in hoeverre in die behoefte binnen het bestaand stedelijk gebied van de betreffende regio kan worden voorzien door benutting van beschikbare gronden door herstructurering, transformatie of anderszins (trede 2), en;
- c. indien uit de beschrijving, bedoeld in onderdeel b, blijkt dat de stedelijke ontwikkeling niet binnen het bestaand stedelijk gebied van de betreffende regio kan plaatsvinden wordt beschreven in hoeverre wordt voorzien in die behoefte op locaties die, gebruikmakend van verschillende middelen van vervoer, passend ontsloten zijn of als zodanig worden ontwikkeld (trede 3).

Specifiek voor de eerste trede geldt dat deze slechts tot doel heeft na te gaan of de vestiging van een functie in overeenstemming is met een goede ruimtelijke ordening. Het onderzoek mag derhalve geen betrekking hebben op economische ordening (economische behoefte, de markt vraag of de beoordeling van de mogelijke of actuele economische gevolgen). Hoewel dit in het kader van de Europese regelgeving met betrekking tot

vrije vestiging al lang vast ligt, is het toch nog eens expliciet verwoord in een vierde lid dat per 1 juli 2014 aan art. 3.1.6. van het Bro is toegevoegd.

### **6.3 Nieuwe stedelijke ontwikkeling**

Eerst dient bepaald te worden of er sprake is van een 'nieuwe stedelijke ontwikkeling' zoals bedoeld in artikel 1.1.1, eerste lid, aanhef en onder i, van het Bro:

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

Bij de vestiging van een supermarkt gaat het om een stedelijke ontwikkeling omdat het een detailhandelsontwikkeling betreft (art. 1.1.1 Bro, definiëring begrippen). In voorliggende stedelijke ontwikkeling gaat het om een verplaatsing en uitbreiding van een bestaande supermarkt naar nieuw vastgoed, waarbij het bestaande vastgoed wordt geamoveerd. Het is echter wel een nieuwe stedelijke ontwikkeling. In het kader van een zorgvuldige belangenafweging, worden onderstaand de drie treden van de Ladder van duurzame verstedelijking doorlopen.

### **6.4 Actuele regionale behoefte**

Specifiek voor de eerste trede geldt dat deze met name tot doel heeft, na te gaan of de vestiging van een functie in overeenstemming is met een goede ruimtelijke ordening en voorziet in een actuele behoefte. Deze behoefte kan zowel kwantitatief als kwalitatief van aard zijn. Verder is aangegeven dat het begrip 'actueel' niet letterlijk opgevat moet worden, het gaat in feite om de toekomstige vraag. De afbakening van de regio moet aansluiten op het (te verwachten) verzorgingsgebied van de ontwikkeling. De behoefte kan dus ook louter lokaal zijn, maar moet wel regionaal worden afgewogen.

#### **Regio-afbakening**

De handreiking bij de Ladder stelt dat voor stedelijke detailhandel, de regio-afbakening sterk vergelijkbaar zal zijn met de indeling bij wonen en werken, waarin woon-werkafstanden een belangrijke rol spelen. Voor de Aldi in Stein is uitgegaan van een primair en secundair verzorgingsgebied, afgestemd op het koopgedrag, afstanden, concurrerend aanbod en bekendheid van de consument met de diverse aankoopplaatsen.

#### *Primair verzorgingsgebied*

De Aldi supermarkt in het centrum van Stein heeft in de huidige en toekomstige situatie, primair een functie voor de inwoners van de gemeente Stein. De inwoners in dit gebied zijn in hoge mate op het aanbod in de kern Stein en de overige gemeente georiënteerd. Slechts een klein deel van de koopkracht vloeit af naar aankoopplaatsen buiten de gemeente.

Voor het primaire verzorgingsgebied zijn het winkelaanbod (in kwantiteit en kwaliteit), de bevolkingsontwikkeling en het koopgedrag in beeld gebracht. Voor dit gebied is ook de behoefte aan winkelruimte benaderd en zijn eventuele effecten inzichtelijk gemaakt.

#### *Secundair verzorgingsgebied*

Het secundaire verzorgingsgebied voor de Aldi-supermarkt bestaat uit de omliggende gemeenten en woonplaatsen. Gezien de geografische ligging en ruimtelijke en functionele relaties hiertussen, betreft dit de aangrenzende gemeente Beek, de plaats Geleen en de Belgische grensgemeente Maasmechelen. Voor dit gebied is het winkelaanbod in beeld gebracht. Daar waar mogelijk kwantitatief op basis van beschikbare cijfers (Nederland), aangevuld met een kwalitatief oordeel (Nederland en België)

Met deze indeling is sprake van de meest zinvolle regioafbakening. Het is daarmee een goede basis voor het bepalen van de actuele regionale behoefte en het inschatten van eventuele effecten.

#### **Kwantitatieve behoefte**

Op basis van het uitgevoerde onderzoek wordt geconstateerd dat er in de gemeente Stein en het omliggende gebied, voldoende behoefte en distributieve ruimte bestaat voor uitbreiding van het winkelaanbod in de dagelijkse artikelensector, en dan met name voor supermarkten. Daarbij is rekening gehouden met bestaande regionale plannen en lopende stedelijke ontwikkelingen.

De herbouw van het centrum van Stein als geheel en de verplaatsing, uitbreiding en nieuwbouw van de Aldi-supermarkt als belangrijk onderdeel daarvan, voorziet kwantitatief in een (toekomstige) lokale en regionale behoefte.

Overigens is de Aldi-supermarkt al jaren in het centrum van Stein gevestigd en functioneert de winkel zeer goed. Er is een grote bezoek- en omzetdruk op het vloeroppervlak. De winkel is, kortom, soms te druk voor bezoekers om prettig boodschappen te kunnen doen. De behoefte voor deze discount-supermarkt is hiermee feitelijk ook al aangetoond.

#### **Kwalitatieve behoeften**

Realisatie en beperkte uitbreiding van de Aldi-supermarkt, als onderdeel van de herbouw van het centrum van Stein, speelt óók in kwalitatieve zin in op actuele trends in vraag en aanbod op het gebied van aankopen in de dagelijkse sector. Consumenten willen ook voor dagelijkse artikelen keuzemogelijkheden in de woonomgeving, waarbij het marktaandeel van discountsupermarkten de afgelopen jaren sterk is gegroeid.

In alle marktsegmenten binnen de supermarktbranche doet zich een opvallende schaalvergroting voor. Niet omdat de supermarktketens dat nou zelf per se willen, maar omdat klanten behoefte hebben aan een ruime, overzichtelijke en goed bereikbare winkel.

### **Kwaliteitsslag in het centrum**

Met de realisatie van het centrumplan 'Hart van Stein', waar de Aldi-supermarkt een belangrijke trekker in is, wordt ook tegemoet gekomen aan de al langer bestaande wens van gemeente, bewoners en marktpartijen om in het centrum van Stein, een aanzienlijke kwaliteitsslag te maken. Naast de belangrijke functie van een winkelcentrum en het realiseren van woningen en een multifunctioneel centrum, krijgt de gemeente Stein door realisering van het nieuwe centrumplan ook haar kloppend hart terug. Het centrum van Stein moet weer een ontmoetingsplek worden voor jong en oud, waar naast het winkelen ook de verblijfsfunctie belangrijk is.

De hernieuwbouw van onder andere de Aldi-supermarkt in het centrumplan 'Hart van Stein', resulteert in de aanpak van meerdere ruimtelijke knelpunten in en direct aansluitend op het plangebied, waaronder;

- aanpak van onzorgvuldig ruimtegebruik, door het herbouwen van het centrumhart op de plek van het afgebrande centrum;
- verhoging van de belevingswaarde door nieuwbouw van een multifunctioneel, extra-vert centrumhart, met onder andere eigentijdse supermarkten als winkeltrekkers;
- tegengaan van verdere veroudering van het centrumgebied en omgeving;
- versterking van het na de brand economisch verzwakte centrumgebied van Stein;
- het terugbrengen van draagvlak voor voorzieningen in het hart van de kern en de gemeente Stein;
- het door haar ligging en bereikbaarheid beter benutten van de multimodale bereikbaarheid van het centrum van Stein.

### **Passend in bestemmingsplan**

De verplaatsing, uitbreiding en herbouw van de Aldi-supermarkt, past in het vigerende bestemmingsplan 'Centrum' en daarmee in het gemeentelijke beleid.

Voor de overschrijding van de bestemmingsplanruimte met 397 m<sup>2</sup> bvo (ca. 260-300 m<sup>2</sup> vvo), is met het uitgevoerde onderzoek aangetoond dat hierdoor geen nadelige effecten op de verzorgingsstructuur zijn te verwachten.

### **Behoefte is niet beter te voorzien op een andere locatie**

De centrumontwikkeling 'Hart van Stein' en daarbinnen de herbouw van de Aldi-supermarkt, vindt plaats op een bestaande centrumlocatie, die door de gemeente Stein ook als zodanig is aangegeven en bestemd. Door nieuwbouw van het centrumhart op de locatie van het afgebrande centrum wordt voorkomen dat er uitbreiding plaatsvindt op een nieuwe locatie elders binnen of buiten het bestaand stedelijk gebied.

Door de ligging van de ontwikkelingslocatie op de plek van het voormalige centrum, passend bij de gebiedsvisie en ambities van de gemeente Stein, wordt voorzien in de eerder beschreven behoefte aan een centraal gelegen centrumvoorzieningen, in een reeds bestaande ontwikkeling. Andere bestaande locaties kunnen niet beter in deze behoefte voorzien en worden hierdoor ook niet bedreigd.

De supermarktorganisatie Aldi voorziet voor een deel vooral ook zélf in de grootste behoefte aan een eigentijdse discountsupermarkt in het centrum van Stein. Belangrijke uitgangspunten in hun locatie-eisen zijn:

- herbouw en nieuw vestiging van de twee supermarkten in elkaars nabijheid (complementariteit);
- op een bestaande centrumlocatie;
- ondersteund door andere centrumfuncties;
- op goed bereikbare en multimodaal ontsloten locatie;
- op een zo kort mogelijke afstand van de huidige tijdelijke supermarkten.

Het plan voor de herbouw van twee complementaire supermarkten, als onderdeel van het centrumplan 'Hart van Stein', voorziet hierin op alle punten. Andere locaties in Stein of omgeving kunnen niet aan deze vereisten voldoen.

### **Geen effect op leegstand**

Specifiek voor trede 2 is in de toelichting bij het Bro-artikel aangegeven, dat bij detailhandel moet worden aangegeven in hoeverre bestaande leegstaande winkelpanden via transformatie of herstructurering het initiatief zouden kunnen huisvesten en of en in hoeverre het initiatief tot (extra) leegstand leidt.

De verplaatsing, uitbreiding en nieuwbouw van de Aldi-supermarkt is een onderdeel van het centrumplan 'Hart van Stein', dat de herbouw van een voormalig (afgebrand) winkelcentrum betreft. Huisvesting in bestaande leegstaande panden elders is geen optie en zou het centrumplan eerder verzwakken. Het voormalige 'Superconfex-pand' aan de Mauritsweg 134 (omvang 1.328 m<sup>2</sup> wvo c.f. opgave Locatus) is inmiddels gesloopt en er is dus geen sprake meer van leegstand. Bovendien is deze locatie door haar ligging (afzijdig van de woonwijken, op een bedrijventerrein) ongeschikt voor een supermarkt. Ook voldoet de locatie niet aan de kwalitatieve eisen en wensen van gemeente en marktpartijen, om te komen tot een sterk en multifunctioneel centrumhart in Stein.

De conclusie uit het uitgevoerde onderzoek toont aan dat er ruimte is voor uitbreiding van de dagelijkse artikelensector in het centrum van Stein met circa 900 tot 1.300 m<sup>2</sup> wvo (1.200-1.700 m<sup>2</sup> bvo) De benodigde ruimte voor herbouw en uitbreiding van de Aldi-supermarkt beslaat slechts 289 m<sup>2</sup> wvo (ca. 385 m<sup>2</sup> bvo).

De voorgenomen stedelijke ontwikkeling in het centrum van Stein zal dan ook niet leiden tot structurele leegstand elders en versterkt het beleidsmatige en door consumenten gewenste multifunctionele centrum in de gemeente Stein.

## 6.5 Conclusie trede 1 en 2

Voorliggende stedelijke ontwikkeling voor de verplaatsing, uitbreiding en nieuwbouw van de Aldi-supermarkt als onderdeel van het multifunctionele centrumplan 'Hart van Stein', op een bestaande stedelijke locatie in het centrum van Stein, voorziet in een kwantitatieve en kwalitatieve lokale en regionale behoefte, zoals vastgesteld met behulp van het uitgevoerde onderzoek. Door het verwijderen van het noodwinkelcentrum en herbouw van het centrumhart in enkele fasen, wordt voor de Aldi-supermarkt netto 289 m<sup>2</sup> wvo (ca. 385 m<sup>2</sup> bvo) aan supermarktruimte bijgebouwd. Deze behoefte valt zowel kwantitatief als kwalitatief goed te onderbouwen.

De behoefte wordt ingevuld in het door de gemeente Stein aangewezen ontwikkelingsgebied voor het centrumplan 'Hart van Stein'. De herbouw van de Aldi-supermarkt past in de bestemming van het vigerende bestemmingsplan en sluit uitstekend aan op de eisen en wensen van de lokale consumenten, de gemeente Stein en de supermarktorganisaties.

Andere stedelijke locaties komen niet beter in aanmerking voor deze stedelijke ontwikkeling en worden hierdoor ook niet bedreigd. Ook andere leegstaande panden komen niet in aanmerking voor vestiging van de voorgestane stedelijke ontwikkeling. De voorgestane stedelijke ontwikkeling zal, gezien de uitkomsten van het uitgevoerde onderzoek, niet leiden tot leegstand elders.

Het herbouwen van de Aldi-supermarkten als onderdeel van het centrumplan 'Hart van Stein', voldoet aan alle door de Ladder voor duurzame verstedelijking gestelde voorwaarden. De stedelijke ontwikkeling past in het vigerende bestemmingsplan, zij het dat de planmatige aangegeven maximale ruimte voor supermarkten van 3.400 m<sup>2</sup> bvo, met 397 m<sup>2</sup> bvo (globaal ca. 260-300 m<sup>2</sup> wvo) in relatief zeer beperkte mate wordt overschreden.

In het onderzoek is echter aangetoond dat de uitbreiding van de supermarkten ruim binnen de distributieve ruimte voor dagelijkse artikelen én de benaderde lokale en regionale behoeften valt. Bovendien wordt met de verplaatsing, uitbreiding en nieuwbouw van de Aldi-supermarkt, in het centrum een meer realistische, toekomstgerichte verhouding tussen supermarkten en dagelijkse speciaalzaken geboden dan nu het geval is. Negatieve effecten op de verzorgingsstructuur zijn derhalve niet te verwachten.

Trede 3 van de Ladder is niet aan de orde omdat de locatie voor de voorgestane stedelijke ontwikkeling, in het stedelijk gebied ligt.

**BIJLAGEN**



## Bijlage 1: Supermarktaanbod regio Stein

Tabel B1.1: Supermarktaanbod regio Stein in Nederland\*

Gemeente	Kern	Formule	Adres	Omvang (m <sup>2</sup> vvo)
Stein	Stein Lb	Lidl	Industrieweg	1.100
	Stein Lb	Jan Linders	Heerstraat Noord	1.300
	Stein Lb	ALDI-Markt	Omphaliusplein	729
	Stein Lb	Jumbo	Omphaliusplein	1.100
	Elsloo Lb	ALDI-Markt	Koolweg	615
	Elsloo Lb	Albert Heijn	Stationsstraat	1.092
	Urmond	Jumbo	Paalweg	730
subtotaal				6.666
Geleen	Geleen	Albert Heijn	Rijksweg Zuid	1.021
	Geleen	Jan Linders	Markt	1.250
	Geleen	ALDI-Markt	Jos Klijnenlaan	575
	Geleen	Jumbo	Pastoor Vonckenstraat	950
	Geleen	Plus	Zuidhof	1.315
	Geleen	Atlas Markt	Burg. Lemmensstraat	330
	Geleen	ALDI-Markt	Bloemenmarkt	780
	Geleen	Jumbo	Bloemenmarkt	1.106
	Geleen	Lidl	Annastraat	1.350
subtotaal				8.677
Beek	Beek Lb	Albert Heijn	Wethouder Sangersstr.	3.915
	Beek Lb	Plus	Markt	1.489
	Beek Lb	Jan Linders	Maastrichterlaan	1.154
	Spaubeek	Plus	Bongerd	415
subtotaal				6.973
Regio totaal				22.316

\*Bron: Locatus (opnamedatum mei 2016, bewerkt door BRO)

\*Van het aanbod in de Belgische gemeente Maasmechelen zijn geen kwantitatieve gegevens beschikbaar

**Tabel B1.2: Supermarktaanbod in België**

Gemeente	Formule	Adres
Maasmechelen	Aldi	Rijksweg 463
	Carrefour Market	Heirstraat 210
	D'amici	Oude Baan 332
	Felicetti / Vincenzo	Thomasboslaan 86
	Baldi Supermarkt	Oude Baan 139
	AD Delhaize Eisden	Oude Baan 94
	Lidl	Koninginnelaan 141
	Eldi	Koninginnelaan 119
	Ucar / Muzaffer	Mie Merkenstraat 6
	Carrefour Market	Pauwengraaf 33
	Arslan H.	Langstraat 85
	Colruyt	Rijksweg 583
	Proxy Delhaize	Heirstraat 482
	Proxy Rekem	Populierenlaan 40
	Aldi	Steenweg 50

## Bijlage 2: Definities

### Detailhandel

Verkoopkanaal voor goederen rechtstreeks aan de eindgebruiker.

### Detailhandel (als activiteit)

Het bedrijfsmatig te koop aanbieden, waaronder de uitstalling ten verkoop, verkopen en/of leveren van goederen aan de uiteindelijke gebruiker of verbruiker.

### Dagelijkse artikelen

Voedings- en genotmiddelen (vgm) en artikelen op het gebied van persoonlijke verzorging. In de praktijk gaat het hierbij om supermarktaanbod, aanbod in vgm-speciaalzaken, drogisterij- en parfumeriezaken.

### Niet-dagelijkse artikelen

Alle artikelen die niet behoren tot de dagelijkse artikelensector.

### Bestedingspotentieel

Totaal aan winkelbestedingen die door de inwoners van een bepaald gebied gedaan kunnen worden. Gebaseerd op inwoneraantal en gemiddelde (landelijke) toonbankbesteding per hoofd van de bevolking. Groepering daarvan noemt men bestedingsvolumes.

### Winkel verkoopvloeroppervlak (wvo)

Het (in pandige) voor de consument toegankelijke en zichtbare deel van een winkel, inclusief o.a. etalages, ruimte voor winkelwagens en ruimten achter en rond kassa's en toonbanken.

### Bedrijfsvloeroppervlak (bvo)

De totale vloeroppervlakte van de ruimte binnen een functie die wordt gebruikt voor een bedrijf, inclusief opslag-, administratie-, personeelsruimten en dergelijke.

### Vloerproductiviteit

Gemiddelde omzet in gevestigde winkels per m<sup>2</sup> verkoopvloeroppervlak (wvo).

### Koopkrachtbinding

Mate waarin inwoners van een bepaald gebied hun bestedingen verrichten bij winkels die in dat gebied gevestigd zijn.

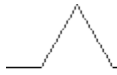
### Koopkrachtafvloeiing

Mate waarin inwoners van een bepaald gebied hun detailhandelsbestedingen plaatsen bij gevestigde winkels **buiten** dat gebied. De koopkrachttoevloeiing wordt uitgedrukt als aandeel van de totale omzet.

### Koopkrachttoevloeiing

Mate waarin inwoners van **buiten** een bepaald gebied detailhandelsbestedingen plaatsen bij winkels die **in** dat gebied gevestigd zijn (aandeel omzet van buiten).



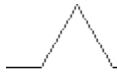


**ir Sj Stienstra**

Adviesbureau stedelijk verkeer bv

---

**Centrumontwikkeling Stein,  
Parkeervraag fase 2**



## Inhoud

1. Inleiding .....	2
2. Ruimtelijk functionele analyse .....	3
3. Parkeervraag fase 1 .....	5
4. Parkeersituatie na realisering van fase 2 .....	8
5. Opvang van de parkeervraag .....	9
5.1 Mogelijke oplossingsrichtingen .....	9
5.2 Conclusie: In parkeervraag kan worden voorzien .....	10
Bijlage 1: Ontwerp openbare ruimte fase 2 .....	12
Bijlage 2. Indeling weekmarkt (indicatief) .....	13
Bijlage 3: Berekening parkeerbehoefte fase 1 (geactualiseerd) en 2 .....	14

Heiloo, mei 2016

Vredenoord 133, 1852 WL Heiloo, tel.: 072 5338293, e-mail: [stieverk@wxs.nl](mailto:stieverk@wxs.nl)

## 1. Inleiding

In het kader van de afronding van het centrumplan Stein heeft Ontwikkelingsmaatschappij Kibo opdracht gegeven aan ir. Sj. Stienstra Adviesbureau stedelijk verkeer haar te adviseren inzake de parkeervoorzieningen bij het centrumgebied na afronding van fase 2 van het winkelcentrum. Fase 1 van het centrumplan omvat een multifunctioneel centrum met bovenwoningen, alsmede een nieuwe centrumwinkelgebied voor Stein inclusief een full-service supermarkt, eveneens met bovenwoningen. Voor fase 1 van het project werd in eerste instantie door de gemeente Stein op basis van de parkeernota een te realiseren parkeercapaciteit van 493 (voor MFC en winkelcentrum fase 1) aangehouden, gebaseerd op een maatgevende parkeervraag. Daarbij is van belang dat de Kibo, in fase 1, een casco winkelcentrum is aangevraagd zonder concrete gebruiksfuncties. Bij de toetsing hiervan zijn daarom de algemene normen van de Nota Parkeerbeleid van de gemeente Stein<sup>1</sup> toegepast. Op grond daarvan zou de maatgevende parkeervraag, op basis van de gekozen uitgangspunten voor de bepaling van de parkeervraag, met name voordoen op de koopavond. In het licht van ontwikkelingen in bezoekgedrag van winkelgebieden is het de vraag in hoeverre dit uitgangspunt nog terecht is.

Keuzes bij de nadere uitwerking van het ontwerp van de openbare ruimte (vanuit bijvoorbeeld verkeersveiligheid en ruimtelijke kwaliteit) hebben geleid tot een ontwerp met 462 openbare parkeerplaatsen (zie bijlage 1). Dit is minder dan oorspronkelijk op basis van de oorspronkelijk geraamde parkeervraag- in de aanvraag was opgenomen.

Tegen de eerste fase van het centrumplan zijn bezwaren ingediend, die inmiddels tot in hoogste instantie zijn behandeld. De gemeente heeft in de behandeling van de bezwaarschriftenprocedure bij de Raad van State aangegeven voldoende parkeren te gaan realiseren om aan de te verwachten vraag te voldoen. Dit heeft er toe geleid dat inmiddels een start kon worden gemaakt met de bouw van de eerste fase van het winkelcentrum, en daarnaast een door de gemeente te realiseren adequate parkeercapaciteit. In hoofdstuk 3 van deze notitie wordt aangetoond dat de in het ontwerp voor de openbare ruimte opgenomen parkeercapaciteit van 462 parkeerplaatsen daaraan voldoet.

In de ontwikkeling van het nieuwe centrum van Stein is een tweede fase voorzien waarvoor de besluitvorming in het kader van een omgevingsvergunning voor 2016 is voorzien. Deze fase omvat (peildatum eind april 2016) een discountsupermarkt van 1.391 m<sup>2</sup> bruto vloeroppervlak, twee commerciële ruimtes voor horeca en detailhandel (367 m<sup>2</sup> bruto vloeroppervlak) alsmede 24 woningen (met een parkeervoorziening voor de eigen parkeerbehoefte van bewoners, exclusief bezoekersparkeren).

In het kader van de planvorming voor fase 2 heeft Kibo behoefte aan advisering met betrekking tot de parkeerbalans van het winkelcentrum, na toevoeging van fase 2:

- Valt te voorzien dat –ook na toevoeging van fase 2 aan het centrumplan- een openbare parkeercapaciteit van 462 parkeerplaatsen voldoende is om de parkeerbehoefte van het centrum op te vangen?
- Indien door realisatie van fase 2 de parkeerbalans van het centrum niet meer in evenwicht zou zijn, welke oplossingsrichtingen zijn dan beschikbaar om een voldoende parkeersituatie te realiseren?

---

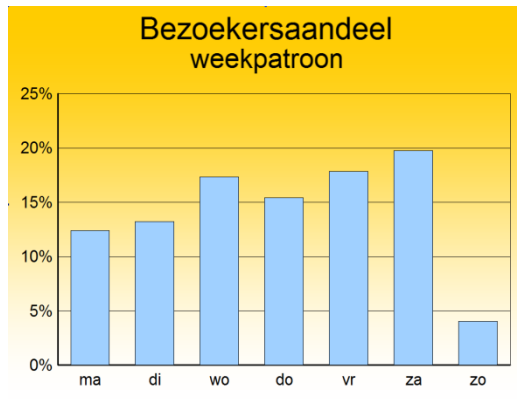
<sup>1</sup> Nota Parkeerbeleid Gemeente Stein, 2006

## 2. Ruimtelijk functionele analyse

In 2009 werd het centrumwinkelgebied van Stein getroffen door een grote brand, waardoor het gehele centrum in de as werd gelegd. Sinds die tijd functioneert een tijdelijk winkelcentrum op het Omphaliusplein, aan de zuidzijde van de Stadhouderslaan. Daartegenover, aan de noordzijde van de Stadhouderslaan, wordt inmiddels gewerkt aan de realisatie van het geplande nieuwe centrumwinkelgebied.

Het tijdelijk winkelcentrum telt een oppervlakte van 7.237 m<sup>2</sup> bvo. Uit passantentellingen die in de periode van 1 tot 23 oktober 2015 zijn gehouden blijkt dat in het druktepatroon in het winkelbezoek in het centrale winkelgebied van Stein de zaterdag de drukste dag van de week is (zie figuur 1).

Figuur 1: verdeling bezoekersaantallen over de week (bron: passantenonderzoek)

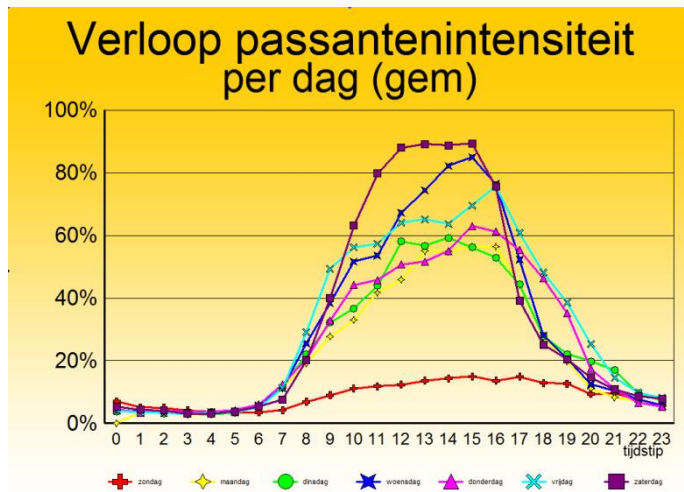


Hieruit blijkt dat zaterdag de maatgevende dag is voor het te verwachten aantal bezoekers, en – tevens rekening houdend met de te verwachten vervoerwijzekeuze- ook voor de parkeervraag. De drukste weekdag is de vrijdag, die iets drukker is dan de woensdag (marktdag). Voor deze beide dagen geldt dat naar verwachting het aandeel autogebruik door de winkelbezoekers lager zal zijn dan op zaterdag<sup>2</sup>, waardoor de parkeervraag van winkelbezoekers op woensdag/ vrijdag verder achterblijft bij de parkeervraag van zaterdag dan alleen uit het mindere aantal bezoekers zou kunnen worden afgeleid.

Figuur 1 laat ook zien dat de koopavond geen grote rol speelt. Dit blijkt ook uit figuur 2, waarin het verloop van de passantendrukke in het winkelgebied voor de verschillende dagen van de week is weergegeven.

<sup>2</sup> Vervoer naar retail; CROW, Ede, 2013

Figuur 2: Verloop passantenintensiteit over de dag (bron: passantentellingen 2015)



Ook uit deze figuur blijkt dat de koopavond (donderdag) geen piek in het bezoekersverloop laat zien. De meeste winkels in het winkelcentrum sluiten op de koopavond dan ook hun deuren al om 20:00 uur, alleen de full-service supermarkt is op donderdag (en vrijdag) tot 21:00 uur open (de discount-supermarkt daarentegen sluit al om 19:00 uur). Figuur 2 laat ook zien dat alleen deze supermarkt leidt tot een verlenging van de winkeldag, maar wel met geleidelijk afnemende bezoekersaantallen. Verder valt te zien dat de weekmarkt wel leidt tot een (kortdurende) piek rond 15:00 uur, die het niveau van de zaterdagse drukte benadert.

Het nieuwe winkelcentrum zal in twee fasen worden gerealiseerd: fase 1 bestaat uit het multifunctioneel centrum, met bovenwoningen, en een winkelapparaat van 10.820 m<sup>2</sup> bvo. De functionele samenstelling van fase 1, zoals deze is geprojecteerd, omvat:

Winkelcentrum:	10.820 m <sup>2</sup> , waarvan	
		581 m <sup>2</sup> fitness
		2.535 m <sup>2</sup> full-service supermarkt
		7.374 m <sup>2</sup> detailhandel algemeen en dienstverlening
		330 m <sup>2</sup> horeca
Overig:	bibliotheek	650 m <sup>2</sup>
	Multifunctioneel centrum	1.730 m <sup>2</sup>
	Woningen	89, waarvan
		10 hogere prijsklasse
		44 aanleunwoningen
		35 sociale huur

De weekmarkt omvat 31 kramen (350 m. lengte), terwijl de parkeercapaciteit afneemt met circa 48 plaatsen (zie bijlage 2).

In fase 2 zal het winkelcentrum worden afgerond met de vestiging van een discount-supermarkt en twee commerciële ruimtes (totaal 1.758 m<sup>2</sup> bvo) en 24 woningen (met ieder een eigen parkeerplaats). Bij de nadere uitwerking van fase 2 is een toename van de openbare parkeercapaciteit in het ontwerp voorzien tot een totaal van 462 openbare parkeerplaatsen. Dit ontwerp wordt weergegeven in bijlage 3.

### 3. Parkeervraag fase 1

De parkeerbalans voor het nieuwe winkelcentrum van Stein is door de gemeente Stein opgesteld op basis van de gemeentelijke parkeernormen, zoals opgenomen in de gemeentelijke parkeernota. De volgende parkeernormen zijn daarbij toegepast:

Winkels:	3,75 parkeerplaatsen per 100 m <sup>2</sup>
Zakelijke dienstverlening en horeca:	0,7 parkeerplaats per FTE
Multifunctioneel centrum:	1,0 parkeerplaatsen per 100 m <sup>2</sup>
Zorgappartementen:	0,45 per appartement
Koopappartementen:	1,3 per appartement

Rekening houdend met de aanwezigheidspercentages voor de verschillende functies wordt dan een maatgevende parkeervraag van 493 parkeerplaatsen berekend voor de koopavond.

Inmiddels is gedetailleerder informatie over de functionele invulling van het winkelcentrum bekend, waarbij de gemeentelijke nota parkeerbeleid de mogelijkheid biedt voor specifieke gevallen –op basis van mobiliteitskenmerken van de parkeerders- een toegespitste berekening uit te voeren<sup>3</sup>. Daartoe is in dit geval zeker aanleiding:

- ✓ In de eerder gevolgde algemene benadering van de parkeerbalans wordt het belang van de koopavond ernstig overschat. De berekening gaat uit van de aanwezigheidspercentages gebaseerd op de CROW-publicatie parkeerkcijfers 2004, waarbij de parkeerpiek op koopavond even hoog zou zijn als op zaterdag. Er is dus geen rekening gehouden met de (landelijk) afkalkende functie van de koopavond in het koopgedrag. Het CROW gaat in de actuele parkeerkentallen al uit van een aanwezigheidspercentage voor de koopavond van 75% (CROW, 2012)<sup>4</sup>. Gezien de beschikbare gegevens over het bezoek van de koopavond in Stein (zie hoofdstuk 2) is dit zelfs nog aan de hoge kant. De bezoekintensiteit op de donderdagavond tussen 19:00 en 20:00 uur ligt hooguit op 1/3 van die op zaterdag.
- ✓ De toegepaste parkeernormen zijn niet meer actueel. De parkeernormen van de gemeente Stein zijn gebaseerd op de CROW-parkeerkentallen uit 2004. Deze zijn sindsdien in 2008 en vervolgens in 2012 geactualiseerd. De meest actuele parkeerkcijfers zijn tevens gekoppeld aan kentallen voor verkeersgeneratie van sociaal-economische functies.

Hiermee rekening houdend is een actuelere, meer op de specifieke situatie gerichte, raming van de parkeerbalans op te stellen. Uitgangspunt zijn daarbij de actuele parkeerkcijfers van het CROW voor het centrumgebied in een qua verstedelijkingsgraad weinig stedelijk gebied. Wij gaan daarbij –in navolging van het gemeentelijk parkeerbeleid- uit van de gemiddelde waardes van relevante sociaal-economische functies; er is voor Stein geen aanleiding hiervan af te wijken.

<sup>3</sup> Nota Parkeerbeleid Gemeente Stein, pagina 24

<sup>4</sup> 'Kencijfers parkeren en verkeersgeneratie', CROW-publicatie 317, Ede, 2012.

Voor de geplande functies in fase 1 van het is daarvoor het volgende overzicht op te stellen:

functie	Opp. m <sup>2</sup> / aantal	Parkeerkentallen CROW 2012	Rekencijfer (‘parkeernorm’)	Aandeel bezoek
Hoofdwinkelcentrum, < 30.000 inwoners detailhandel (incl. ondersteunende horeca)	10.239	3,1- 4,1 pp/ 100 m <sup>2</sup> bvo	3,6 pp/ 100 m <sup>2</sup> bvo	82%
fitness	591	0,9- 1,9 pp/ 100 m <sup>2</sup> bvo	1,4 pp/ 100 m <sup>2</sup> bvo	87%
bibliotheek	650	0,2- 0,7 pp/ 100 m <sup>2</sup> bvo	0,45 pp/ 100 m <sup>2</sup> bvo	92%
MFC	1.730		2,0 pp/ 100 m <sup>2</sup> bvo	90%
Wonen duur	10	1,2- 2,0 pp/ woning	1,6 pp/ woning	0,3/won
Wonen sociale huur	35	0,7- 1,5 pp/ woning	1,1 pp/ woning	0,3/won
aanleunwoningen	44	0,8- 1,3 pp/ woning	1,0 pp/ woning	0,3/won

Om het maatgevende moment te bepalen wordt gebruik gemaakt van aanwezigheidspercentages, de mate waarin de parkeerdruk is verdeeld over de verschillend momenten van de week. In de berekening zijn de volgende aanwezigheidspercentages gehanteerd:

	Werkdag					Zaterdag		Zondag
	ochtend	middag	avond	Koopav.	nacht	middag	avond	middag
Winkelcentrum	30%	60%	10%	75%	0%	100%	0%	0%
Fitness	50%	50%	100%	100%	0%	100%	100%	75%
Bibliotheek	5%	25%	90%	90%	0%	0%	0%	0%
MFC	5%	25%	90%	90%	0%	40%	100%	40%
bewoners	50%	50%	90%	80%	100%	60%	80%	70%
wonen bezoek	10%	20%	80%	70%	0%	60%	100%	70%

Deze aanwezigheidspercentages zijn ontleend aan CROW-publicatie 317 (inclusief het aanwezigheidspercentage voor de koopavond voor het winkelbezoek, hoewel gezien het bestaande winkelgedrag in Stein, dit tot een overschatting van de parkeervraag op koopavond zal leiden).

Hiermee kan de volgende parkeerbehoefte voor fase 1 van het winkelcentrum worden berekend (een overzicht van de rekentabel is opgenomen in bijlage 3):

Werkdagochtend	156 parkeerplaatsen
Werkdagmiddag	276 parkeerplaatsen
Werkdagavond	165 parkeerplaatsen
Koopavond	395 parkeerplaatsen
Werkdagnacht	72 parkeerplaatsen
Zaterdagmiddag	450 parkeerplaatsen
Zaterdagavond	128 parkeerplaatsen
Zondagmiddag	89 parkeerplaatsen

De zaterdagmiddag is voor de parkeervraag het maatgevende moment, met een parkeervraag van 450 parkeerplaatsen. De parkeercapaciteit van 462 parkeerplaatsen in het ontwerp is voldoende om deze parkeervraag op te vangen.

Een aandachtspunt is nog de situatie tijdens de weekmarkt. Voor een weekmarkt geeft het CROW een parkeerkencijfer van 0,18 – 0,27 parkeerplaats per m<sup>1</sup>, en –indien niet achter de kraam wordt geparkeerd- additioneel een parkeerplaats per kraam.

Gegeven de omvang van de weekmarkt (350 m<sup>1</sup> kraam, 31 kramen) zou de parkeervraag voor bezoekers van de markt dan gemiddeld circa 80 parkeerplaatsen bedragen, plus daarnaast mogelijk 20 à 25 parkeerplaatsen voor marktkooplieden (een aantal zal bij de kraam willen parkeren of verkoopt vanuit hun auto). De totale aan de markt toe te schrijven parkeervraag bedraagt daarmee iets meer dan 100 parkeerplaatsen. Dit komt bij de ‘normale’ parkeervraag voor een woensdagmiddag, die lager zal zijn dan de maatgevende werkdagmiddag (i.c. de vrijdag). De totale parkeervraag voor de woensdagmiddag zou daarmee tussen de 350 en (maximaal) 375 parkeerplaatsen kunnen uitkomen.

De beschikbare parkeercapaciteit op woensdagmiddag bedraagt 414 parkeerplaatsen (circa 48 plaatsen worden ingenomen door de markt, zie bijlage 2). Ook tijdens de markt zou daarmee voldoende parkeercapaciteit beschikbaar zijn.

## 4. Parkeersituatie na realisering van fase 2

De bouw van het nieuwe centrumgebied van Stein wordt afgerond met fase 2. Deze bestaat uit een bouwvolume, met daarin een discount-supermarkt van 1.391 m<sup>2</sup> bvo, twee overige commerciële ruimtes met een totaal oppervlak van 367 m<sup>2</sup> bvo (voorzien worden een horeca- en een detailhandelsinvulling) en bovenliggend 24 woningen. De woningen beschikken over een eigen parkeergelegenheid voor de auto's van de bewoners. Bezoekers van de woningen zijn aangewezen op de openbare parkeerplaatsen in het gebied.

Ook de supermarkt maakt gebruik van de parkeerplaatsen in het centrumgebied, zowel voor bezoekers als personeel.

Omdat de supermarkt en naastliggende commerciële ruimtes worden gerealiseerd als onderdeel van het centrumplan, en daar onderdeel van uitmaken, ligt het voor de hand voor fase 2 dezelfde uitgangspunten te hanteren voor de te gebruiken parkeerkentallen en aanwezigheidspercentages.

De parkeerbehoefte voor de supermarkt/ commerciële voorzieningen wordt daarmee berekend op 68 parkeerplaatsen, en voor de (bezoekers van de) woningen op 8 parkeerplaatsen. De parkeervraag van de supermarkt is het grootst op zaterdagmiddag, die voor de woningen op zaterdagavond.

Hiermee kan de volgende parkeerbehoefte voor fase 2 van het winkelcentrum worden berekend:

Werkdagochtend	20 parkeerplaatsen
Werkdagmiddag	40 parkeerplaatsen
Werkdagavond	13 parkeerplaatsen
Koopavond	53 parkeerplaatsen
Werkdagnacht	0 parkeerplaatsen
Zaterdagmiddag	68 parkeerplaatsen
Zaterdagavond	8 parkeerplaatsen
Zondagmiddag	6 parkeerplaatsen

In totaliteit wordt dan parkeerbehoefte voor het voltooide winkelcentrum dan (zie bijlage 3):

Werkdagochtend	175 parkeerplaatsen
Werkdagmiddag	316 parkeerplaatsen
Werkdagavond	177 parkeerplaatsen
Koopavond	448 parkeerplaatsen
Werkdagnacht	72 parkeerplaatsen
Zaterdagmiddag	518 parkeerplaatsen
Zaterdagavond	135 parkeerplaatsen
Zondagmiddag	95 parkeerplaatsen

## 5. Opvang van de parkeervraag

### 5.1 Mogelijke oplossingsrichtingen

Door realisatie van fase 2 van het centrumplan neemt de parkeervraag van het centrumgebied toe. Op de meeste dagen, inclusief de marktdag, biedt het centrumgebied voldoende parkeercapaciteit om de dan te verwachten parkeervraag op te vangen. Alleen op zaterdag ontstaat een parkeervraag die de geprojecteerde parkeercapaciteit te boven gaat. Binnen het centrumgebied zou het dan gaan om een tekort van 56 parkeerplaatsen.

Mogelijke oplossingsrichtingen om te komen tot een evenwichtige parkeerbalans zijn bijvoorbeeld:

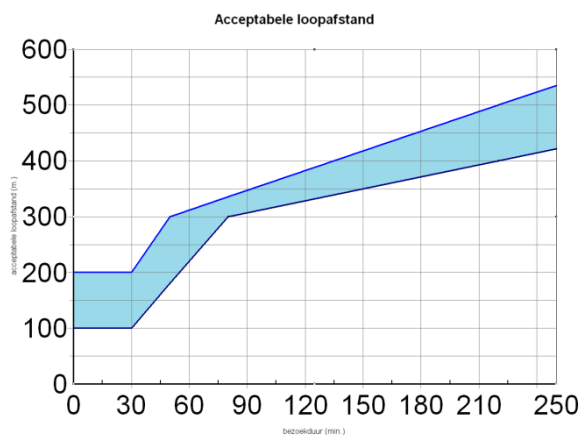
#### *Medegebruik van aangrenzende parkeermogelijkheden:*

Rond het centrum, en direct daarop aansluitend liggen verschillende (woon-)straten met parkeermogelijkheden. Deze parkeercapaciteit kan worden ingezet als overloopcapaciteit van het centrum. De gemeentelijke parkeernota biedt daartoe de mogelijkheid<sup>5</sup>. Het gaat dan om die parkeerlocaties die zich op een acceptabele loopafstand (200 meter) van het centrumgebied bevinden.

Deze loopafstand wordt ondersteund door empirisch onderzoek waaruit blijkt dat er een sterke relatie bestaat tussen de afstand die een parkeerder bereid is te lopen van zijn parkeerplaats naar zijn bestemming en zijn bezoekduur. Naarmate de bezoekduur aan het centrum groter is is de parkeerder ook bereid een grotere loopafstand te accepteren. De maximaal geaccepteerde loopafstand is echter wel begrensd. De gemiddelde verblijfsduur voor centrumbezoekers bedraagt in Stein naar verwachting gemiddeld ca  $\frac{1}{2}$  à  $\frac{3}{4}$  uur, het daarbij behorende invloedsgebied voor parkeren rond het centrumgebied heeft dan straal van circa 200 meter. Het gaat hier om loopafstand van parkeerlocatie tot bestemming (= winkelgebied). Loopafstand binnen het kernwinkelgebied blijft daarbij buiten beschouwing.

Het verband tussen acceptabele loopafstand en bezoekduur is weergegeven in figuur 3:

Figuur 3: Acceptabele loopafstand naar bezoekduur (bron: onderzoek IMK, zie o.a. ASVV 2004)



<sup>5</sup> Nota Parkeerbeleid Gemeente Stein, paragraaf 4.7

Locaties die dan in aanmerking kunnen komen zijn dan bijvoorbeeld:

Stadhouderslaan ten oosten van het centrumgebied: cap. 30 pp

Stadhouderslaan aan de zuidkant van het centrumgebied: cap. 35 pp

Omphaliusstraat ten zuiden van Stadhouderslaan: cap. 14 pp

Heerstraat Centrum ten zuiden van Stadhouderslaan: cap. 27 pp

Haalbrugskensweg ten noordoosten van het centrumgebied: cap. 42 pp

Heerstraat ten noorden van centrumgebied (tot Mauritsweg): cap. 24 pp

Haalbrugskensweg ten noordwesten van het centrumgebied: cap. 14 pp

De totaalcapaciteit van deze locaties bedraagt 196 parkeerplaatsen. Niet al deze parkeerplaatsen zullen op een zaterdag beschikbaar zijn. Het betreft immers straten die ook een woonfunctie hebben. Bekend is dat in gebieden met bewonersparkeren op zaterdag circa 40% van de parkeerplaatsen vrij komt<sup>6</sup>. Door deze straten als overlooplocaties bij het centrum te betrekken kan aldus een parkeerareaal van circa 75 plaatsen beschikbaar komen, in principe voldoende om de zaterdagse parkeerpiek op te vangen. Een gevolg is wel dat de gemiddelde loopafstand van parkeerders iets zal toenemen, en bewoners rondom het winkelgebied m.n. op zaterdag te maken krijgen met een hogere parkeerdruk in hun straat, waardoor zij niet altijd 'voor de deur' kunnen parkeren.

#### *Regulering parkeerduur:*

Om te voorkomen dat langparkeerders (ondernemers en personeel) 's morgens vroeg de beste plaatsen in beslag nemen, waardoor bezoekers worden gedwongen om m.n. 's zaterdags uit te wijken naar minder gunstig gelegen parkeerplaatsen of omliggende woonstraten, kan als aanvullende maatregel worden overwogen in het centrumgebied een parkeerdurbeperking in te voeren.

Uit de berekeningen van de parkeervraag van het centrumgebied volgt dat ongeveer 80 parkeerplaatsen in beslag worden genomen door ondernemers en personeel, werkzaam bij de ondernemingen in het centrum (zie bijlage 3). Door in het centrumgebied een parkeerdurbeperking in te voeren zullen deze langparkeerders een parkeerplaats buiten het centrum moeten vinden. Bewoners kunnen door middel van een ontheffing worden vrijgesteld van de parkeerdurbeperking. Overwogen kan worden de parkeerdurbeperking alleen voor de zaterdag in te voeren, dat is immers de enige dag dat naar verwachting de parkeervraag hoger zal zijn dan de beschikbare parkeercapaciteit. Deze wijze van parkeerregulering zal dan echter wel zeer helder en duidelijk moeten worden gecommuniceerd met de regelmatige en incidentele bezoekers.

Met bedrijven die op zaterdag niet of nauwelijks gebruik maken van hun parkeergelegenheid (bijvoorbeeld het gemeentehuis) zouden dan afspraken kunnen worden gemaakt dat personeel van bedrijven in het centrum dan gebruik kan maken van die parkeerfaciliteiten.

## **5.2 Conclusie: In parkeervraag kan worden voorzien**

Na voltooiing van het nieuwe centrumgebied van Stein valt, op basis van de actuele parkeernormeringen, na realisatie van fase 2 van het centrumplan een parkeerbehoefte van ruim 500 parkeerplaatsen te verwachten. Deze parkeerbehoefte is binnen de randvoorwaarden van het gemeentelijk parkeerbeleid op te vangen.

In het ontwerp is in het centrumplan een parkeercapaciteit van 462 parkeerplaatsen voorzien.

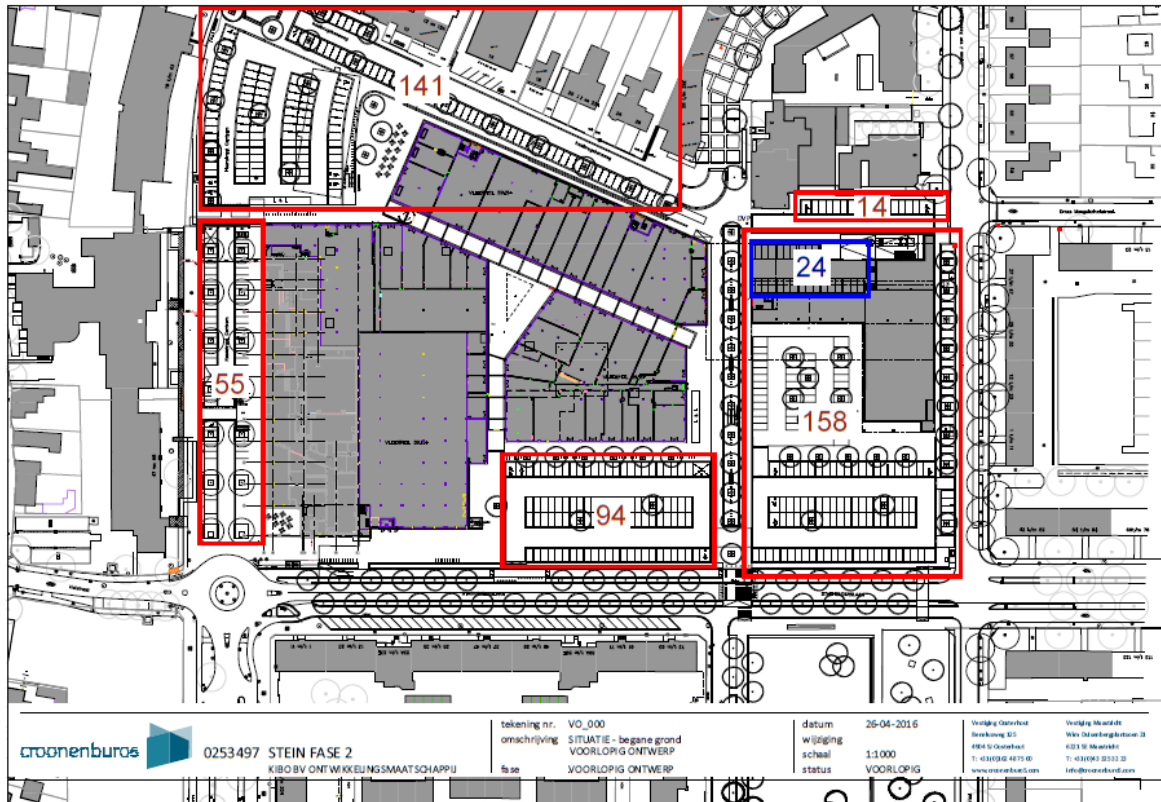
---

<sup>6</sup> Deze waarde volgt uit parkeeronderzoeken in de woonomgeving, en heeft zijn weerslag gevonden in de aanwezigheidspercentages van het CROW (aanwezigheidspercentage voor woonparkeren op zaterdag 60% komt overeen met 40% vrije capaciteit).

Op de meeste dagen, inclusief de marktdag, biedt het centrumgebied daarmee voldoende parkeercapaciteit om de dan te verwachten parkeervraag op te vangen. Alleen op zaterdag zal in beperkte mate enige overloop naar de parkeermogelijkheden in de omgeving optreden. Zoals in paragraaf 5.1 aangegeven is daar op dat moment ruim voldoende vrije parkeercapaciteit aanwezig om deze overloop van beperkte omvang op te vangen.

Indien de naar verwachting beperkte overloop van centrum parkeren naar de omgeving aanleiding zou geven tot een te grote parkeerdruk in de omgeving van het centrumgebied valt op termijn als aanvullende maatregel te overwegen over te gaan tot parkeerregulering, waardoor de parkeerplaatsen in het centrum ter beschikking blijven voor bezoekers en bewoners. Alvorens over te gaan tot parkeerregulering is inzicht nodig in het effect van de voorgaande stappen, bijvoorbeeld door –na opening van fase 2 van het centrumplan- gedurende minimaal een half jaar de parkeersituatie in en rond het winkelcentrum te monitoren.

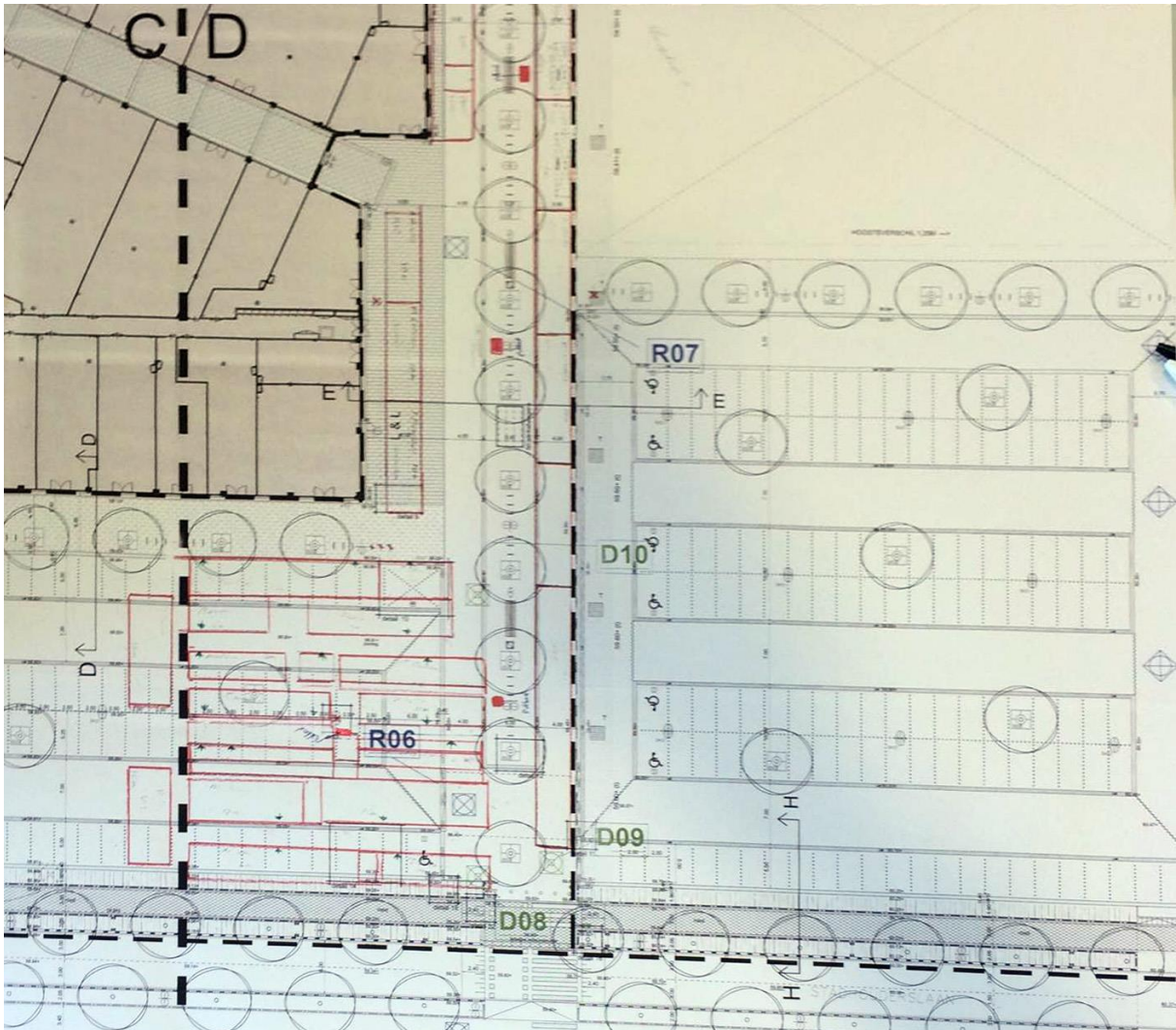
## Bijlage 1: Ontwerp openbare ruimte fase 2



Openbare parkeercapaciteit: 462 parkeerplaatsen

NB: de 24 (gebouwde) private parkeerplaatsen voor bewoners fase 2 maken geen deel uit van de openbare parkeercapaciteit.

## Bijlage 2. Indeling weekmarkt (indicatief)



De opstelling is een weergave van het aantal kramen. Deze opstelling is nog niet vast maar geeft een indicatie van het aantal vervallen parkeerplaatsen op de woensdagmiddag.

## Bijlage 3: Berekening parkeerbehoefte fase 1 (geactualiseerd) en 2

Aanwezigheidspercentages:

	Werkdag ochtend	Werkdag middag	Werkdag avond	Koop- avond	Werkdag nacht	Zaterdag middag	Zaterdag avond	Zondag
detailhandel (incl. onderst. horeca)	30%	60%	10%	75%	0%	100%	0%	0%
fitness	50%	50%	100%	100%	0%	100%	100%	75%
bibliotheek	5%	25%	90%	90%	0%	0%	0%	0%
MFC	5%	25%	90%	90%	0%	40%	100%	40%
Wonen duur	50%	50%	90%	80%	100%	60%	80%	70%
Wonen sociale huur	50%	50%	90%	80%	100%	60%	80%	70%
aanleunwoningen	50%	50%	90%	80%	100%	60%	80%	70%
wonen bezoek	10%	20%	80%	70%	0%	60%	100%	70%

<b>PARKEERBEHOEFTEBEREKENING FASE 1 (geactualiseerd) en FASE 2</b>														
	input	Parkeerkental per eenheid (100 m <sup>2</sup> bvo/ woning)	NORM	Aandeel bezoekers	P max	Werkdag ochtend	Werkdag middag	Werkdag avond	Koopavond	Werkdag nacht	Zaterdag middag	Zaterdag avond	zondag	Personeel zaterdag
<b>Fase 1</b>														
detailhandel (incl. onderst. horeca)	10239	3,1- 4,1 pp	3.6	82%	369	111	221	37	276	0	369	0	0	66
fitness	591	0,9- 1,9 pp	1.4	87%	8	4	4	8	8	0	8	8	6	1
bibliotheek	650	0,2- 0,7 pp	0.45	92%	3	0	1	3	3	0	0	0	0	0
MFC	1730		2	90 %	35	2	9	31	31	0	14	35	14	1
Wonen duur	10	1,2- 2,0 pp	1.3	0,3/won	13	7	7	12	10	13	8	10	9	
Wonen sociale huur	35	0,7- 1,5 pp	0.8	0,3/won	28	14	14	25	22	28	17	22	20	
aanleunwoningen	44	0,8- 1,3 pp	0.7	0,3/won	31	15	15	28	25	31	18	25	22	
wonen bez	89	0.3	0.3		27	3	5	21	19	0	16	27	19	
TOTAAL fase 1						156	276	165	395	72	450	128	89	
<b>Fase 2</b>														
detailhandel (incl. ondersteunende horeca)	1758	3,1- 4,1 pp	3.6	82%	63	19	38	6	47	0	63	0	0	11
wonen bez	24	0.3	0.3		7	1	1	6	5	0	4	8	6	
TOTAAL fase 2						20	40	13	53	0	68	8	6	
<b>TOTAAL</b>						175	316	177	448	72	518	135	95	81

NB: als gevolg van afrondingen kunnen kleine verschillen in de optellingen optreden. Parkeerbehoeftes per functie zijn rekenkundig afgerond. Totalen zijn in alle gevallen naar boven afgerond.

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, Alblasserdam

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

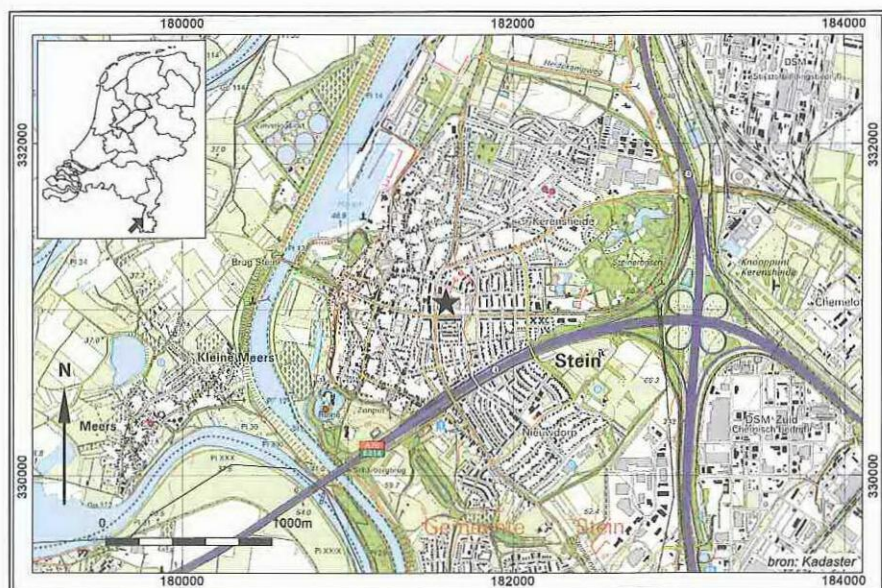
# 1 Inleiding

## 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).

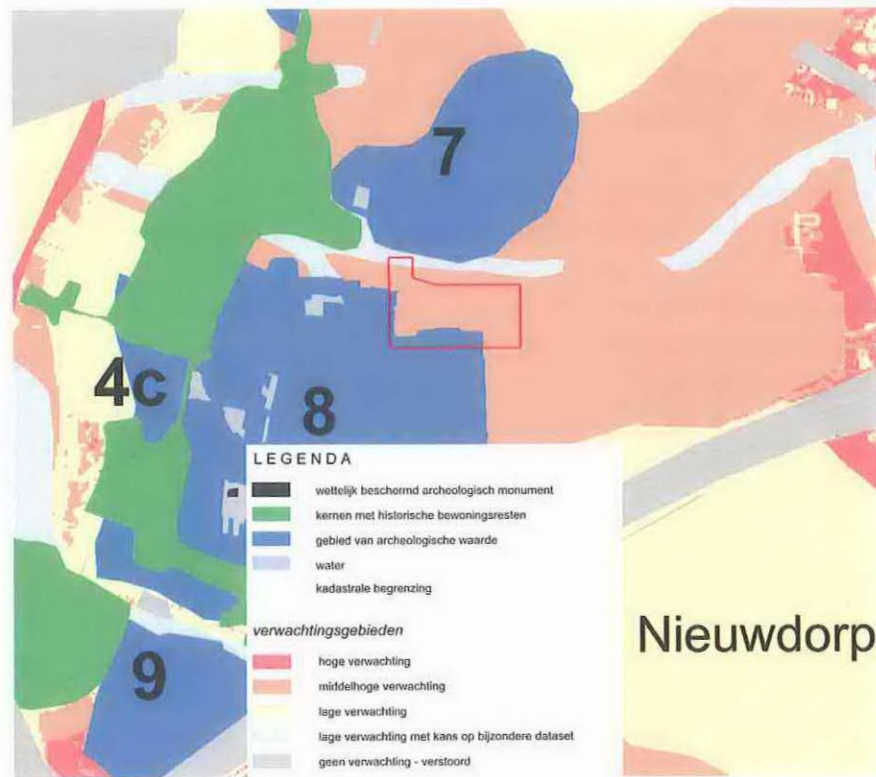
## 1.2 Vooronderzoek

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 laageenheid 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*

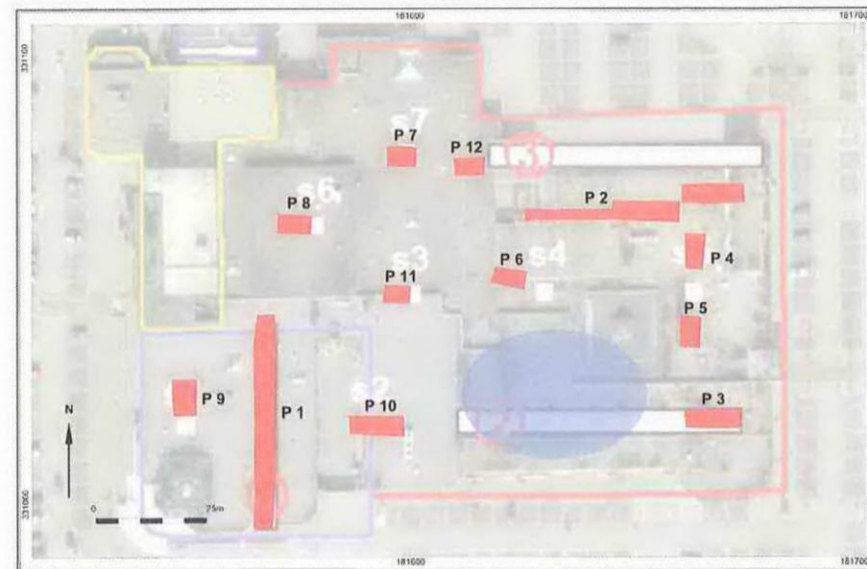
De 9 onderzoekspoten zijn in eerste instantie aangelegd ter bepaling van de verstoringsgraad en verstoringsdiepte van het bodemprofiel. Na de aanleg van de proefsleuven werd de nadere bepaling van het profielverloop tussen terras en droogdal een aanvullend doel. De putten zijn gemiddeld 6 meter lang 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

## IO STEIN WINKELCENTRUM



**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 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.

**Figuur 7**

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

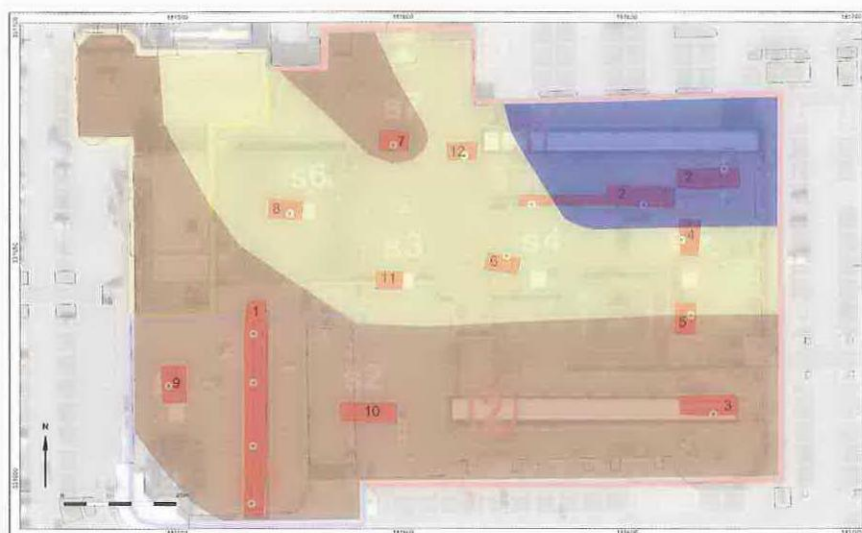


De tweede zone beslaat de noordoosthoek van het terrein. Daar liggen de grindige terrasafzettingen op ca 1m diepte relatief dicht onder het maaiveld. In put 2 kon de top daarvan vervolgd worden. Helaas was het bodemprofiel daarboven volledig verstoord door de bouw, sloop en sanering van het winkelcentrum. 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 asfalt parking 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, vooral nog 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 spoorrijchtheid

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)
-



Projectnummer

**16HIC040B-04**

**Centrumplan  
Stein Fase II**

Geluidbelasting  
gevel



d.d. 27 mei 2016

**PROJECT:** Centrumplan Stein Fase II

**BETREFT:** Geluidwering gevel

**PROJECTNUMMER:** **16HIC040B-04**

**OPDRACHTGEVER:** Ontwikkelingsmaatschappij KIBO B.V.  
Europalaan 26  
6199 AB MAASTRICHT-AIRPORT  
  
Tel.: 043 387 39 00

Contactpersoon: De heer J. Smeets (3W Real Estate)

**ADVISEUR:** Bremen Bouwadviseurs b.v.  
Postbus 528  
6400 AM HEERLEN  
Tel.: 045 - 571 39 39  
Fax: 045 - 571 19 57  
E-mail: jeroen.bookelmann@bremenba.nl  
Contactpersoon: Jeroen Bookelmann

**PARAAF:**

**VERSIE:** 01

**STATUS:** **Definitief**

**DATUM:** 27 mei 2016

## **SAMENVATTING**

In opdracht van Ontwikkelingsmaatschappij KIBO te Maastricht-Airport is door Bremen Bouwadviseurs een akoestisch onderzoek verricht naar de geluidbelasting van de gevel vanwege wegverkeers- en industrielawaai voor de nieuw in te richten woonfuncties in Centrumplan Stein Fase II.

Door middel van berekeningen zijn de geluidbelastingen vanwege wegverkeer bepaald voor de gevels. Uit de berekeningen blijkt dat de voorkeursgrenswaarde wordt overschreden (54 dB vanwege de Van Kesselstraat, 50 dB vanwege de Stadhouderslaan). De geluidbelasting vanwege industrielawaai van Chemelot wordt met maximaal 4 dB(A) overschreden.

## **INHOUDSOPGAVE**

**Blz.**

1	INLEIDING	5
2	UITGANGSPUNTEN	6
2.1	Bouwkundige gegevens	6
2.2	Geluidbelasting	6
3	BEREKENING GELUIDBELASTING	7
3.1	Rekenmethode wegverkeer	7
3.2	Rekenresultaten wegverkeer	7
3.3	Rekenresultaten industrielawaai	8

Bijlagen      Rekenbladen geluidbelasting gevel

## **1 INLEIDING**

In verband met de nieuwbouw van nieuwe woonfuncties in het Centrumplan Stein Fase II is een akoestisch onderzoek verricht ter bepaling van de geluidbelasting op de gevel vanwege wegverkeers- en industrielawaai uitgaande van de door de Gemeentelijke Overheid verstrekte gegevens.

Het onderzoek sluit aan op eerder uitgevoerd akoestisch onderzoek van Arcadis (*Akoestisch onderzoek Bestemmingsplan Stein 2010* rapportnummer 075197093:A B01032.002096 d.d. 14 november 2010). Het huidige bouwplan wijkt af van het eerdere plan.

Op basis van de actuele gegevens van wegverkeer en industrielawaai zijn de geluidbelastingen op de gevel herberekend.

In het onderhavige rapport worden de uitgangspunten en rekenresultaten gegeven, als basis voor vaststelling van de hogere grenswaarden Wet geluidhinder en dimensionering van de geluidwering van de gevel.

## **2 UITGANGSPUNTEN**

### **2.1 BOUWKUNDIGE GEGEVENS**

De bouwkundige gegevens zijn ontleend aan de bouwkundige tekeningen Definitief Ontwerp met projectnummer 0253631 en bladnummer DO\_100-106, 200-203 d.d. 27 mei 2016 van Croonenburo5 te Maastricht.

### **2.2 GELUIDBELASTING**

Nabij de nieuwe woonfuncties zijn de relevante gezoneerde wegen Jonker van Kesselstraat en Stadhouderslaan gelegen. Tevens is het bouwplan binnen de geluidzone van Chemelot gelegen.

De verkeersintensiteit op de Stadhouderslaan bedraagt 6600 mvt/etmaal.

De verkeersintensiteit op de Van Kesselstraat bedraagt 1500 mvt/etmaal.

Het wegdektype is standaard DAB. De rijsnelheid is 50 km/u.

De geluidbelasting vanwege industrielawaai is conform opgave van de RUD Zuid-Limburg.

In verband met het gestelde in de Wet geluidhinder dient getoetst te worden of aan de voorkeursgrenswaarde voor wegverkeer, 48 dB, en de grenswaarde voor industrielawaai, 50 dB, wordt voldaan.

Indien deze grenswaarden worden overschreden, is onder voorwaarden verlening van een hogere grenswaarde mogelijk.

### 3 BEREKENING GELUIDBELASTING

#### 3.1 REKENMETHODE WEGVERKEER

Berekening van de geluidbelasting vanwege wegverkeer dient conform het Reken- en meetvoorschrift Geluid 2012 plaats te vinden. Hierbij dient rekening te worden gehouden met afscherming en reflecties van geluid vanwege omliggende bebouwing.

De berekeningen zijn uitgevoerd met het model Geomilieu V3.11.

#### 3.2 REKENRESULTATEN WEGVERKEER

Een overzicht van de rekenresultaten is onderstaand gegeven. Hierin is de aftrek voor stiller verkeer in verdisconteerd. Uitgebreide rekenresultaten zijn gegeven in de bijlage.

Tabel 1 Geluidbelasting op de gevel vanwege wegverkeer Stadhouderslaan.

Rekenpunt	Geluidbelasting vanwege wegverkeer $L_{den}$ in dB				
	Verdiepinghoogte				
	1	2	3	4	5
1	49	49	50	50	50
2	49	49	50	50	50
3	49	49	50	50	50
4	48	49	50	-	-
5	48	49	50	-	-
6	47	49	49	-	-
7	47	49	49	-	-
8	47	49	49	-	-
Overige	<48				

Tabel 2 Geluidbelasting op de gevel vanwege wegverkeer Van Kesselstraat.

Rekenpunt	Geluidbelasting vanwege wegverkeer $L_{den}$ in dB				
	Verdiepinghoogte				
	1	2	3	4	5
8	46	49	49	-	-
16	44	49	48	-	-
17	54	53	52	-	-
Overige	<48				

Uit de berekeningen blijkt dat de voorkeursgrenswaarde vanwege wegverkeer op de Van Kesselstraat met maximaal 6 dB wordt overschreden, en vanwege de Stadhouderslaan met 2 dB.

### 3.3 REKENRESULTATEN INDUSTRIELAWAAI

Een overzicht van de geluidbelasting vanwege industrielawaai van Chemelot is onderstaand gegeven.

Tabel 3 Geluidbelasting op de gevel vanwege industrielawaai Chemelot.

Rekenpunt	Geluidbelasting vanwege industrielawaai $L_{A,HT}$ in dB(A)				
	Verdiepinghoogte				
	1	2	3	4	5
1	54	53	53	53	53
2	54	53	53	53	53
3	54	53	53	53	53
4	54	53	53	-	-
5	53	52	52	-	-
6	53	52	52	-	-
7	53	52	52	-	-
8	53	52	52	-	-
17	51	50	50	-	-
Overige	<50				

Uit de berekeningen blijkt dat de grenswaarde vanwege industrielawaai van Chemelot met maximaal 4 dB wordt overschreden.

**Bijlagen**  
**Rekenbladen geluidbelasting gevel**



Wegverkeerslawaaï - RMW-2012, [centrumplan - Situatie 2026], Geomilieu V3.11

Situatie



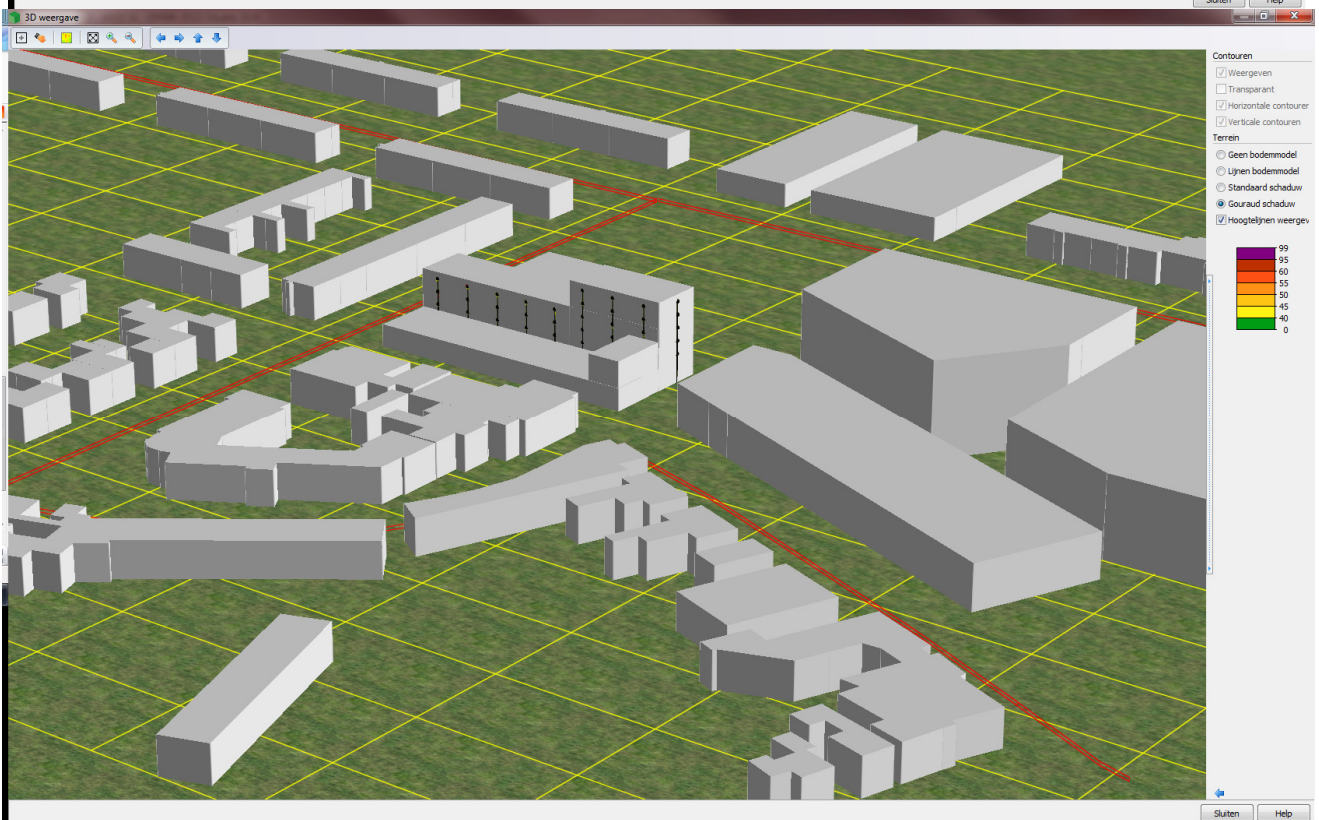
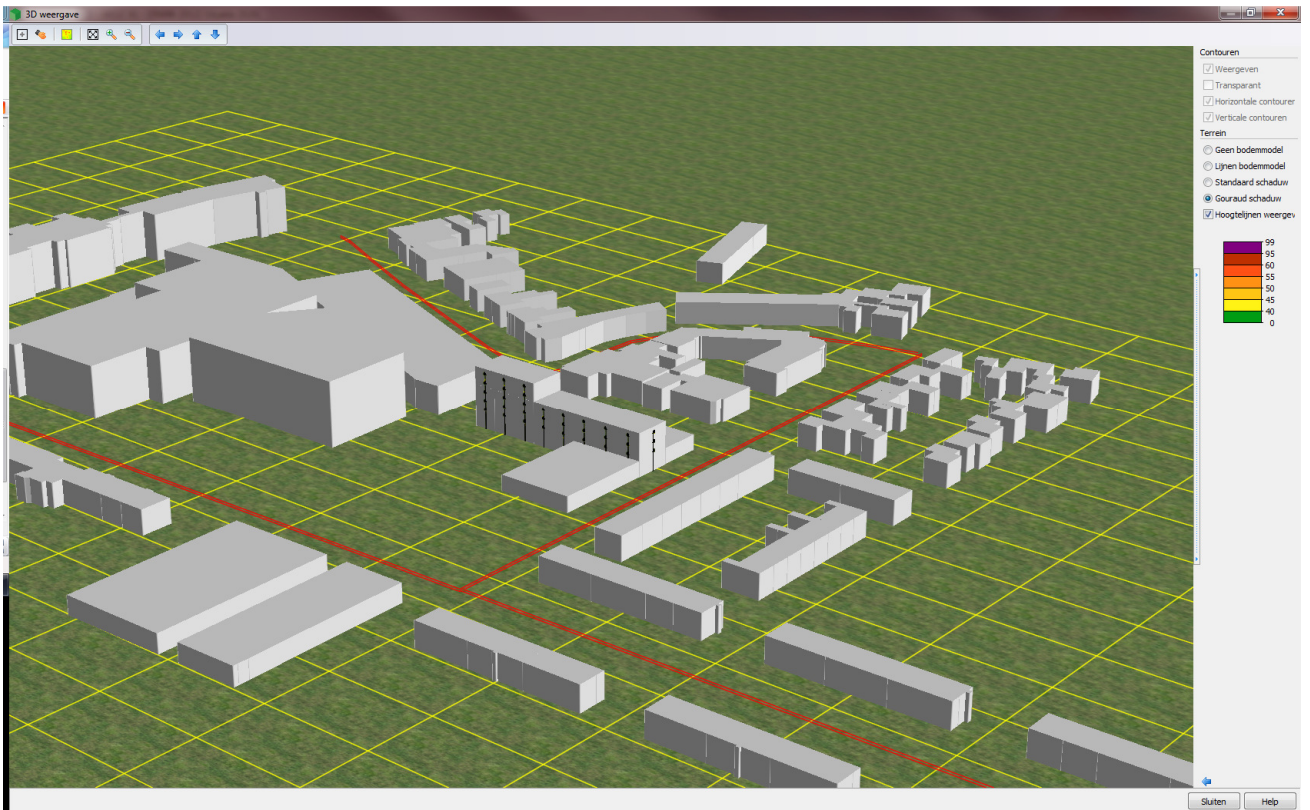
Situatie, detail met waarneempunten

181650  
Wegverkeerslaaai - RMW-2012, [centrumplan - Situatie 2026] , Geomilieu V3.11

181700

181750

181800



Model: Situatie 2026  
 centrumplan - Stein  
 Groep: (hoofdgroep)  
 Lijst van Wegen, voor rekenmethode Wegverkeerslawaaï - RMW-2012

Groep	ItemID	Grp.ID	Datum	1e kid	NrKids	Naam	Omschr.	Vorm	X-1	Y-1	X-n	Y-n	H-1	H-n	M-1	M-n
Stadhouderslaan	2190	3	10:14, 25 mei 2016	-109	2	01	Stadhouderslaan	Polylijn	181527,30	330960,72	181782,83	330966,67	0,00	0,00	0,00	0,00
Stadhouderslaan	2191	3	10:14, 25 mei 2016	-111	2	02	Stadhouderslaan	Polylijn	181783,08	330967,15	182021,99	330971,36	0,00	0,00	0,00	0,00
Jonker van Kesselstraat	2192	4	10:14, 25 mei 2016	-113	2	03	Jonker van Kesselstraat	Polylijn	181778,04	331199,88	181783,04	330966,76	0,00	0,00	0,00	0,00

Model: Situatie 2026  
 centrumplan - Stein  
 Groep: (hoofdgroep)  
 Lijst van Wegen, voor rekenmethode Wegverkeerslawaaï - RMW-2012

Groep	ISO_H	Min.RH	Max.RH	Min.AH	Max.AH	ISO M	Hdef.	Vormpunten	Lengte	Lengte3D	Min.lengte	Max.lengte	Type	Cpl	Cpl_W	Hbron	Helling	Wegdek
Stadhouderslaan	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	Relatief	2	255,60	255,60	255,60	255,60	Verdeling	False	1,5	0,75	0	W0
Stadhouderslaan	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	Relatief	2	238,94	238,94	238,94	238,94	Verdeling	False	1,5	0,75	0	W0
Jonker van Kesselstraat	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	Relatief	2	233,17	233,17	233,17	233,17	Verdeling	False	1,5	0,75	0	W0

Model: Situatie 2026  
 centrumplan - Stein  
 Groep: (hoofdgroep)  
 Lijst van Wegen, voor rekenmethode Wegverkeerslawaaï - RMW-2012

Groep	Wegdek	V(MR(D))	V(MR(A))	V(MR(N))	V(MR(P4))	V(LV(D))	V(LV(A))	V(LV(N))	V(LV(P4))	V(MV(D))	V(MV(A))	V(MV(N))	V(MV(P4))	V(ZV(D))	V(ZV(A))	V(ZV(N))
Stadhouderslaan	Referentiewegdek	--	--	--	--	50	50	50	--	50	50	50	--	50	50	50
Stadhouderslaan	Referentiewegdek	--	--	--	--	50	50	50	--	50	50	50	--	50	50	50
Jonker van Kesselstraat	Referentiewegdek	--	--	--	--	50	50	50	--	50	50	50	--	50	50	50

Model: Situatie 2026  
 centrumplan - Stein  
 Groep: (hoofdgroep)  
 Lijst van Wegen, voor rekenmethode Wegverkeerslawaaï - RMW-2012

Groep	V(ZV(P4))	Crow965	Totaal aantal	%Int(D)	%Int(A)	%Int(N)	%Int(P4)	%MR(D)	%MR(A)	%MR(N)	%MR(P4)	%LV(D)	%LV(A)	%LV(N)	%LV(P4)	%MV(D)	%MV(A)	%MV(N)
Stadhouderslaan	--	False	6600,00	6,60	3,60	0,80	--	--	--	--	--	93,50	95,25	97,00	--	3,50	3,50	2,00
Stadhouderslaan	--	False	6600,00	6,60	3,60	0,80	--	--	--	--	--	93,50	95,25	97,00	--	3,50	3,50	2,00
Jonker van Kesselstraat	--	False	1500,00	6,70	3,70	0,60	--	--	--	--	--	95,75	96,70	97,60	--	3,75	2,80	1,90

Model: Situatie 2026  
 centrumplan - Stein  
 Groep: (hoofdgroep)  
 Lijst van Wegen, voor rekenmethode Wegverkeerslawaaï - RMW-2012

Groep	%MV(P4)	%ZV(D)	%ZV(A)	%ZV(N)	%ZV(P4)	MR(D)	MR(A)	MR(N)	MR(P4)	LV(D)	LV(A)	LV(N)	LV(P4)	MV(D)	MV(A)	MV(N)	MV(P4)	ZV(D)	ZV(A)	ZV(N)
Stadhouderslaan	--	1,25	1,25	1,00	--	--	--	--	--	407,29	226,31	51,22	--	15,25	8,32	1,06	--	5,45	2,97	0,53
Stadhouderslaan	--	1,25	1,25	1,00	--	--	--	--	--	407,29	226,31	51,22	--	15,25	8,32	1,06	--	5,45	2,97	0,53
Jonker van Kesselstraat	--	0,50	0,50	0,50	--	--	--	--	--	96,23	53,67	8,78	--	3,77	1,55	0,17	--	0,50	0,28	0,04

Model: Situatie 2026  
 centrumplan - Stein  
 Groep: (hoofdgroep)  
 Lijst van Wegen, voor rekenmethode Wegverkeerslawaaï - RMW-2012

Groep	ZV(P4)	LE (D) 63	LE (D) 125	LE (D) 250	LE (D) 500	LE (D) 1k	LE (D) 2k	LE (D) 4k	LE (D) 8k	LE (D) Totaal	LE (A) 63	LE (A) 125	LE (A) 250	LE (A) 500	LE (A) 1k	LE (A) 2k	LE (A) 4k
Stadhouderslaan	--	81,23	88,39	94,89	100,10	106,39	102,97	96,22	86,64	109,15	78,65	85,80	92,29	97,52	103,83	100,41	93,65
Stadhouderslaan	--	81,23	88,39	94,89	100,10	106,39	102,97	96,22	86,64	109,15	78,65	85,80	92,29	97,52	103,83	100,41	93,65
Jonker van Kesselstraat	--	74,59	81,79	88,20	93,46	99,99	96,57	89,80	80,07	102,70	71,75	78,81	85,00	90,74	97,36	93,92	87,14

Model: Situatie 2026  
 centrumplan - Stein  
 Groep: (hoofdgroep)  
 Lijst van Wegen, voor rekenmethode Wegverkeerslawaaï - RMW-2012

Groep	LE (A) 8k	LE (A) Totaal	LE (N) 63	LE (N) 125	LE (N) 250	LE (N) 500	LE (N) 1k	LE (N) 2k	LE (N) 4k	LE (N) 8k	LE (N) Totaal	LE (P4) 63	LE (P4) 125	LE (P4) 250	LE (P4) 500	LE (P4) 1k
Stadhouderslaan	84,06	106,58	71,59	78,52	84,62	90,66	97,19	93,72	86,94	76,96	99,86	--	--	--	--	--
Stadhouderslaan	84,06	106,58	71,59	78,52	84,62	90,66	97,19	93,72	86,94	76,96	99,86	--	--	--	--	--
Jonker van Kesselstraat	77,19	100,03	63,59	70,49	76,42	82,70	89,42	85,94	79,15	68,99	92,04	--	--	--	--	--

Model: Situatie 2026  
 centrumplan - Stein  
 Groep: (hoofdgroep)  
 Lijst van Wegen, voor rekenmethode Wegverkeerslawaaai - RMW-2012

Groep	LE (P4) 2k	LE (P4) 4k	LE (P4) 8k	LE (P4) Totaal
Stadhouderslaan	--	--	--	--
Stadhouderslaan	--	--	--	--
Jonker van Kesselstraat	--	--	--	--

Model: Situatie 2026  
 centrumplan - Stein  
 Groep: (hoofdgroep)  
 Lijst van Rekenpunten, voor rekenmethode Wegverkeerslawaaï - RMW-2012

Naam	Omschr.	Maaiveld	Hdef.	Hoogte A	Hoogte B	Hoogte C	Hoogte D	Hoogte E	Hoogte F	Gevel
01	Zuidgevel	0,00	Relatief	6,70	9,70	12,70	15,70	18,70	--	Ja
02	zuidgevel	0,00	Relatief	6,70	9,70	12,70	15,70	18,70	--	Ja
03	zuidgevel	0,00	Relatief	6,70	9,70	12,70	15,70	18,70	--	Ja
04	zuidgevel	0,00	Relatief	6,70	9,70	12,70	--	--	--	Ja
05	zuidgevel	0,00	Relatief	6,70	9,70	12,70	--	--	--	Ja
06	zuidgevel	0,00	Relatief	6,70	9,70	12,70	--	--	--	Ja
07	zuidgevel	0,00	Relatief	6,70	9,70	12,70	--	--	--	Ja
08	zuidgevel	0,00	Relatief	6,70	9,70	12,70	--	--	--	Ja
09	Noordgevel	0,00	Relatief	--	--	12,70	15,70	18,70	--	Ja
10	Noordgevel	0,00	Relatief	6,70	9,70	12,70	15,70	18,70	--	Ja
11	Noordgevel	0,00	Relatief	6,70	9,70	12,70	15,70	18,70	--	Ja
12	Noordgevel	0,00	Relatief	6,70	9,70	12,70	--	--	--	Ja
13	Noordgevel	0,00	Relatief	6,70	9,70	12,70	--	--	--	Ja
14	Noordgevel	0,00	Relatief	6,70	9,70	12,70	--	--	--	Ja
15	Noordgevel	0,00	Relatief	6,70	9,70	12,70	--	--	--	Ja
16	Noordgevel	0,00	Relatief	6,70	9,70	12,70	--	--	--	Ja
18	Westgevel	0,00	Relatief	6,70	9,70	12,70	15,70	18,70	--	Ja
17	Oostgevel	0,00	Relatief	6,70	9,70	12,70	--	--	--	Ja

Model: Situatie 2026  
 centrumplan - Stein  
 Groep: (hoofdgroep)  
 Lijst van Gebouwen, voor rekenmethode Wegverkeerslawaai - RMW-2012

Naam	Omschr.	Hoogte	Maaiveld	Hdef.	Cp	Zwevend	Refl. 63	Refl. 125	Refl. 250	Refl. 500	Refl. 1k	Refl. 2k	Refl. 4k	Refl. 8k
21	bestaande bebouwing	6,00	0,00	Relatief	0 dB	False	0,80	0,80	0,80	0,80	0,80	0,80	0,80	0,80
	bestaande bebouwing	8,00	0,00	Relatief	0 dB	False	0,80	0,80	0,80	0,80	0,80	0,80	0,80	0,80
	bestaande bebouwing	8,00	0,00	Relatief	0 dB	False	0,80	0,80	0,80	0,80	0,80	0,80	0,80	0,80
	bestaande bebouwing	8,00	0,00	Relatief	0 dB	False	0,80	0,80	0,80	0,80	0,80	0,80	0,80	0,80
	bestaande bebouwing	8,00	0,00	Relatief	0 dB	False	0,80	0,80	0,80	0,80	0,80	0,80	0,80	0,80
	bestaande bebouwing	8,00	0,00	Relatief	0 dB	False	0,80	0,80	0,80	0,80	0,80	0,80	0,80	0,80
63	bestaande bebouwing	8,00	0,00	Relatief	0 dB	False	0,80	0,80	0,80	0,80	0,80	0,80	0,80	0,80
63	bestaande bebouwing	8,00	0,00	Relatief	0 dB	False	0,80	0,80	0,80	0,80	0,80	0,80	0,80	0,80
63	bestaande bebouwing	8,00	0,00	Relatief	0 dB	False	0,80	0,80	0,80	0,80	0,80	0,80	0,80	0,80
15	bestaande bebouwing	8,00	0,00	Relatief	0 dB	False	0,80	0,80	0,80	0,80	0,80	0,80	0,80	0,80
15	bestaande bebouwing	8,00	0,00	Relatief	0 dB	False	0,80	0,80	0,80	0,80	0,80	0,80	0,80	0,80
15	bestaande bebouwing	8,00	0,00	Relatief	0 dB	False	0,80	0,80	0,80	0,80	0,80	0,80	0,80	0,80
16	bestaande bebouwing	8,00	0,00	Relatief	0 dB	False	0,80	0,80	0,80	0,80	0,80	0,80	0,80	0,80
16	bestaande bebouwing	8,00	0,00	Relatief	0 dB	False	0,80	0,80	0,80	0,80	0,80	0,80	0,80	0,80
16	bestaande bebouwing	8,00	0,00	Relatief	0 dB	False	0,80	0,80	0,80	0,80	0,80	0,80	0,80	0,80
17	bestaande bebouwing	8,00	0,00	Relatief	0 dB	False	0,80	0,80	0,80	0,80	0,80	0,80	0,80	0,80
17	bestaande bebouwing	8,00	0,00	Relatief	0 dB	False	0,80	0,80	0,80	0,80	0,80	0,80	0,80	0,80
53	bestaande bebouwing	8,00	0,00	Relatief	0 dB	False	0,80	0,80	0,80	0,80	0,80	0,80	0,80	0,80
52	bestaande bebouwing	8,00	0,00	Relatief	0 dB	False	0,80	0,80	0,80	0,80	0,80	0,80	0,80	0,80
51	bestaande bebouwing	8,00	0,00	Relatief	0 dB	False	0,80	0,80	0,80	0,80	0,80	0,80	0,80	0,80
50	bestaande bebouwing	8,00	0,00	Relatief	0 dB	False	0,80	0,80	0,80	0,80	0,80	0,80	0,80	0,80
49	bestaande bebouwing	8,00	0,00	Relatief	0 dB	False	0,80	0,80	0,80	0,80	0,80	0,80	0,80	0,80

Model: Situatie 2026  
 centrumplan - Stein  
 Groep: (hoofdgroep)  
 Lijst van Gebouwen, voor rekenmethode Wegverkeerslawaaai - RMW-2012

Naam	Omschr.	Hoogte	Maaiveld	Hdef.	Cp	Zwevend	Refl. 63	Refl. 125	Refl. 250	Refl. 500	Refl. 1k	Refl. 2k	Refl. 4k	Refl. 8k
	bestaande bebouwing	8,00	0,00	Relatief	0 dB	False	0,80	0,80	0,80	0,80	0,80	0,80	0,80	0,80
46	bestaande bebouwing	8,00	0,00	Relatief	0 dB	False	0,80	0,80	0,80	0,80	0,80	0,80	0,80	0,80
45	bestaande bebouwing	8,00	0,00	Relatief	0 dB	False	0,80	0,80	0,80	0,80	0,80	0,80	0,80	0,80
45	bestaande bebouwing	8,00	0,00	Relatief	0 dB	False	0,80	0,80	0,80	0,80	0,80	0,80	0,80	0,80
07	bestaande bebouwing	8,00	0,00	Relatief	0 dB	False	0,80	0,80	0,80	0,80	0,80	0,80	0,80	0,80
07	bestaande bebouwing	8,00	0,00	Relatief	0 dB	False	0,80	0,80	0,80	0,80	0,80	0,80	0,80	0,80
07	bestaande bebouwing	8,00	0,00	Relatief	0 dB	False	0,80	0,80	0,80	0,80	0,80	0,80	0,80	0,80
	bestaande bebouwing	8,00	0,00	Relatief	0 dB	False	0,80	0,80	0,80	0,80	0,80	0,80	0,80	0,80
	bestaande bebouwing	8,00	0,00	Relatief	0 dB	False	0,80	0,80	0,80	0,80	0,80	0,80	0,80	0,80
	bestaande bebouwing	8,00	0,00	Relatief	0 dB	False	0,80	0,80	0,80	0,80	0,80	0,80	0,80	0,80
	bestaande bebouwing	8,00	0,00	Relatief	0 dB	False	0,80	0,80	0,80	0,80	0,80	0,80	0,80	0,80
25	bestaande bebouwing	8,00	0,00	Relatief	0 dB	False	0,80	0,80	0,80	0,80	0,80	0,80	0,80	0,80
25	bestaande bebouwing	8,00	0,00	Relatief	0 dB	False	0,80	0,80	0,80	0,80	0,80	0,80	0,80	0,80
21	bestaande bebouwing	8,00	0,00	Relatief	0 dB	False	0,80	0,80	0,80	0,80	0,80	0,80	0,80	0,80
21	bestaande bebouwing	8,00	0,00	Relatief	0 dB	False	0,80	0,80	0,80	0,80	0,80	0,80	0,80	0,80
20	bestaande bebouwing	8,00	0,00	Relatief	0 dB	False	0,80	0,80	0,80	0,80	0,80	0,80	0,80	0,80
20	bestaande bebouwing	8,00	0,00	Relatief	0 dB	False	0,80	0,80	0,80	0,80	0,80	0,80	0,80	0,80
19	bestaande bebouwing	8,00	0,00	Relatief	0 dB	False	0,80	0,80	0,80	0,80	0,80	0,80	0,80	0,80
19	bestaande bebouwing	8,00	0,00	Relatief	0 dB	False	0,80	0,80	0,80	0,80	0,80	0,80	0,80	0,80
18	bestaande bebouwing	8,00	0,00	Relatief	0 dB	False	0,80	0,80	0,80	0,80	0,80	0,80	0,80	0,80
	bestaande bebouwing	8,00	0,00	Relatief	0 dB	False	0,80	0,80	0,80	0,80	0,80	0,80	0,80	0,80
	bestaande bebouwing	8,00	0,00	Relatief	0 dB	False	0,80	0,80	0,80	0,80	0,80	0,80	0,80	0,80
	bestaande bebouwing	8,00	0,00	Relatief	0 dB	False	0,80	0,80	0,80	0,80	0,80	0,80	0,80	0,80



Model: Situatie 2026  
 centrumplan - Stein  
 Groep: (hoofdgroep)  
 Lijst van Gebouwen, voor rekenmethode Wegverkeerslawaaai - RMW-2012

Naam	Omschr.	Hoogte	Maaiveld	Hdef.	Cp	Zwevend	Refl. 63	Refl. 125	Refl. 250	Refl. 500	Refl. 1k	Refl. 2k	Refl. 4k	Refl. 8k
62	bestaande bebouwing	8,00	0,00	Relatief	0 dB	False	0,80	0,80	0,80	0,80	0,80	0,80	0,80	0,80
62	bestaande bebouwing	8,00	0,00	Relatief	0 dB	False	0,80	0,80	0,80	0,80	0,80	0,80	0,80	0,80
62	bestaande bebouwing	8,00	0,00	Relatief	0 dB	False	0,80	0,80	0,80	0,80	0,80	0,80	0,80	0,80
61	bestaande bebouwing	8,00	0,00	Relatief	0 dB	False	0,80	0,80	0,80	0,80	0,80	0,80	0,80	0,80
61	bestaande bebouwing	8,00	0,00	Relatief	0 dB	False	0,80	0,80	0,80	0,80	0,80	0,80	0,80	0,80
61	bestaande bebouwing	8,00	0,00	Relatief	0 dB	False	0,80	0,80	0,80	0,80	0,80	0,80	0,80	0,80
60	bestaande bebouwing	8,00	0,00	Relatief	0 dB	False	0,80	0,80	0,80	0,80	0,80	0,80	0,80	0,80
60	bestaande bebouwing	8,00	0,00	Relatief	0 dB	False	0,80	0,80	0,80	0,80	0,80	0,80	0,80	0,80
60	bestaande bebouwing	8,00	0,00	Relatief	0 dB	False	0,80	0,80	0,80	0,80	0,80	0,80	0,80	0,80
60	bestaande bebouwing	8,00	0,00	Relatief	0 dB	False	0,80	0,80	0,80	0,80	0,80	0,80	0,80	0,80
60	bestaande bebouwing	8,00	0,00	Relatief	0 dB	False	0,80	0,80	0,80	0,80	0,80	0,80	0,80	0,80
60	bestaande bebouwing	8,00	0,00	Relatief	0 dB	False	0,80	0,80	0,80	0,80	0,80	0,80	0,80	0,80
60	bestaande bebouwing	8,00	0,00	Relatief	0 dB	False	0,80	0,80	0,80	0,80	0,80	0,80	0,80	0,80
60	bestaande bebouwing	8,00	0,00	Relatief	0 dB	False	0,80	0,80	0,80	0,80	0,80	0,80	0,80	0,80
60	bestaande bebouwing	8,00	0,00	Relatief	0 dB	False	0,80	0,80	0,80	0,80	0,80	0,80	0,80	0,80
60	bestaande bebouwing	8,00	0,00	Relatief	0 dB	False	0,80	0,80	0,80	0,80	0,80	0,80	0,80	0,80
60	bestaande bebouwing	8,00	0,00	Relatief	0 dB	False	0,80	0,80	0,80	0,80	0,80	0,80	0,80	0,80
60	bestaande bebouwing	8,00	0,00	Relatief	0 dB	False	0,80	0,80	0,80	0,80	0,80	0,80	0,80	0,80
54	bestaande bebouwing	18,00	0,00	Relatief	0 dB	False	0,80	0,80	0,80	0,80	0,80	0,80	0,80	0,80
58	bestaande bebouwing	18,00	0,00	Relatief	0 dB	False	0,80	0,80	0,80	0,80	0,80	0,80	0,80	0,80
	bestaande bebouwing	8,00	0,00	Relatief	0 dB	False	0,80	0,80	0,80	0,80	0,80	0,80	0,80	0,80
55	bestaande bebouwing	18,00	0,00	Relatief	0 dB	False	0,80	0,80	0,80	0,80	0,80	0,80	0,80	0,80
	bestaande bebouwing	6,00	0,00	Relatief	0 dB	False	0,80	0,80	0,80	0,80	0,80	0,80	0,80	0,80
	bestaande bebouwing	8,00	0,00	Relatief	0 dB	False	0,80	0,80	0,80	0,80	0,80	0,80	0,80	0,80
20	bestaande bebouwing	8,00	0,00	Relatief	0 dB	False	0,80	0,80	0,80	0,80	0,80	0,80	0,80	0,80
118	bestaande bebouwing	10,00	0,00	Relatief	0 dB	False	0,80	0,80	0,80	0,80	0,80	0,80	0,80	0,80
	bestaande bebouwing	8,00	0,00	Relatief	0 dB	False	0,80	0,80	0,80	0,80	0,80	0,80	0,80	0,80

Model: Situatie 2026  
 centrumplan - Stein  
 Groep: (hoofdgroep)  
 Lijst van Gebouwen, voor rekenmethode Wegverkeerslawaaï - RMW-2012

Naam	Omschr.	Hoogte	Maaveld	Hdef.	Cp	Zwevend	Refl. 63	Refl. 125	Refl. 250	Refl. 500	Refl. 1k	Refl. 2k	Refl. 4k	Refl. 8k
01	bestaande bebouwing	4,00	0,00	Relatief	0 dB	False	0,80	0,80	0,80	0,80	0,80	0,80	0,80	0,80
113	bestaande bebouwing	10,00	0,00	Relatief	0 dB	False	0,80	0,80	0,80	0,80	0,80	0,80	0,80	0,80
	bestaande bebouwing	8,00	0,00	Relatief	0 dB	False	0,80	0,80	0,80	0,80	0,80	0,80	0,80	0,80
05	bestaande bebouwing	22,00	0,00	Relatief	0 dB	False	0,80	0,80	0,80	0,80	0,80	0,80	0,80	0,80
	bestaande bebouwing	8,00	0,00	Relatief	0 dB	False	0,80	0,80	0,80	0,80	0,80	0,80	0,80	0,80
01	bestaande bebouwing	18,00	0,00	Relatief	0 dB	False	0,80	0,80	0,80	0,80	0,80	0,80	0,80	0,80
	bestaande bebouwing	8,00	0,00	Relatief	0 dB	False	0,80	0,80	0,80	0,80	0,80	0,80	0,80	0,80
03	bestaande bebouwing	10,00	0,00	Relatief	0 dB	False	0,80	0,80	0,80	0,80	0,80	0,80	0,80	0,80
NB1	nieuwbouw	5,20	0,00	Relatief	0 dB	False	0,80	0,80	0,80	0,80	0,80	0,80	0,80	0,80
NB2	nieuwbouw	14,20	0,00	Relatief	0 dB	False	0,80	0,80	0,80	0,80	0,80	0,80	0,80	0,80
NB3	nieuwbouw	20,20	0,00	Relatief	0 dB	False	0,80	0,80	0,80	0,80	0,80	0,80	0,80	0,80
NB4	nieuwbouw	11,20	0,00	Relatief	0 dB	False	0,80	0,80	0,80	0,80	0,80	0,80	0,80	0,80

Rapport: Lijst van model eigenschappen  
 Model: Situatie 2026

Model eigenschap

Omschrijving	Situatie 2026
Verantwoordelijke	leon
Rekenmethode	RMW-2012
Aangemaakt door	leon op 16-5-2016
Laatst ingezien door	leon op 24-5-2016
Model aangemaakt met	Geomilieu V3.11
Standaard maaiveldhoogte	0
Rekenhoogte contouren	4
Detailniveau toetspunt resultaten	Groepsresultaten
Detailniveau resultaten grids	Groepsresultaten
Standaard bodemfactor	0,00
Zichthoek [grad]	2
Geometrische uitbreiding	Volledige 3D analyse
Meteorologische correctie	Conform standaard
C0 waarde	3,50
Maximum aantal reflecties	1
Reflectie in woonwijken	Ja
Aandachtsgebied	--
Max. refl.afstand van bron	--
Max. refl.afstand van rekenpunt	--
Luchtdemping	Conform standaard
Luchtdemping [dB/km]	0,00; 0,00; 1,00; 2,00; 4,00; 10,00; 23,00; 58,00

---

Commentaar

Rapport: Resultatentabel  
 Model: Situatie 2026  
 LAeq totaalresultaten voor toetspunten  
 Groep: Jonker van Kesselstraat  
 Groepsreductie: Nee

Naam						
Toetspunt	Omschrijving	Hoogte	Dag	Avond	Nacht	Lden
01_A	Zuidgevel	6,70	40	37	29	40
01_B	Zuidgevel	9,70	42	39	31	42
01_C	Zuidgevel	12,70	43	41	33	44
01_D	Zuidgevel	15,70	44	41	33	44
01_E	Zuidgevel	18,70	44	41	33	44
02_A	zuidgevel	6,70	40	37	29	40
02_B	zuidgevel	9,70	42	40	32	43
02_C	zuidgevel	12,70	44	41	33	44
02_D	zuidgevel	15,70	44	42	34	45
02_E	zuidgevel	18,70	44	42	34	45
03_A	zuidgevel	6,70	40	37	29	40
03_B	zuidgevel	9,70	43	41	33	44
03_C	zuidgevel	12,70	45	42	34	45
03_D	zuidgevel	15,70	45	42	34	45
03_E	zuidgevel	18,70	45	43	35	46
04_A	zuidgevel	6,70	40	37	29	40
04_B	zuidgevel	9,70	44	41	33	44
04_C	zuidgevel	12,70	45	43	35	46
05_A	zuidgevel	6,70	40	37	29	40
05_B	zuidgevel	9,70	45	42	34	45
05_C	zuidgevel	12,70	46	43	35	46
06_A	zuidgevel	6,70	41	39	31	42
06_B	zuidgevel	9,70	46	43	35	46
06_C	zuidgevel	12,70	47	45	37	48
07_A	zuidgevel	6,70	44	42	34	45
07_B	zuidgevel	9,70	48	46	38	49
07_C	zuidgevel	12,70	51	49	41	52
08_A	zuidgevel	6,70	50	48	40	51
08_B	zuidgevel	9,70	54	51	43	54
08_C	zuidgevel	12,70	53	51	43	54
09_C	Noordgevel	12,70	42	40	32	43
09_D	Noordgevel	15,70	43	41	33	44
09_E	Noordgevel	18,70	44	41	33	44
10_A	Noordgevel	6,70	39	37	29	40
10_B	Noordgevel	9,70	43	41	33	44
10_C	Noordgevel	12,70	43	41	33	44
10_D	Noordgevel	15,70	44	41	33	44
10_E	Noordgevel	18,70	44	42	34	45
11_A	Noordgevel	6,70	40	37	29	40
11_B	Noordgevel	9,70	44	41	33	44
11_C	Noordgevel	12,70	45	43	35	46
11_D	Noordgevel	15,70	45	43	35	46
11_E	Noordgevel	18,70	45	43	35	46

Alle getoonde dB-waarden zijn A-gewogen

Rapport: Resultatentabel  
 Model: Situatie 2026  
 LAeq totaalresultaten voor toetspunten  
 Groep: Jonker van Kesselstraat  
 Groepsreductie: Nee

Naam						
Toetspunt	Omschrijving	Hoogte	Dag	Avond	Nacht	Lden
12_A	Noordgevel	6,70	41	38	30	41
12_B	Noordgevel	9,70	45	42	34	45
12_C	Noordgevel	12,70	46	43	35	46
13_A	Noordgevel	6,70	42	39	31	42
13_B	Noordgevel	9,70	46	43	35	46
13_C	Noordgevel	12,70	47	44	36	47
14_A	Noordgevel	6,70	43	40	32	43
14_B	Noordgevel	9,70	47	44	36	47
14_C	Noordgevel	12,70	48	45	37	48
15_A	Noordgevel	6,70	45	42	34	45
15_B	Noordgevel	9,70	49	46	38	49
15_C	Noordgevel	12,70	51	48	40	51
16_A	Noordgevel	6,70	49	46	38	49
16_B	Noordgevel	9,70	53	51	43	54
16_C	Noordgevel	12,70	53	50	42	53
17_A	Oostgevel	6,70	58	56	48	59
17_B	Oostgevel	9,70	58	55	47	58
17_C	Oostgevel	12,70	57	54	46	57
18_A	Westgevel	6,70	30	27	19	30
18_B	Westgevel	9,70	31	28	20	31
18_C	Westgevel	12,70	31	28	20	31
18_D	Westgevel	15,70	31	28	20	31
18_E	Westgevel	18,70	31	28	20	31

Alle getoonde dB-waarden zijn A-gewogen

Rapport: Resultatentabel  
 Model: Situatie 2026  
 LAeq totaalresultaten voor toetspunten  
 Groep: Stadhouderslaan  
 Groepsreductie: Nee

Naam						
Toetspunt	Omschrijving	Hoogte	Dag	Avond	Nacht	Lden
01_A	Zuidgevel	6,70	53	50	44	54
01_B	Zuidgevel	9,70	54	51	44	54
01_C	Zuidgevel	12,70	54	51	45	55
01_D	Zuidgevel	15,70	54	51	45	55
01_E	Zuidgevel	18,70	54	51	45	55
02_A	zuidgevel	6,70	53	50	44	54
02_B	zuidgevel	9,70	54	51	44	54
02_C	zuidgevel	12,70	54	51	45	55
02_D	zuidgevel	15,70	54	51	45	55
02_E	zuidgevel	18,70	54	51	45	55
03_A	zuidgevel	6,70	53	50	44	54
03_B	zuidgevel	9,70	54	51	44	54
03_C	zuidgevel	12,70	54	51	45	55
03_D	zuidgevel	15,70	54	51	45	55
03_E	zuidgevel	18,70	54	51	45	55
04_A	zuidgevel	6,70	53	50	43	53
04_B	zuidgevel	9,70	54	51	44	54
04_C	zuidgevel	12,70	54	51	45	55
05_A	zuidgevel	6,70	52	50	43	53
05_B	zuidgevel	9,70	54	51	44	54
05_C	zuidgevel	12,70	54	51	45	55
06_A	zuidgevel	6,70	51	49	42	52
06_B	zuidgevel	9,70	54	51	44	54
06_C	zuidgevel	12,70	54	51	44	54
07_A	zuidgevel	6,70	51	48	42	52
07_B	zuidgevel	9,70	53	51	44	54
07_C	zuidgevel	12,70	54	51	44	54
08_A	zuidgevel	6,70	51	48	42	52
08_B	zuidgevel	9,70	53	51	44	54
08_C	zuidgevel	12,70	53	51	44	54
09_C	Noordgevel	12,70	--	--	--	--
09_D	Noordgevel	15,70	--	--	--	--
09_E	Noordgevel	18,70	--	--	--	--
10_A	Noordgevel	6,70	26	24	17	27
10_B	Noordgevel	9,70	26	24	17	27
10_C	Noordgevel	12,70	--	--	--	--
10_D	Noordgevel	15,70	--	--	--	--
10_E	Noordgevel	18,70	--	--	--	--
11_A	Noordgevel	6,70	27	24	17	27
11_B	Noordgevel	9,70	28	26	19	29
11_C	Noordgevel	12,70	--	--	--	--
11_D	Noordgevel	15,70	--	--	--	--
11_E	Noordgevel	18,70	--	--	--	--

Alle getoonde dB-waarden zijn A-gewogen

Rapport: Resultatentabel  
 Model: Situatie 2026  
 LAeq totaalresultaten voor toetspunten  
 Groep: Stadhouderslaan  
 Groepsreductie: Nee

Naam						
Toetspunt	Omschrijving	Hoogte	Dag	Avond	Nacht	Lden
12_A	Noordgevel	6,70	29	26	19	29
12_B	Noordgevel	9,70	33	30	23	33
12_C	Noordgevel	12,70	--	--	--	--
13_A	Noordgevel	6,70	29	27	20	30
13_B	Noordgevel	9,70	34	31	24	34
13_C	Noordgevel	12,70	--	--	--	--
14_A	Noordgevel	6,70	30	27	20	30
14_B	Noordgevel	9,70	35	32	26	36
14_C	Noordgevel	12,70	--	--	--	--
15_A	Noordgevel	6,70	29	26	19	29
15_B	Noordgevel	9,70	32	30	23	33
15_C	Noordgevel	12,70	23	21	14	24
16_A	Noordgevel	6,70	29	27	20	30
16_B	Noordgevel	9,70	33	31	24	34
16_C	Noordgevel	12,70	23	20	13	23
17_A	Oostgevel	6,70	48	45	39	49
17_B	Oostgevel	9,70	49	46	39	49
17_C	Oostgevel	12,70	48	45	38	48
18_A	Westgevel	6,70	48	46	39	49
18_B	Westgevel	9,70	49	47	40	50
18_C	Westgevel	12,70	49	47	40	50
18_D	Westgevel	15,70	49	47	40	50
18_E	Westgevel	18,70	49	47	40	50

Alle getoonde dB-waarden zijn A-gewogen

Rapport: Resultatentabel  
 Model: Situatie 2026  
 LAeq totaalresultaten voor toetspunten  
 (hoofdgroep)  
 Groepsreductie: Nee

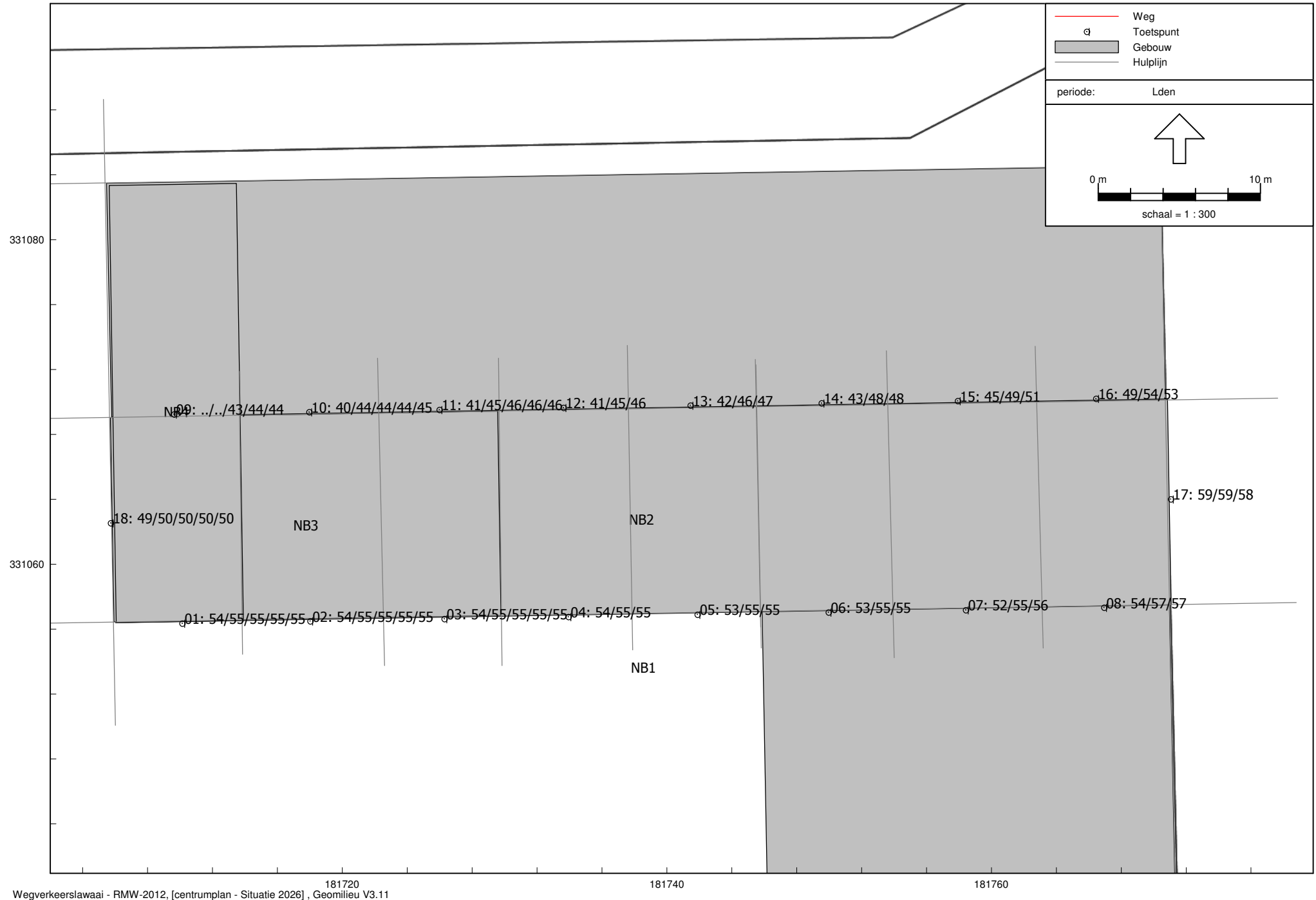
Naam						
Toetspunt	Omschrijving	Hoogte	Dag	Avond	Nacht	Lden
01_A	Zuidgevel	6,70	53	51	44	54
01_B	Zuidgevel	9,70	54	51	45	55
01_C	Zuidgevel	12,70	54	52	45	55
01_D	Zuidgevel	15,70	54	52	45	55
01_E	Zuidgevel	18,70	54	52	45	55
02_A	zuidgevel	6,70	53	51	44	54
02_B	zuidgevel	9,70	54	51	45	55
02_C	zuidgevel	12,70	54	52	45	55
02_D	zuidgevel	15,70	54	52	45	55
02_E	zuidgevel	18,70	54	52	45	55
03_A	zuidgevel	6,70	53	50	44	54
03_B	zuidgevel	9,70	54	51	45	55
03_C	zuidgevel	12,70	54	52	45	55
03_D	zuidgevel	15,70	54	52	45	55
03_E	zuidgevel	18,70	54	52	45	55
04_A	zuidgevel	6,70	53	50	44	54
04_B	zuidgevel	9,70	54	52	45	55
04_C	zuidgevel	12,70	54	52	45	55
05_A	zuidgevel	6,70	53	50	43	53
05_B	zuidgevel	9,70	54	52	45	55
05_C	zuidgevel	12,70	55	52	45	55
06_A	zuidgevel	6,70	52	49	42	53
06_B	zuidgevel	9,70	54	52	45	55
06_C	zuidgevel	12,70	55	52	45	55
07_A	zuidgevel	6,70	52	49	42	52
07_B	zuidgevel	9,70	55	52	45	55
07_C	zuidgevel	12,70	56	53	46	56
08_A	zuidgevel	6,70	54	51	44	54
08_B	zuidgevel	9,70	56	54	47	57
08_C	zuidgevel	12,70	56	54	46	57
09_C	Noordgevel	12,70	42	40	32	43
09_D	Noordgevel	15,70	43	41	33	44
09_E	Noordgevel	18,70	44	41	33	44
10_A	Noordgevel	6,70	40	37	29	40
10_B	Noordgevel	9,70	43	41	33	44
10_C	Noordgevel	12,70	43	41	33	44
10_D	Noordgevel	15,70	44	41	33	44
10_E	Noordgevel	18,70	44	42	34	45
11_A	Noordgevel	6,70	40	38	30	41
11_B	Noordgevel	9,70	44	42	34	45
11_C	Noordgevel	12,70	45	43	35	46
11_D	Noordgevel	15,70	45	43	35	46
11_E	Noordgevel	18,70	45	43	35	46

Alle getoonde dB-waarden zijn A-gewogen

Rapport: Resultatentabel  
 Model: Situatie 2026  
 LAeq totaalresultaten voor toetspunten  
 (hoofdgroep)  
 Groepsreductie: Nee

Naam						
Toetspunt	Omschrijving	Hoogte	Dag	Avond	Nacht	Lden
12_A	Noordgevel	6,70	41	38	30	41
12_B	Noordgevel	9,70	45	42	34	45
12_C	Noordgevel	12,70	46	43	35	46
13_A	Noordgevel	6,70	42	39	31	42
13_B	Noordgevel	9,70	46	43	35	46
13_C	Noordgevel	12,70	47	44	36	47
14_A	Noordgevel	6,70	43	40	32	43
14_B	Noordgevel	9,70	47	45	37	48
14_C	Noordgevel	12,70	48	45	37	48
15_A	Noordgevel	6,70	45	42	34	45
15_B	Noordgevel	9,70	49	46	38	49
15_C	Noordgevel	12,70	51	48	40	51
16_A	Noordgevel	6,70	49	46	38	49
16_B	Noordgevel	9,70	53	51	43	54
16_C	Noordgevel	12,70	53	50	42	53
17_A	Oostgevel	6,70	59	56	48	59
17_B	Oostgevel	9,70	58	56	48	59
17_C	Oostgevel	12,70	58	55	47	58
18_A	Westgevel	6,70	48	46	39	49
18_B	Westgevel	9,70	49	47	40	50
18_C	Westgevel	12,70	49	47	40	50
18_D	Westgevel	15,70	49	47	40	50
18_E	Westgevel	18,70	49	47	40	50

Alle getoonde dB-waarden zijn A-gewogen



181720  
Wegverkeerslawaai - RMW-2012, [centrumplan - Situatie 2026], Geomilieu V3.11

Situatie, detail met totale geluidbelastingen Lden

Besluit  
van burgemeester en wethouders van de gemeente  
Stein

## Wet geluidhinder

Afwijken bestemmingsplan Kern Stein

Zaaknummer: 2016-600323

Kenmerk: 276527 d.d. 19 oktober 2016.  
Verzonden:

**19 OKT. 2016**

## INHOUDSOPGAVE

<b>1</b>	<b>Besluit</b>	<b>3</b>
<b>2</b>	<b>Procedure</b>	<b>6</b>
	2.1 De aanvraag	6
<b>3</b>	<b>Overwegingen</b>	<b>6</b>
<b>4</b>	<b>Zienswijzen</b>	<b>8</b>

# 1 Besluit

## Onderwerp

In verband met de verlening van een omgevingsvergunning (bouwen) waarbij conform artikel 2.12 eerste lid, onder a, onder 3 van de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht wordt afgeweken van het bestemmingsplan Kern Stein dienen ambtshalve hogere waarden te worden vastgesteld. Het aanvraagformulier bevat de vereiste gegevens. De aanvraag is geregistreerd onder nummer 2016-600323.

## Besluit

Burgemeester en wethouders van de gemeente Stein besluiten, gelet op de overwegingen die zijn opgenomen in dit besluit en gelet op artikel 59 (industrielawaai) en artikel 83 (wegverkeerslawaai) van de Wet geluidhinder:

1, Ambtshalve de navolgende hogere waarden vast te stellen (inclusief 5 dB correctie ex. artikel 3.4 van het Reken- en meetvoorschrift geluid 2012 voor wegverkeer).

naam geluidgevoelige bestemming: Raadhuisplein	Kadastrale aanduiding	aantal woningen	adres	hogere waarde (dB of dB(A))	geluidbronnaam
82,82a,82b,82c, 83,83a, 84	Stein sectie G nr. 2070	7	Raadhuisplein	50	Stadhouderslaan
80,80a, 81,81a,81b,81c,81d,81e,81f, 82d,82 <sup>e</sup> ,82f	Stein sectie G nr. 2070	12	Raadhuisplein	49	Stadhouderslaan
80f	Stein sectie G nr. 2070	1	Raadhuisplein	54	DvKesselstraat
81f	Stein sectie G nr. 2070	1	Raadhuisplein	53	DvKesselstraat
82f	Stein sectie G nr. 2070	1	Raadhuisplein	52	DvKesselstraat
80,80a,80b,80c,80d,80e	Stein sectie G nr. 2070	6	Raadhuisplein	52	Chemelot
81,81a,81b,81c,81d,81e 82,82a,82b,82c,82d,82e	Stein sectie G nr. 2070	12	Raadhuisplein	53	Chemelot
80f,81f,82f	Stein sectie G nr. 2070	3	Raadhuisplein	54	Chemelot
83,83a 84	Stein sectie G nr. 2070	3	Raadhuisplein	55	Chemelot

2. De volgende delen van de aanvraag maken onderdeel uit van dit besluit:

- aanvraagformulier d.d. 04-07-2016;
- akoestisch rapport d.d. 27-05-2016 nr. 16HICO40B-04.
- Rapport Arcadis d.d. 14 november 2010, nr. 075197093:A.

3. Het volgende document maakt onderdeel uit van dit besluit:

- Aanpassing akoestisch rapport Bremen Bouwadviseurs d.d. 27-05-2016 nr. 16HICO40B-04 gedateerd 13 september 2016.

Burgemeester en wethouders van de gemeente Stein,  
namens dezen,

C.M.P.A. Faarts,  
Afdelingshoofd Specialismen a.i.  
Regionale Uitvoeringsdienst Zuid-Limburg



## Afschriften

Dit besluit is verzonden aan:

- aanvrager van het besluit, zijnde het College van burgemeester en wethouders van de gemeente Stein, Postbus 15, 6170 AA Stein.
- Koninklijke DSM N.V., DSM Legal Affairs, mevrouw M. van Haastert, Postbus 6500, 6401 JH Heerlen.

## Rechtsbescherming

### Beroep

Belanghebbenden die zienswijzen over het ontwerpbesluit hebben ingediend, belanghebbenden aan wie redelijkerwijs niet kan worden verweten geen zienswijzen te hebben ingediend, belanghebbenden die willen opkomen tegen de wijzigingen die bij het nemen van het besluit ten opzichte van het ontwerp zijn aangebracht en adviseurs die gebruik hebben gemaakt van de mogelijkheid advies uit te brengen over het ontwerpbesluit, kunnen tegen betaling van de verschuldigde griffierechten, beroep instellen bij de Afdeling bestuursrechtspraak van de Raad van State. Het beroepschrift moet binnen een termijn van zes weken worden ingediend. Deze termijn vangt aan met ingang van de dag na die waarop dit besluit ter inzage is gelegd. Op deze beroepschriftprocedure is de Algemene wet bestuursrecht van toepassing.

Het beroepschrift moet worden ondertekend en moet ten minste bevatten:

- a. de naam en het adres van de indiener;
- b. de datum;
- c. een omschrijving van het besluit waartegen het beroep is gericht, en;
- d. de redenen van het beroep (motivering).

Het beroepschrift moet worden gericht aan:

Afdeling bestuursrechtspraak van de Raad van State  
Postbus 20019  
2500 EA 's Gravenhage.

Voor meer informatie verwijzen wij u naar de internetpagina [www.rechtspraak.nl](http://www.rechtspraak.nl).

Het indienen van een beroepschrift heeft geen schorsende werking. Als u een beroepschrift heeft ingediend, dan kunt u tevens een verzoek tot het treffen van een voorlopige voorziening indienen bij de Afdeling bestuursrechtspraak van de Raad van State.

U kunt uw beroep en een eventueel verzoek om voorlopige voorziening ook digitaal instellen bij genoemde rechtbank via <http://raadvanstate.nl>. Daarvoor moet u wel beschikken over een elektronische handtekening (DigiD). Kijk op de genoemde site voor de precieze voorwaarden.

### Inwerkingtreding

Dit besluit treedt in werking met ingang van de dag, volgend op de beroepstermijn van 6 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.

## 2 Procedure

### 2.1 De aanvraag

Gezien de ambtshalve te volgen procedure om vaststelling van hogere waarden als bedoeld in artikel 59 (industrielawaai) en artikel 83 (wegverkeerslawaai) van de Wet geluidhinder. Het aanvraagformulier, gedateerd 4 juli 2016 bevat de vereiste informatie. De procedure wordt gevolgd ten behoeve van een omgevingsvergunning bouwen waarbij wordt afgeweken van het bestemmingsplan Kern Stein conform artikel 2.12, eerste lid, onder a, onder 3 van de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht. Ingevolge het bepaalde in artikel 110 c lid 1 Wet geluidhinder is op de onderhavige procedure de uitgebreide voorbereidingsprocedure van toepassing.

## 3 Overwegingen

### 3.1 Geluidreducerende maatregelen

#### a. Stadhouderslaan en Dross. Jonker van Kesselstraat te Stein

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.

In verband met een goede verkeers circulatie zijn verkeersbeperkende maatregelen niet realistisch.

b. Het vervangen van het wegdek.

In de aanvraag is een berekeningsvariant bijgevoegd, uitgaande van een wegdektype stil wegdek op de Stadhouderslaan en Dross. Jonker van Kesselstraat. Uit deze variant blijkt dat geen situatie ontstaat waarbij aan de voorkeursgrenswaarde kan worden voldaan, zodat deze maatregel niet realistisch is.

#### Maatregelen in de overdrachtsfeer

In verband met binnenstedelijke randvoorwaarden zijn afscherpende maatregelen niet mogelijk.

#### b. 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 danwel overwegende bezwaren ontmoet van stedembouwkundige, 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 geluidbelasting 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.

### **3.2 Slot**

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.

## 4 Zienswijzen

Dat in het ontwerp besluit de navolgende hogere waarden waren opgenomen.

Omschrijving	Kadastrale aanduiding	Aantal woningen	Adres & plaats	Hogere waarde	Geluidbron
Appartement 15-18 en 22-24	Stein sectie G Nr. 2070	7	Centrumplan fase II	50 dB	Stadhouderslaan
Appartement 1-2\8-14\ 19-21	Stein sectie G Nr. 2070	12	Centrumplan fase II	49 dB	Stadhouderslaan
Appartement 7	Stein sectie G Nr. 2070	1	Centrumplan fase II	54 dB	Dross. J. v.Kesselstraat
Appartement 14	Stein sectie G Nr. 2070	1	Centrumplan fase II	53 dB	Dross. J. v.Kesselstraat
Appartement 21	Stein sectie G Nr. 2070	1	Centrumplan fase II	52 dB	Dross. J. v.Kesselstraat
Appartement 1-3	Stein sectie G Nr. 2070	3	Centrumplan fase II	54 dB (A)	Chemelot
Appartement 4-7\8-10\15-17\22-24	Stein sectie G Nr. 2070	13	Centrumplan fase II	53 dB(A)	Chemelot
Appartement 11-14\18-21	Stein sectie G Nr. 2070	13	Centrumplan fase II	52 dB(A)	Chemelot

Het ontwerp besluit heeft van 22 juli 2016 tot en met 1 september 2016 ter inzage gelegen in het gemeentehuis te Stein. Op 31 augustus 2016 zijn door mevrouw M. van Haastert-Allertz, namens DSM Nederland B.V., DSM NL Services B.V., DSM Site Grond B.V. en DSM Industriegrond B.V., allen statutair gevestigd te Heerlen (hierna: "DSM") en Chemelot Site Permit B.V., statutair gevestigd te Geleen, Gemeente Sittard-Geleen (hierna: "CSP"), voor wie zij in deze als raadvrouw en gemachtigde optreedt, tegen het besluit de navolgende zienswijzen naar voren gebracht. Waar relevant zullen DSM en CSP hierna gezamenlijk worden aangeduid als "Belanghebbenden".

### I INLEIDING

1. Op het industrieterrein Chemelot zijn bedrijven uit de hoge milieucategorieën (zgn. HMCbedrijven) gevestigd. De ruimtelijk-economische visie "Chemelot 2025" vormt de basis voor de verdere toekomstige ontwikkeling van de productiefaciliteiten op het Chemelot terrein (hierna: "de Site") en uitbreiding van de Campus. Hierdoor wordt beoogd een toekomstbestendig industrieterrein te creëren waar groei, innovatie, hoogwaardige technologie, duurzaamheid en competitief produceren voorop staan. Het is in dat kader van groot belang dat voldoende milieuruimte rond de Site en de Campus wordt behouden om de bestaande activiteiten voort te

kunnen zetten en toekomstplannen te kunnen realiseren.

2. Gemakshalve zullen de Site en de Campus hierna gezamenlijk worden aangeduid als **“het Terrein”**.

## II ONTWERP-BESLUIT

3. Het ontwerp hogere waarden besluit bestemmingsplan “Afwijken bestemmingsplan Kern Stein” (hierna: **“het Ontwerp besluit HGW”**) voorziet in het vaststellen van hogere grenswaarden ten behoeve van het realiseren van 24 appartementen ter plaatse van het plangebied van het bestemmingsplan **“Kern Stein”** (hierna: **“het Bestemmingsplan”**). Belanghebbenden vrezen dat de wijze waarop de in het Ontwerp besluit HGW thans is vorm gegeven, het Terrein beperkt in haar bestaande bedrijfsvoering, inclusief de mogelijkheden tot uitbreiding en/of wijziging daarvan.

4. In het bijzonder vragen Belanghebbenden uw aandacht voor de geluidbelasting van de gevels van de betrokken woningen vanwege het Terrein. Belanghebbenden hebben in dat kader kennis genomen van het onderzoek “Centrumplan Stein Fase II - projectnummer 16HIC040B-04” (hierna: **“Akoestisch onderzoek”**) dat ten grondslag ligt aan het Ontwerp besluit HGW. Belanghebbenden zijn van mening dat het Ontwerp besluit HGW en het Akoestisch onderzoek nadelig zijn voor het Terrein en onvoldoende recht doen aan de belangen daarvan, hetgeen hierna nader wordt toegelicht.

5. Bezien het feit dat de omgevingsvergunning voor de activiteiten bouwen en handelen in strijd met regels ruimtelijke ordening van invloed is op de modellering ten behoeve van een akoestisch onderzoek, zullen Belanghebbenden in het navolgende voor zover relevant, hiernaar verwijzen. Een afschrift van de zienswijze van Belanghebbenden tegen de omgevingsvergunning is volledigheidshalve als **bijlage** bij deze zienswijze gevoegd en dient hier als herhaald en ingelast te worden beschouwd.

### Gehanteerde methodiek ter bepaling van waarneempunten en conclusies niet kenbaar

6. Uit het Akoestisch onderzoek blijkt niet welke methode ten grondslag ligt aan het selecteren van de waarneempunten. In het Ontwerp Besluit HGW en het Akoestisch onderzoek ontbreekt voorts een onderbouwing. In het Akoestisch onderzoek is met betrekking tot geluidsbelasting vanwege industrielawaai enkel een tabel opgenomen. Dit leidt ertoe dat verificatie van de berekeningen door Belanghebbenden niet mogelijk is. Verder is voor Belanghebbenden niet kenbaar welke conclusies het Akoestisch onderzoek verbindt aan de in het Akoestisch rapport vermelde geluidsbelastingen vanwege industrielawaai. In het Ontwerp besluit HGW is dit eveneens niet verder gemotiveerd.

### Akoestisch onderzoek niet deugdelijk - geen actuele gegevens en geen nieuwe berekening

7. In 2010 is een akoestisch onderzoek uitgevoerd ten behoeve van het bestemmingsplan Centrum Stein. Onderdeel van dat akoestisch onderzoek is een bijlage met betrekking tot hogere grenswaarden vanwege het Terrein. De hogere waarden zoals vermeld in het Ontwerp besluit HGW en het Akoestisch onderzoek zijn niet opnieuw berekend op basis van de bestaande actuele situatie maar zijn afgeleid uit het akoestisch onderzoek van 2010. Het akoestisch onderzoek 2010 is echter niet meer actueel mede doordat een deel van de daarin opgenomen en geprojecteerde nieuwbouw gelegen ten westen van de het bouwplan waarop het onderhavige besluit ziet, uiteindelijk gewijzigd is uitgevoerd. In het ontwerp besluit omgevingsvergunning en het Ontwerp besluit HGW is de actualiteit van dit rapport bovendien niet nader gemotiveerd of getoetst.

8. Verder is geen rekening gehouden met toekomstige ontwikkelingen in de nabije omgeving van de

geprojecteerd nieuwbouw, met name de hoogbouw gelegen ten oosten van het bouwplan aan de Dross. Jonker van Kesselstraat. In het geval van sloop van deze hoogbouw, zal een deel van de geluidsafscherming vervallen met als gevolg een hogere geluidsbelasting op de geprojecteerde nieuwbouw.

#### Variatie in bouwmogelijkheden leiden tot andere geluidbelastingen niet meegenomen bij modellering

9. Een (kleine) afwijking van de daadwerkelijk gerealiseerde bouw ten opzichte van de gehanteerde bouwplanschetsen leiden tot een afwijking in de geluidsbelasting. Hiermee is in het Akoestisch onderzoek ten onrechte geen rekening gehouden hetgeen nadelige effecten voor de bedrijfsvoering op het Terrein met zich mee kan brengen.

10. De omgevingsvergunning laat aanzienlijke ruimte tot afwijken van het bouwplan nu voor de activiteit bouwen niet is bepaald dat de aanvraag inclusief bijlagen onderdeel uitmaakt van de omgevingsvergunning. Belanghebbenden achten dit in strijd met het rechtszekerheidsbeginsel en het motiveringsbeginsel.

11. Voor de activiteit betreffende het gebruik van gronden in strijd met planologische voorschriften wordt bovendien niet voldaan aan het bepaalde in art. 3.2 aanhef en onder d Mor op grond waarvan een situatietekening bij de aanvraag dient te zijn gevoegd van de bestaande toestand en een situatietekening van de nieuwe toestand met daarop de afmetingen van het perceel en bebouwd oppervlak, alsmede situering van bouwwerken ten opzichte van de perceelsgrenzen en de wegzijde, de wijze waarop het terrein ontsloten wordt, de aangrenzende terreinen en de daarop voorkomende bebouwing en het beoogd gebruik van het terrein behorende bij het voorgenomen bouwwerk. Mede op grond hiervan is voor Belanghebbenden de omvang van het bouwwerk en de verhouding in omvang en afstand tot de omringende bouwwerken onduidelijk.

#### Tabellen Akoestisch onderzoek en Ontwerp besluit HGW niet logisch

12. De geluidsbelastingen zoals vermeld in tabel 3 van het Akoestisch onderzoek (zie p. 9) zijn niet logisch op grond van het volgende:

- a) In tabel 3 neemt de geluidsbelasting af bij toenemende waarneemhoogte. Normaliter worden op hoger gelegen waarneempunten, hogere geluidsbelastingen waargenomen. Belanghebbenden verwijzen daarvoor naar tabel 1 en 2 waaruit dit blijkt.
- b) Het waarneempunt met nummer 17 dat het dichtst bij het Terrein ligt, heeft de laagste hogere waarde terwijl het voor de hand ligt dat de geluidsbelasting daar juist hoger is.
- c) De in de tabel opgenomen hogere waarden zijn te laag.

Aangezien tabel 3 niet correct is maar fungeert als onderlegger voor de tabel zoals opgenomen in het Ontwerp besluit HGW, is de tabel in dat besluit eveneens niet correct.

#### **Tussenconclusie**

13. Bezien het voorgaande, verzoeken Belanghebbenden voor de bepaling van de hogere waarden, de lokale afschermingen en het gebouw zelf niet in de berekening te betrekken. Deze kunnen immers wijzigen - bijvoorbeeld door sloop of gewijzigde uitvoering van het bouwplan - waardoor ook de geluidbelasting kan wijzigen met als gevolg dat een te lage hogere waarde wordt bepaald. Verder verzoeken Belanghebbenden om een daadwerkelijke berekening, op basis van actuele gegevens ten behoeve van het vaststellen van juiste en duurzame hogere waarden.

#### Onevenredige belangenafweging

14. De belangen van het Terrein dienen in het kader van een zorgvuldige belangenafweging volwaardig te worden meegewogen. Voor Belanghebbenden betekent dit dat dient te worden voorzien in een

hogere grenswaarde met een zodanige marge dat de bedrijfsvoering op het Terrein inclusief wijziging/uitbreiding daarvan ongehinderd kan plaatsvinden.

15. Het Ontwerp besluit HGW biedt in dat kader onvoldoende (rechtszekerheid aan Belanghebbenden nu blijkt van een onevenredige belangenafweging ten aanzien van het Terrein. Het is immers de gemeente die kiest voor planvorming ten behoeve van nieuwbouw op een locatie die nabij een industrieterrein is gelegen.

Het voorgaande leidt ertoe dat de bedrijfsvoering op het Terrein, inclusief de mogelijkheden tot uitbreiding en/of wijziging daarvan niet alleen op slot wordt gezet maar onmogelijk wordt gemaakt.

### **Conclusie**

Naar aanleiding van het bovenstaande concluderen Belanghebbenden dat de hogere grenswaarden op een onjuiste wijze tot stand zijn gekomen. Belanghebbenden achten dit in strijd met onder meer de algemene beginselen van behoorlijk bestuur waaronder het zorgvuldigheidsbeginsel, het evenredigheidsbeginsel, het motiveringsbeginsel en het rechtszekerheidsbeginsel alsmede (de systematiek van) de Wgh.

Ik verzoek u derhalve namens Belanghebbenden om het ter visie liggende Ontwerp besluit HGW alsmede de relevante stukken die als achtergrondinformatie zijn aangemerkt met inachtneming van deze zienswijze vast te stellen.

Belanghebbenden behouden zich het recht voor om deze zienswijze verder aan te vullen.

Dat ten aanzien van deze zienswijzen het navolgende kan worden overwogen.

#### **Ad 1-6**

De in het ontwerp besluit opgenomen hogere waarden voor industrielawaai waren niet geheel juist. Voor industrielawaai waren onjuiste gegevens gebruikt. Er is een nieuw document opgesteld gedateerd 13 september 2016 waarin voor industrielawaai actuele gegevens zijn gebruikt die zijn verkregen van de zonebeheerder. In bijlage 2 van dit document zijn de geluidbelastingen op de gevels van de appartementen ten gevolge van industrielawaai Chemelot grafisch weergegeven. Per appartement zijn meerdere toetspunten opgenomen. De hoogste waarde per appartement wordt als hogere waarde vastgesteld.

#### **Ad 7**

Er was inderdaad sprake van een verouderd rapport. Er zijn derhalve nieuwe actuele gegevens bij de zonebeheerder van industrieterrein Chemelot opgevraagd ten behoeve van het vaststellen van de hogere waarden. Zie ad 1-6.

#### **Ad 8**

De geluidbelastingen zijn bepaald onder zogenaamde vrije veld condities hetgeen betekent dat bebouwing buiten beschouwing is gebleven.

#### **Ad 9-11**

Deze opmerking betreft de omgevingsvergunning bouwen en valt buiten het kader van deze procedure. Indien er sprake mocht zijn van dusdanig afwijken van het bouwplan dat er een bestemmingsplan wijziging nodig is dan dienen nieuwe hogere waarden te worden vastgesteld.

#### **Ad 12**

In de nieuwe tabel zijn de juiste geluidbelastingen opgenomen. Op hoger gelegen waarneempunten is sprake van hogere geluidbelastingen dan op lager gelegen waarneempunten. Zie ad 1-6.

Ad 13-15

Zie onder ad 1-6 tot en met ad 12.

## **Kennisgeving Wet geluidhinder Uitgebreide voorbereidingsprocedure**

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

### **Hogere waarden besluit**

Voor: afwijken bestemmingsplan Kern Stein

De maximaal vastgestelde hogere waarde ten gevolge van verkeerslawaai van de Dross. J. van Kesselstraat bedraagt 54 dB en ten gevolge van verkeerslawaai van de Stadhouderslaan bedraagt 50 dB. De maximaal vastgestelde hogere waarde ten gevolge van industrielawaai Chemelot bedraagt 55 dB(A).

Locatie: centrum Stein

Datum besluit: 13 oktober 2016

Zaaknummer: 2016-600323

Het definitief besluit is afwijkend van het ontwerp besluit vastgesteld.

### **Inzage**

Het besluit en de bijbehorende stukken liggen ter inzage van 28 oktober 2016 tot en met 8 december 2016:

- 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 en belanghebbenden die willen opkomen tegen de wijzigingen die ten opzichte van het ontwerpbesluit zijn aangebracht.

Beroep instellen kan van 29 oktober 2016 tot en met 9 december 2016 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

Aanpassing akoestisch rapport Bremen Bouwadviseurs d.d. 27 mei 2016 nr. 16HICO40B-04

Industrielawaai

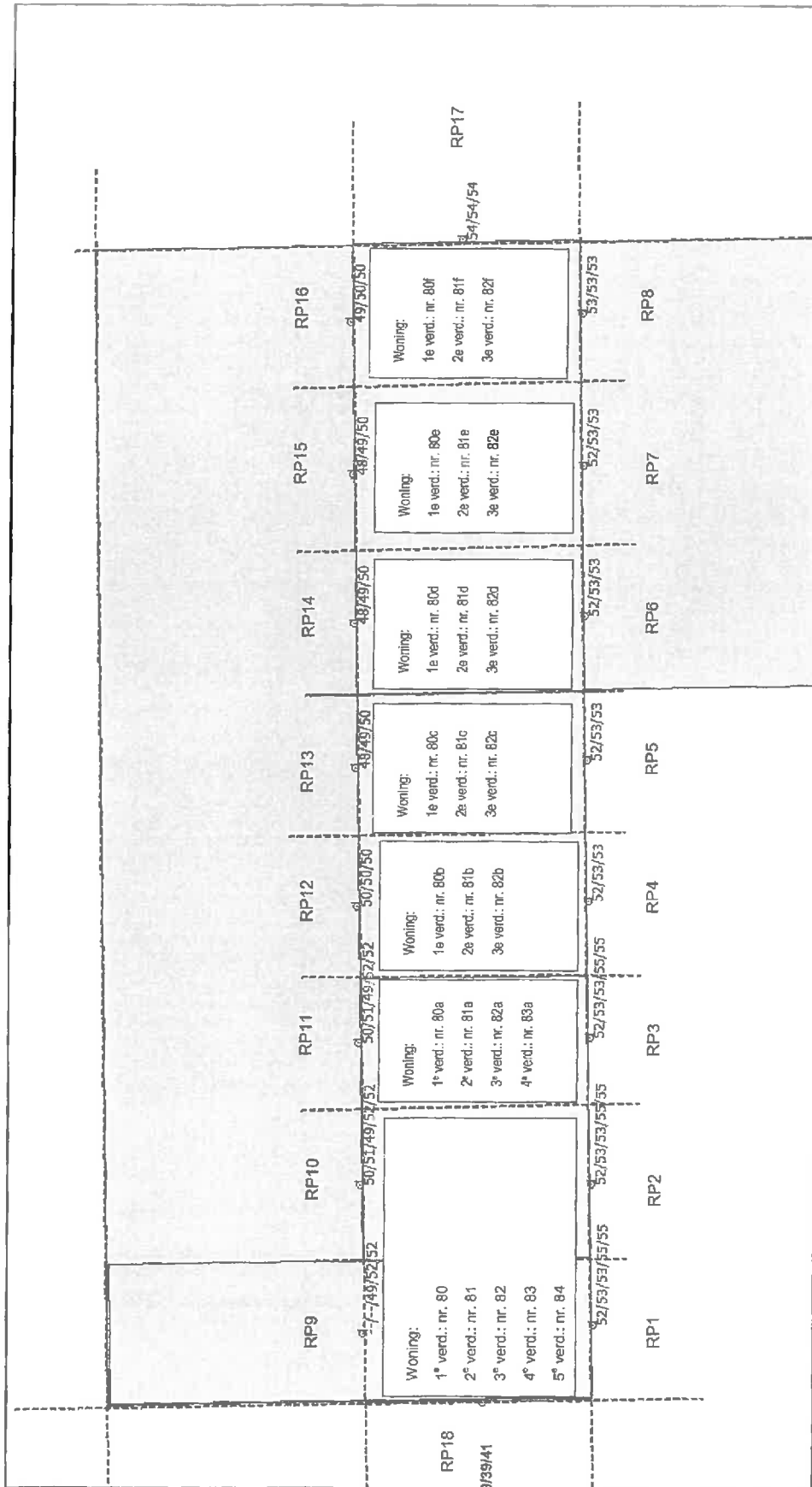
De in het akoestisch rapport vermelde en in het aanvraagformulier aangevraagde hogere waarden zijn niet juist omdat ze zijn ontleend aan een gedateerd akoestisch rapport. Thans zijn bij de zonebeheerder de actuele gegevens opgevraagd. De juiste hogere waarden zijn opgenomen in bijlage 1. De geluidsbelastingen op de woningen (appartementen) zijn grafisch weergegeven in bijlage 2. De plattegronden zijn opgenomen in bijlage 3. De hogere waarden zoals worden opgenomen in definitief hogere waarden besluit zijn opgenomen in bijlage 4.

RUD ZL,  
13 september 2016

Rekenblad Hogere Grenswaarde (HCW) rond Chemelot-terrein

P-nummer	H-nummer	Grondsoort	Contractsoort	Contractsoort*	Adres: Bouwvoorstel	X[m]	Y[m]	Rekenhoogte[m]	Invoerbasis	Dichtstgelegene DS-punt	aanwezigheid bebouwing t.o.v. Chemelot?	Dhuis van toepassing?	Dhuisgebied (alleen van invloed bij DS1 en DS11)	B <sub>1</sub> (start sanering)	Correctie na sanering + uitbreiding (dB(A))	fontein factor: 1,8 dB(A)	Dhuis(dB(A))	Gecorrigeerde geluidbelasting (dB(A))	Adres: Bouwvoorstel
20160823_01_A	*	Stein	LvdA	Centrumplan_Zuidgevel	181710,13	331056,36	6,7	23 augustus 2016	DS7	Nee	Nee	n.v.t.	53,82	0	1,8	0	52,0	20160823_01_A	
20160823_01_B	*	Stein	LvdA	Centrumplan_Zuidgevel	181710,13	331056,36	9,7	23 augustus 2016	DS7	Nee	Nee	n.v.t.	54,37	0	1,8	0	52,6	20160823_01_B	
20160823_01_C	*	Stein	LvdA	Centrumplan_Zuidgevel	181710,13	331056,36	12,7	23 augustus 2016	DS7	Nee	Nee	n.v.t.	54,53	0	1,8	0	52,7	20160823_01_C	
20160823_01_D	*	Stein	LvdA	Centrumplan_Zuidgevel	181710,13	331056,36	15,7	23 augustus 2016	DS7	Nee	Nee	n.v.t.	56,92	0	1,8	0	55,1	20160823_01_D	
20160823_01_E	*	Stein	LvdA	Centrumplan_Zuidgevel	181710,13	331056,36	18,7	23 augustus 2016	DS7	Nee	Nee	n.v.t.	57,01	0	1,8	0	55,2	20160823_01_E	
20160823_02_A	*	Stein	LvdA	Centrumplan_Zuidgevel	181718,02	331056,49	6,7	23 augustus 2016	DS7	Nee	Nee	n.v.t.	53,73	0	1,8	0	51,9	20160823_02_A	
20160823_02_B	*	Stein	LvdA	Centrumplan_Zuidgevel	181718,02	331056,49	9,7	23 augustus 2016	DS7	Nee	Nee	n.v.t.	54,35	0	1,8	0	52,6	20160823_02_B	
20160823_02_C	*	Stein	LvdA	Centrumplan_Zuidgevel	181718,02	331056,49	12,7	23 augustus 2016	DS7	Nee	Nee	n.v.t.	54,57	0	1,8	0	52,8	20160823_02_C	
20160823_02_D	*	Stein	LvdA	Centrumplan_Zuidgevel	181726,29	331056,63	6,7	23 augustus 2016	DS7	Nee	Nee	n.v.t.	56,97	0	1,8	0	55,3	20160823_02_D	
20160823_02_E	*	Stein	LvdA	Centrumplan_Zuidgevel	181726,29	331056,63	9,7	23 augustus 2016	DS7	Nee	Nee	n.v.t.	57,06	0	1,8	0	55,4	20160823_02_E	
20160823_03_A	*	Stein	LvdA	Centrumplan_Zuidgevel	181726,29	331056,63	12,7	23 augustus 2016	DS7	Nee	Nee	n.v.t.	53,78	0	1,8	0	52,0	20160823_03_A	
20160823_03_B	*	Stein	LvdA	Centrumplan_Zuidgevel	181726,29	331056,63	15,7	23 augustus 2016	DS7	Nee	Nee	n.v.t.	54,41	0	1,8	0	52,6	20160823_03_B	
20160823_03_C	*	Stein	LvdA	Centrumplan_Zuidgevel	181726,29	331056,63	18,7	23 augustus 2016	DS7	Nee	Nee	n.v.t.	54,63	0	1,8	0	52,8	20160823_03_C	
20160823_03_D	*	Stein	LvdA	Centrumplan_Zuidgevel	181733,93	331056,76	6,7	23 augustus 2016	DS7	Nee	Nee	n.v.t.	57,07	0	1,8	0	55,3	20160823_03_D	
20160823_03_E	*	Stein	LvdA	Centrumplan_Zuidgevel	181733,93	331056,76	9,7	23 augustus 2016	DS7	Nee	Nee	n.v.t.	57,16	0	1,8	0	55,4	20160823_03_E	
20160823_04_A	*	Stein	LvdA	Centrumplan_Zuidgevel	181733,93	331056,76	12,7	23 augustus 2016	DS7	Nee	Nee	n.v.t.	53,81	0	1,8	0	52,0	20160823_04_A	
20160823_04_B	*	Stein	LvdA	Centrumplan_Zuidgevel	181741,88	331056,9	6,7	23 augustus 2016	DS7	Nee	Nee	n.v.t.	54,42	0	1,8	0	52,6	20160823_04_B	
20160823_04_C	*	Stein	LvdA	Centrumplan_Zuidgevel	181741,88	331056,9	9,7	23 augustus 2016	DS7	Nee	Nee	n.v.t.	54,59	0	1,8	0	52,8	20160823_04_C	
20160823_05_A	*	Stein	LvdA	Centrumplan_Zuidgevel	181741,88	331056,9	12,7	23 augustus 2016	DS7	Nee	Nee	n.v.t.	53,85	0	1,8	0	52,1	20160823_05_A	
20160823_05_B	*	Stein	LvdA	Centrumplan_Zuidgevel	181741,88	331056,9	15,7	23 augustus 2016	DS7	Nee	Nee	n.v.t.	54,49	0	1,8	0	52,7	20160823_05_B	
20160823_06_A	*	Stein	LvdA	Centrumplan_Zuidgevel	181749,96	331057,04	6,7	23 augustus 2016	DS7	Nee	Nee	n.v.t.	53,87	0	1,8	0	52,1	20160823_06_A	
20160823_06_B	*	Stein	LvdA	Centrumplan_Zuidgevel	181749,96	331057,04	9,7	23 augustus 2016	DS7	Nee	Nee	n.v.t.	54,51	0	1,8	0	52,7	20160823_06_B	
20160823_06_C	*	Stein	LvdA	Centrumplan_Zuidgevel	181749,96	331057,04	12,7	23 augustus 2016	DS7	Nee	Nee	n.v.t.	54,65	0	1,8	0	52,9	20160823_06_C	
20160823_07_A	*	Stein	LvdA	Centrumplan_Zuidgevel	181758,41	331057,18	6,7	23 augustus 2016	DS7	Nee	Nee	n.v.t.	53,95	0	1,8	0	52,2	20160823_07_A	
20160823_07_B	*	Stein	LvdA	Centrumplan_Zuidgevel	181758,41	331057,18	9,7	23 augustus 2016	DS7	Nee	Nee	n.v.t.	54,57	0	1,8	0	52,8	20160823_07_B	
20160823_07_C	*	Stein	LvdA	Centrumplan_Zuidgevel	181758,41	331057,18	12,7	23 augustus 2016	DS7	Nee	Nee	n.v.t.	54,7	0	1,8	0	52,9	20160823_07_C	
20160823_08_A	*	Stein	LvdA	Centrumplan_Zuidgevel	181766,93	331057,32	6,7	23 augustus 2016	DS7	Nee	Nee	n.v.t.	54,31	0	1,8	0	52,5	20160823_08_A	

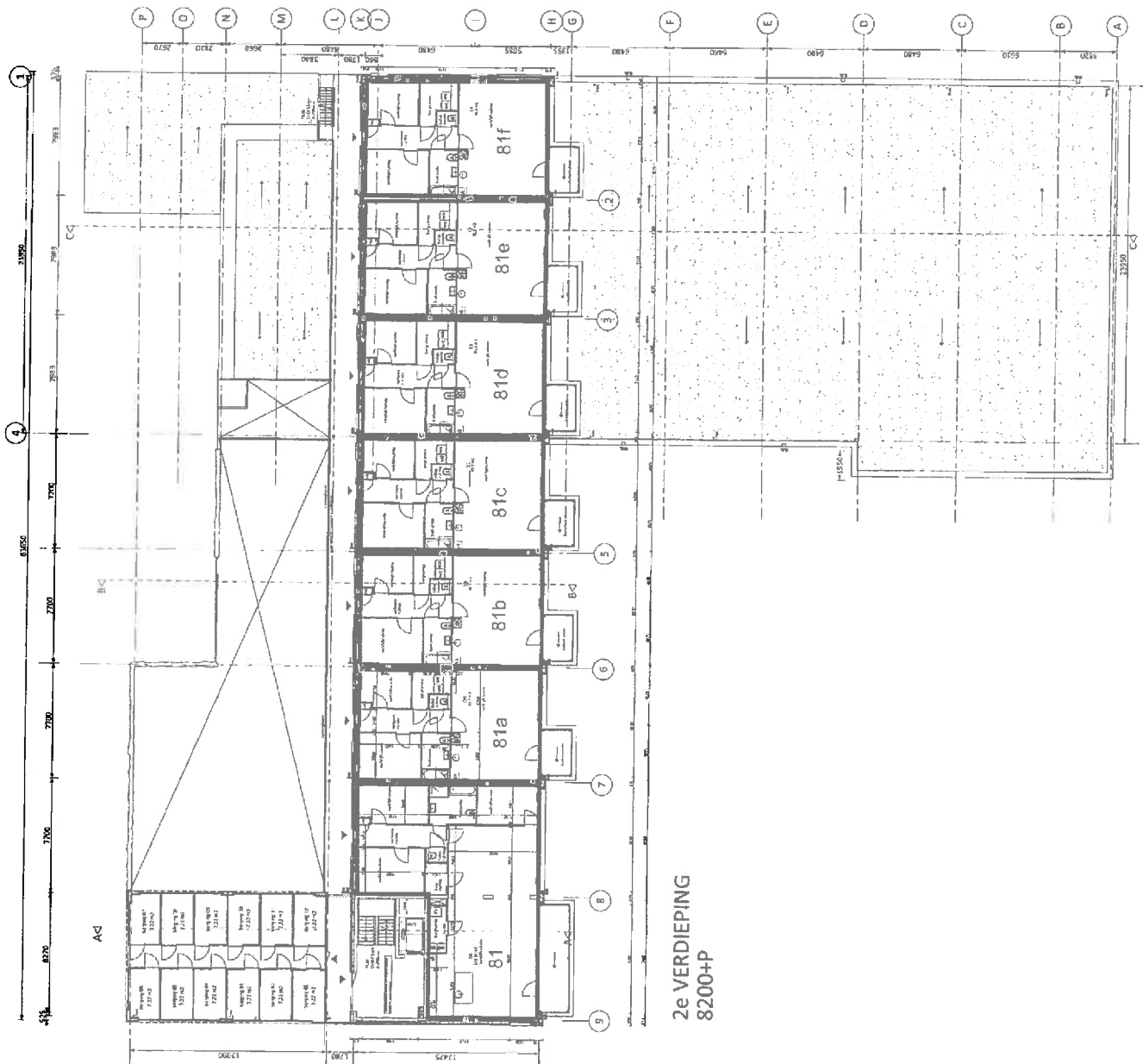
20160823_08_B	*	Stein	LvdA	Centrumplan_zuidgevel	181766,93	331057,32	9,7	23 augustus 2016	DS7	Nee	Nee	n.v.t.	54,69	0	1,8	0	52,9	53	Green HGW nodig
20160823_08_C	*	Stein	LvdA	Centrumplan_zuidgevel	181766,93	331057,32	12,7	23 augustus 2016	DS7	Nee	Nee	n.v.t.	54,81	0	1,8	0	53,0	53	Green HGW nodig
20160823_09_C	*	Stein	LvdA	Centrumplan_Noordgevel	181709,63	331069,24	12,7	23 augustus 2016	DS7	Nee	Nee	n.v.t.	50,94	0	1,8	0	49,1	52	Green HGW nodig
20160823_09_D	*	Stein	LvdA	Centrumplan_Noordgevel	181709,63	331069,24	15,7	23 augustus 2016	DS7	Nee	Nee	n.v.t.	53,34	0	1,8	0	51,5	52	Green HGW nodig
20160823_09_E	*	Stein	LvdA	Centrumplan_Noordgevel	181709,63	331069,24	16,7	23 augustus 2016	DS7	Nee	Nee	n.v.t.	53,53	0	1,8	0	51,7	52	Green HGW nodig
20160823_10_A	*	Stein	LvdA	Centrumplan_Noordgevel	181717,96	331069,39	6,7	23 augustus 2016	DS7	Nee	Nee	n.v.t.	52,18	0	1,8	0	50,4	51	Green HGW nodig
20160823_10_B	*	Stein	LvdA	Centrumplan_Noordgevel	181717,96	331069,39	9,7	23 augustus 2016	DS7	Nee	Nee	n.v.t.	53,12	0	1,8	0	51,3	51	Green HGW nodig
20160823_10_C	*	Stein	LvdA	Centrumplan_Noordgevel	181717,96	331069,39	12,7	23 augustus 2016	DS7	Nee	Nee	n.v.t.	51,19	0	1,8	0	49,4	52	Green HGW nodig
20160823_10_D	*	Stein	LvdA	Centrumplan_Noordgevel	181717,96	331069,39	15,7	23 augustus 2016	DS7	Nee	Nee	n.v.t.	53,46	0	1,8	0	51,7	52	Green HGW nodig
20160823_10_E	*	Stein	LvdA	Centrumplan_Noordgevel	181717,96	331069,39	18,7	23 augustus 2016	DS7	Nee	Nee	n.v.t.	53,65	0	1,8	0	51,9	52	Green HGW nodig
20160823_11_A	*	Stein	LvdA	Centrumplan_Noordgevel	181725,98	331069,52	6,7	23 augustus 2016	DS7	Nee	Nee	n.v.t.	52,14	0	1,8	0	50,3	51	Green HGW nodig
20160823_11_B	*	Stein	LvdA	Centrumplan_Noordgevel	181725,98	331069,52	9,7	23 augustus 2016	DS7	Nee	Nee	n.v.t.	53,09	0	1,8	0	51,3	51	Green HGW nodig
20160823_11_C	*	Stein	LvdA	Centrumplan_Noordgevel	181725,98	331069,52	12,7	23 augustus 2016	DS7	Nee	Nee	n.v.t.	51,23	0	1,8	0	49,4	52	Green HGW nodig
20160823_11_D	*	Stein	LvdA	Centrumplan_Noordgevel	181725,98	331069,52	15,7	23 augustus 2016	DS7	Nee	Nee	n.v.t.	53,8	0	1,8	0	52,0	52	Green HGW nodig
20160823_11_E	*	Stein	LvdA	Centrumplan_Noordgevel	181725,98	331069,52	18,7	23 augustus 2016	DS7	Nee	Nee	n.v.t.	53,99	0	1,8	0	52,2	52	Green HGW nodig
20160823_12_A	*	Stein	LvdA	Centrumplan_Noordgevel	181733,62	331069,65	6,7	23 augustus 2016	DS7	Nee	Nee	n.v.t.	51,64	0	1,8	0	49,8	52	Green HGW nodig
20160823_12_B	*	Stein	LvdA	Centrumplan_Noordgevel	181733,62	331069,65	9,7	23 augustus 2016	DS7	Nee	Nee	n.v.t.	52,17	0	1,8	0	50,4	52	Green HGW nodig
20160823_12_C	*	Stein	LvdA	Centrumplan_Noordgevel	181733,62	331069,65	12,7	23 augustus 2016	DS7	Nee	Nee	n.v.t.	51,58	0	1,8	0	49,8	52	Green HGW nodig
20160823_13_A	*	Stein	LvdA	Centrumplan_Noordgevel	181741,45	331069,79	6,7	23 augustus 2016	DS7	Nee	Nee	n.v.t.	50,2	0	1,8	0	48,4	52	Green HGW nodig
20160823_13_B	*	Stein	LvdA	Centrumplan_Noordgevel	181741,45	331069,79	9,7	23 augustus 2016	DS7	Nee	Nee	n.v.t.	51,06	0	1,8	0	49,3	52	Green HGW nodig
20160823_13_C	*	Stein	LvdA	Centrumplan_Noordgevel	181741,45	331069,79	12,7	23 augustus 2016	DS7	Nee	Nee	n.v.t.	51,62	0	1,8	0	49,8	52	Green HGW nodig
20160823_14_A	*	Stein	LvdA	Centrumplan_Noordgevel	181749,53	331069,92	6,7	23 augustus 2016	DS7	Nee	Nee	n.v.t.	50,15	0	1,8	0	48,4	52	Green HGW nodig
20160823_14_B	*	Stein	LvdA	Centrumplan_Noordgevel	181749,53	331069,92	9,7	23 augustus 2016	DS7	Nee	Nee	n.v.t.	51,09	0	1,8	0	49,3	52	Green HGW nodig
20160823_14_C	*	Stein	LvdA	Centrumplan_Noordgevel	181749,53	331069,92	12,7	23 augustus 2016	DS7	Nee	Nee	n.v.t.	51,66	0	1,8	0	49,9	52	Green HGW nodig
20160823_15_A	*	Stein	LvdA	Centrumplan_Noordgevel	181757,92	331070,07	6,7	23 augustus 2016	DS7	Nee	Nee	n.v.t.	50,33	0	1,8	0	48,5	52	Green HGW nodig
20160823_15_B	*	Stein	LvdA	Centrumplan_Noordgevel	181757,92	331070,07	9,7	23 augustus 2016	DS7	Nee	Nee	n.v.t.	51,19	0	1,8	0	49,4	52	Green HGW nodig
20160823_15_C	*	Stein	LvdA	Centrumplan_Noordgevel	181757,92	331070,07	12,7	23 augustus 2016	DS7	Nee	Nee	n.v.t.	51,73	0	1,8	0	49,9	52	Green HGW nodig
20160823_16_A	*	Stein	LvdA	Centrumplan_Noordgevel	181766,44	331070,21	6,7	23 augustus 2016	DS7	Nee	Nee	n.v.t.	51,08	0	1,8	0	49,3	52	Green HGW nodig
20160823_16_B	*	Stein	LvdA	Centrumplan_Noordgevel	181766,44	331070,21	9,7	23 augustus 2016	DS7	Nee	Nee	n.v.t.	51,64	0	1,8	0	49,8	52	Green HGW nodig
20160823_16_C	*	Stein	LvdA	Centrumplan_Noordgevel	181766,44	331070,21	12,7	23 augustus 2016	DS7	Nee	Nee	n.v.t.	52,11	0	1,8	0	50,3	52	Green HGW nodig
20160823_17_A	*	Stein	LvdA	Centrumplan_Oostgevel	181771,05	331064,02	6,7	23 augustus 2016	DS7	Nee	Nee	n.v.t.	56,72	0	1,8	0	53,9	54	Green HGW nodig
20160823_17_B	*	Stein	LvdA	Centrumplan_Oostgevel	181771,05	331064,02	9,7	23 augustus 2016	DS7	Nee	Nee	n.v.t.	56,01	0	1,8	0	54,2	54	Green HGW nodig
20160823_17_C	*	Stein	LvdA	Centrumplan_Oostgevel	181771,05	331064,02	12,7	23 augustus 2016	DS7	Nee	Nee	n.v.t.	56,1	0	1,8	0	54,3	54	Green HGW nodig
20160823_18_A	*	Stein	LvdA	Centrumplan_Westgevel	181705,72	331062,54	6,7	23 augustus 2016	DS7	Nee	Nee	n.v.t.	39,46	0	1,8	0	37,7	52	Green HGW nodig
20160823_18_B	*	Stein	LvdA	Centrumplan_Westgevel	181705,72	331062,54	9,7	23 augustus 2016	DS7	Nee	Nee	n.v.t.	40,29	0	1,8	0	38,5	52	Green HGW nodig
20160823_18_C	*	Stein	LvdA	Centrumplan_Westgevel	181705,72	331062,54	12,7	23 augustus 2016	DS7	Nee	Nee	n.v.t.	40,62	0	1,8	0	38,8	52	Green HGW nodig
20160823_18_D	*	Stein	LvdA	Centrumplan_Westgevel	181705,72	331062,54	15,7	23 augustus 2016	DS7	Nee	Nee	n.v.t.	41,21	0	1,8	0	39,4	52	Green HGW nodig
20160823_18_E	*	Stein	LvdA	Centrumplan_Westgevel	181705,72	331062,54	18,7	23 augustus 2016	DS7	Nee	Nee	n.v.t.	43,2	0	1,8	0	41,4	52	Green HGW nodig



RP.. = rekenpunt







2e VERDIEPING  
8200+P

Bijlage 3

**AURIVUE**  
 Alle afmetingen zijn in millimeter.  
 Het ontwerp is gebaseerd op de afmetingen van de afgeleverde constructie.  
 Het ontwerp is gebaseerd op de afmetingen van de afgeleverde constructie.  
 Het ontwerp is gebaseerd op de afmetingen van de afgeleverde constructie.

**TOEGANGELIJKHEID**  
 Het ontwerp is gebaseerd op de afmetingen van de afgeleverde constructie.  
 Het ontwerp is gebaseerd op de afmetingen van de afgeleverde constructie.  
 Het ontwerp is gebaseerd op de afmetingen van de afgeleverde constructie.

**CONSTRUCTIE**  
 Het ontwerp is gebaseerd op de afmetingen van de afgeleverde constructie.  
 Het ontwerp is gebaseerd op de afmetingen van de afgeleverde constructie.  
 Het ontwerp is gebaseerd op de afmetingen van de afgeleverde constructie.

**EPG**  
 Het ontwerp is gebaseerd op de afmetingen van de afgeleverde constructie.  
 Het ontwerp is gebaseerd op de afmetingen van de afgeleverde constructie.  
 Het ontwerp is gebaseerd op de afmetingen van de afgeleverde constructie.

**INSTALLATIES**  
 Het ontwerp is gebaseerd op de afmetingen van de afgeleverde constructie.  
 Het ontwerp is gebaseerd op de afmetingen van de afgeleverde constructie.  
 Het ontwerp is gebaseerd op de afmetingen van de afgeleverde constructie.

**TRAPPEN**  
 Het ontwerp is gebaseerd op de afmetingen van de afgeleverde constructie.  
 Het ontwerp is gebaseerd op de afmetingen van de afgeleverde constructie.  
 Het ontwerp is gebaseerd op de afmetingen van de afgeleverde constructie.

**VENTILATIE**  
 Het ontwerp is gebaseerd op de afmetingen van de afgeleverde constructie.  
 Het ontwerp is gebaseerd op de afmetingen van de afgeleverde constructie.  
 Het ontwerp is gebaseerd op de afmetingen van de afgeleverde constructie.

**BELEGGING**  
 Het ontwerp is gebaseerd op de afmetingen van de afgeleverde constructie.  
 Het ontwerp is gebaseerd op de afmetingen van de afgeleverde constructie.  
 Het ontwerp is gebaseerd op de afmetingen van de afgeleverde constructie.

**LEGENDE**  
 Het ontwerp is gebaseerd op de afmetingen van de afgeleverde constructie.  
 Het ontwerp is gebaseerd op de afmetingen van de afgeleverde constructie.  
 Het ontwerp is gebaseerd op de afmetingen van de afgeleverde constructie.

**croonenbuurs**  
 STEIN FASE Z  
 8200 P/O CONNEMINGEN/MAATSCHAPPIJ  
 DO\_103  
 PANTERSONGH  
 2e VERDIEPING  
 1:100  
 10/10/2017





naam geluidgevoelige: Raadhuisplein	Kadastrale aanduiding	aantal woningen	adres	hogere waarde (dB of dB(A))	geluidbronnaam
82,82a,82b,82c, 83,83a, 84	Stein sectie G nr. 2070	7	Raadhuisplein	50	Stadhouderslaan
80,80a, 81,81a,81b,81c,81d,81e,81f, 82d,82 <sup>e</sup> ,82f	Stein sectie G nr. 2070	12	Raadhuisplein	49	Stadhouderslaan
80f	Stein sectie G nr. 2070	1	Raadhuisplein	54	DvKesselstraat
81f	Stein sectie G nr. 2070	1	Raadhuisplein	53	DvKesselstraat
82f	Stein sectie G nr. 2070	1	Raadhuisplein	52	DvKesselstraat
80,80a,80b,80c,80d,80e	Stein sectie G nr. 2070	6	Raadhuisplein	52	Chemelot
81,81a,81b,81c,81d,81e 82,82a,82b,82c,82d,82e	Stein sectie G nr. 2070	12	Raadhuisplein	53	Chemelot
80f,81f,82f	Stein sectie G nr. 2070	3	Raadhuisplein	54	Chemelot
83,83a 84	Stein sectie G nr. 2070	3	Raadhuisplein	55	Chemelot