

bestemmingsplan
'Kern Elsloo'
gemeente Stein

status: vastgesteld
datum: 11 september 2013
projectnummer: 101580R.2007
adviseur: Bwe



Gemeente Stein



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

TONNAER



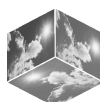
ADVISEURS IN OMGEVINGSRECHT

JURIDISCHE EN BELEIDSADVISING
OVERHEIDSPROJECTEN
PLANOLOGIE EN STEDENBOUW



Inhoudsopgave

1	Inleiding	1
1.1	Aanleiding	1
1.2	Uitgangspunten voor het bestemmingsplan	2
1.3	Plangebied	3
1.4	Leeswijzer	4
2	Huidige en beoogde situatie	5
2.1	Inleiding	5
2.2	Inventarisatie	6
2.3	Ruimtelijke structuur	7
2.4	Functionele structuur	12
2.5	Vigerende bouwtitels	13
2.6	Nieuwe ontwikkelingen	14
3	Beleid	16
3.1	Planologische kader	16
3.2	Rijksbeleid en Europeesbeleid	16
3.3	Provinciaal beleid	23
3.4	Regionaal beleid	35
3.5	Gemeentelijk beleid	41
4	Actuele waarden	45
4.1	Inleiding	45
4.2	Flora en Fauna	45
4.3	Cultuurhistorie	46
4.4	Archeologie	49
5	Waterparagraaf	53
5.1	Inleiding	53
5.2	Beleid ten aanzien van de waterhuishouding	53
5.3	Bestaande waterhuishouding	61
5.4	Riolering	62
6	Milieuparagraaf	63
6.1	Inleiding	63
6.2	Geluidhinder	63
6.3	Bodem	65
6.4	Luchtkwaliteit	66
6.5	Geurhinder	68
6.6	Externe veiligheid	69
6.7	Kabels en leidingen	77



6.8	Bedrijven en milieuzonering	77
6.9	Overige zones	78
7	Juridische opzet	80
7.1	Inleiding	80
7.2	Uitgangspunten	80
7.3	Toelichting op de planregels	81
7.4	Bestemmingen	84
7.5	Algemene regels	97
7.6	Overgangs- en slotregel	98
8	Financiële paragraaf	99
8.1	Financiële haalbaarheid	99
8.2	Planschade	99
8.3	Exploitatieplan	99
8.4	Maatschappelijke haalbaarheid	100
9	De procedure	101
9.1	Te volgen procedure	101
9.2	Kennisgeving voorbereiding	101
9.3	Vooroverleg	101
9.4	Resultaten vooroverleg	102
9.5	Inspraak	102
9.6	Vaststelling	102

Bijlagen

- Bijlage 1: Inventarisatiekaart met bijbehorende tabel
(resultaten GIS inventarisatie)
- Bijlage 2: Akoestisch onderzoek (losse bijlage)

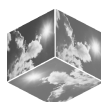




1 Inleiding

1.1 Aanleiding

De gemeente Stein streeft naar uniformiteit in haar bestemmingsplannen voor het bebouwde gebied. Derhalve is voor de kern Elsloo in 2005 het bestemmingsplan 'kern Elsloo' opgesteld. Voor de uitbreidingslocatie Elserveld aan de noordzijde van Elsloo is in 2000 het bestemmingsplan 'Elserveld/Meeldert' opgesteld. Het bestemmingsplan voor het beschermd dorpsgezicht Elsloo dateert van 1999. Deze bestemmingsplannen en de verschillende partiële herzieningen hierop dienen in verband met het verstrijken van de (wettelijke) planperiode geactualiseerd te worden aan de eisen van deze tijd. Deze planherziening is erop gericht te komen tot één bestemmingsplan voor de kern Elsloo van de gemeente Stein. Om binnen de kern Elsloo adequaat te kunnen toetsen op bebouwings- en gebruiksmogelijkheden, wenst de gemeente te beschikken over een actuele planologische regeling. Tegelijkertijd is de gemeente verplicht om de bestemmingsplannen te digitaliseren om te komen tot een betere interne en externe informatievoorziening.



Plannaam	Vastgesteld	Goedkeuring
Elserveld/Meeldert	22 juni 1995	16 januari 1996 (ged)
1e herziening Elserveld/Meeldert	28 juni 2001	18 september 2001
Kern Elsloo	22 december 2005	4 juli 2006
Beschermde dorpsgezicht Elsloo	9 september 1999	11 april 2000
Locatie Aelserhof	10 februari 2011	n.v.t.
Kasteelpark Elsloo	15 maart 2012	n.v.t.

Voor het plangebied zijn tot het onherroepelijk worden van deze planherziening de hierboven genoemde bestemmingsplannen van de gemeente Stein geheel of gedeeltelijk van kracht. Daarnaast zijn er een aantal vrijstellingen ex art. 19 WRO en ontheffingen Wro alsmede afwijkingen in het kader van de Wabo geweest.

1.2 Uitgangspunten voor het bestemmingsplan

1.2.1 Doel

Middels deze bestemmingsplanactualisering wordt gekomen tot een actuele en uniforme regeling voor het gehele plangebied. Het huidige beleid is deels verouderd en speelt niet in op de recente maatschappelijke ontwikkelingen, alsmede de behoefte van kwaliteitsverbetering van het wonen. Mensen hebben bijvoorbeeld de behoefte om ruimer te wonen en ook de vraag naar mantelzorgvoorzieningen en levensloopbestendig wonen stijgt. De gemeente wil hieraan medewerking verlenen, maar wel op een manier die stedenbouwkundig en ruimtelijk aanvaardbaar is.

Daarnaast is de gemeente ook realistisch en is gekeken naar welke ontwikkelingen op het gebied van demografie, internet, maatschappelijke ontwikkelingen enz. Elsloo gaan veranderen en welke keuzes daartoe gemaakt dienen te worden. De komende 10 jaar wil de gemeente Stein in dat opzicht investeren in:

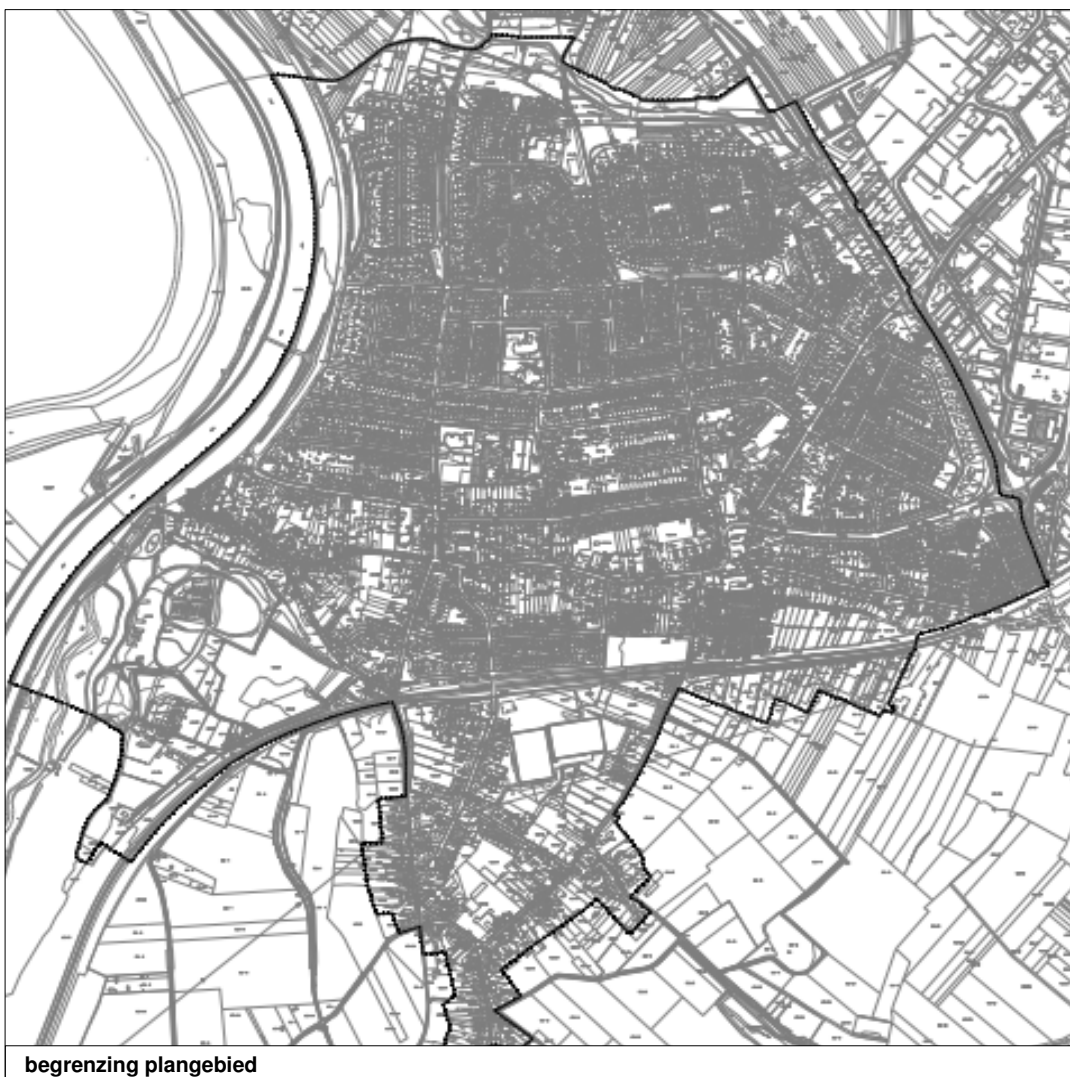
- een solidaire, ondernemende en gevarieerde samenleving;
- kwaliteit van wonen en voorzieningen;
- het versterken en verbreden van het economisch profiel door een beter gebruik van de toeristisch recreatieve potenties rondom natuur, landschap, cultuur en cultuurhistorie, sport en evenementen;
- een baanbrekende samenwerking in en tussen de kernen én met de regio;
- de bewustwording van haar eigen kwaliteiten en die met trots uit te dragen.

Deze actualisering betekent in veel gevallen dus een verruiming van de huidige bouw- en gebruiksmogelijkheden.

1.2.2 Juridische planvorming

Dit bestemmingsplan is een zogenoemd gedetailleerd bestemmingsplan met een beheerskarakter. De keuze voor 'mate van gedetailleerdheid' uit zich vooral in een op perceelsniveau goed uitgewerkte verbeelding. Op perceelsniveau is voor woningen en voorzieningen afzonderlijk aangegeven wat waar gebouwd mag worden en wel op een zodanige wijze dat het belang van de burens/omgeving daarbij vooraf is meegewogen.



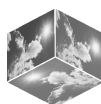


Door een uniforme regeling voor alle inwoners van het plangebied ontstaat rechtszekerheid en rechtsgelijkheid. Het bestemmingsplan 'kern Elsloo' vervangt, na vaststelling, de oude bestemmingsplangebieden.

1.3 Plangebied

Het plangebied voor de kern Elsloo omvat in hoofdzaak de gronden die zijn gelegen binnen de bebouwde kom van de kern Elsloo. De plangrens sluit hierbij aan op het bestemmingsplan 'Buitengebied', het bestemmingsplan 'Kern Stein' en het bestemmingsplan 'Businesspark Stein'.

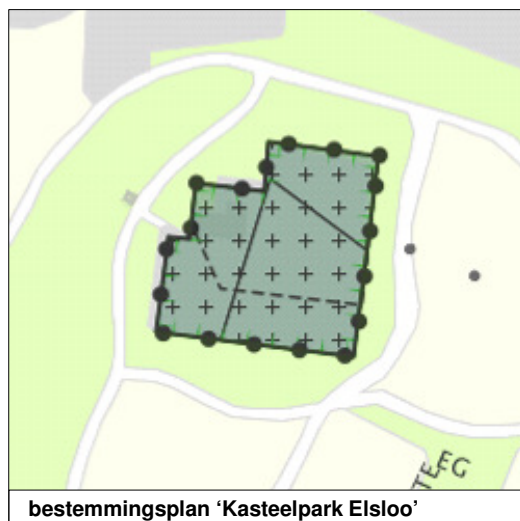
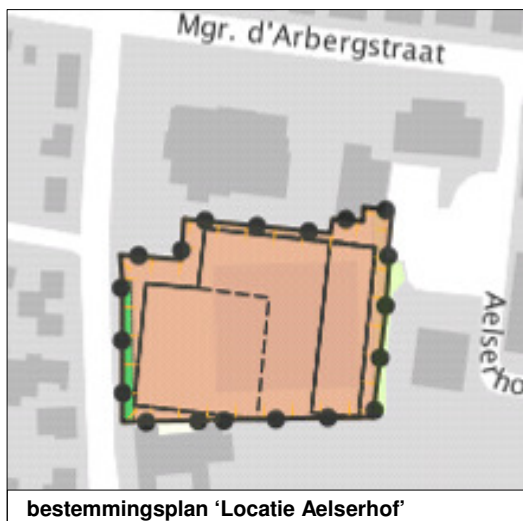
De grenzen van de vigerende bestemmingsplannen in combinatie met de perceelsgrenzen gelden veelal als grens van onderhavig bestemmingsplan. Het huidige gebruik heeft op een aantal locaties, voor zover nodig, aanleiding gegeven voor aanpassing van de grenzen van het bestemmingsplan.



1.4 Leeswijzer

Na dit inleidend hoofdstuk volgt een beschrijving van de huidige situatie binnen het plangebied. Vervolgens komen de relevante beleidskaders op rijks-, provinciaal, regionaal en gemeentelijk niveau aan bod. In een hoofdstuk over de actuele waarden binnen het plangebied wordt nader ingegaan op de aspecten flora en fauna, cultuurhistorie en archeologie. Hierna volgen een uitgebreide waterparagraaf en de milieuparagraaf. In een hoofdstuk over de juridische opzet wordt het juridische deel van het bestemmingsplan (de planregels in combinatie met de verbeelding) nader toegelicht, waarna de aspecten handhaving en haalbaarheid (financieel en maatschappelijk) aan bod komen. Ter afsluiting van de toelichting wordt de procedure die dit bestemmingsplan doorloopt beschreven.





2 Huidige en beoogde situatie

2.1 Inleiding

2.1.1 Algemeen

In dit hoofdstuk wordt op basis van de uitgevoerde inventarisatie een beeld geschetst van het plangebied c.q. de kern Elsloo van de gemeente Stein. De huidige situatie is het gevolg van veranderende natuurlijke omstandigheden en menselijke ingrepen gedurende vele eeuwen.

Om de huidige situatie binnen de kern goed in beeld te brengen is een aparte analyse voor de ruimtelijke en functionele structuur gemaakt.

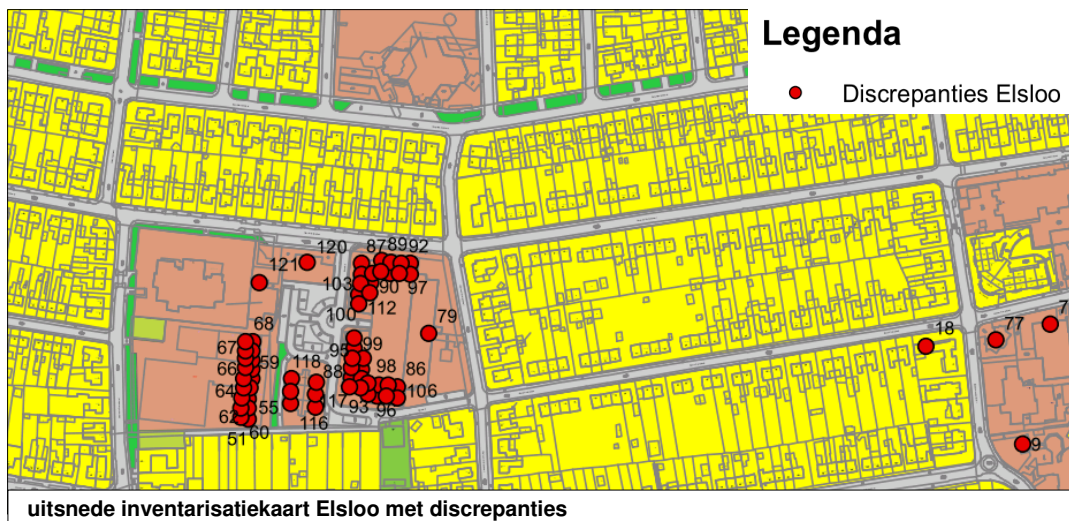
2.1.2 Ligging kern Elsloo

De gemeente Stein ligt in de provincie Limburg en maakt onderdeel uit van de regio Westelijke Mijnstreek. De gemeente grenst aan de gemeenten Sittard-Geleen, Beek en Meerssen alsmede aan België.

De gemeente Stein bestaat sinds de gemeentelijke herindeling Zuid-Limburg van 1982. De huidige gemeente werd destijds gevormd door een drietal oude gemeenten, te weten: Stein, Elsloo en Urmond. Gelijktijdig zijn delen van Obbicht en Papenhoven toegevoegd aan de gemeente.

De gemeente is ongeveer 22,77 km² groot (waarvan 1,42 km² water) en telt 25.573 inwoners (1 februari 2012, bron CBS).





2.2 Inventarisatie

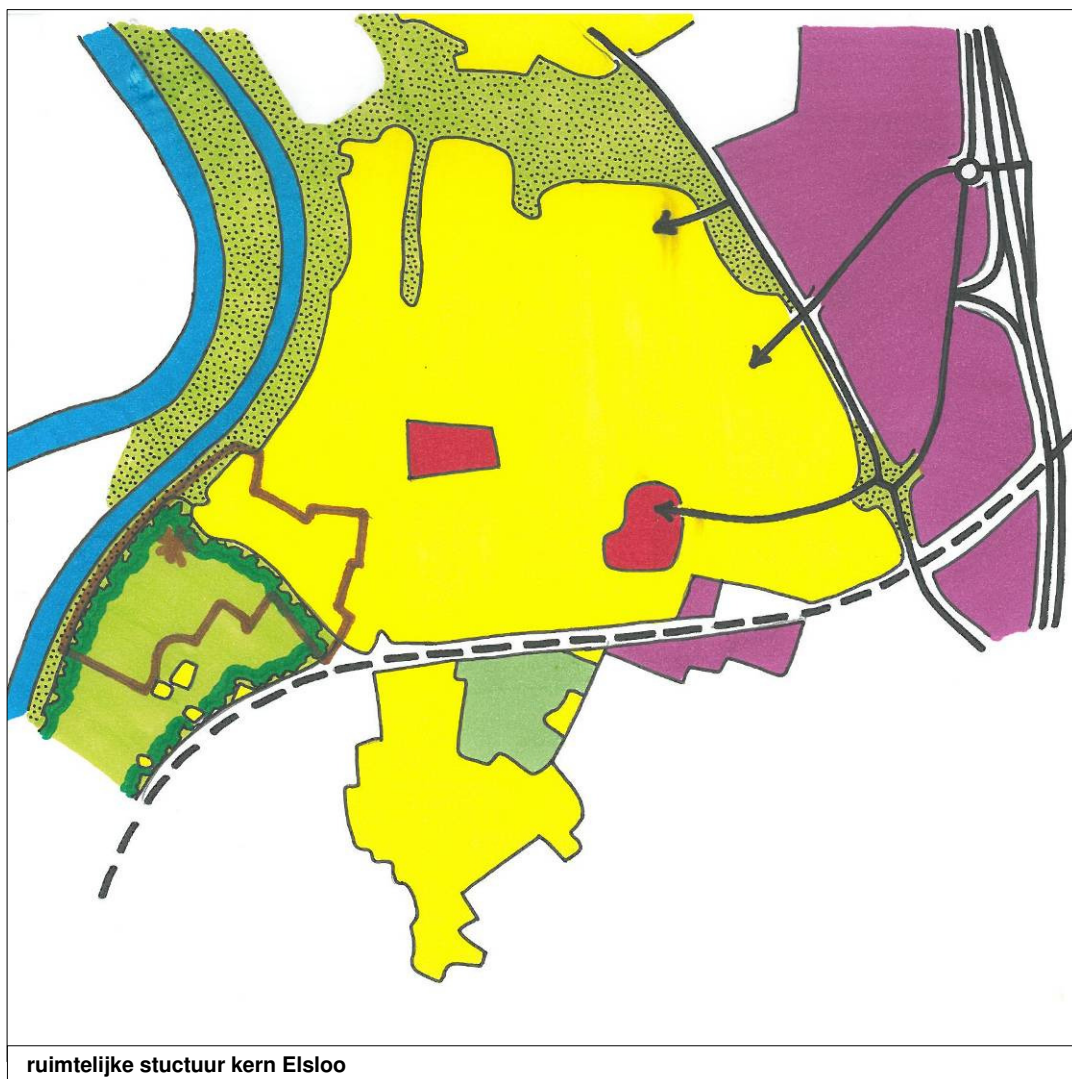
In het kader van de voorbereiding op onderhavig bestemmingsplan voor de kern Elsloo heeft een GIS-inventarisatie plaatsgevonden. In deze GIS-inventarisatie is een vergelijking gemaakt tussen de vigerende bestemming en de bij de gemeente beschikbare BAG gegevens. In deze vergelijking zijn de afwijkingen van het toegestane gebruik overeenkomstig de vigerende bestemming ten opzichte van het gebruik op basis van de BAG gegevens inzichtelijk gemaakt.

Indien de BAG gegevens overeenkomen met de vigerende bestemming wordt de thans geldende bestemming in dit bestemmingsplan gehandhaafd. Bij afwijking is de betreffende locatie nader onderzocht en is de afweging gemaakt om het feitelijk gebruik overeenkomstig de feitelijke situatie al dan niet positief te bestemmen.

Dit heeft geresulteerd in een inventarisatiekaart voor de kern Elsloo waarop de vigerende bestemming en de discrepanties van de analyse van de vigerende bestemming versus BAG gegevens zijn weergegeven. Deze discrepanties zijn in een tabel weergegeven in combinatie met de afweging die vervolgens is gemaakt ten behoeve van de toe te kennen bestemming.

Deze inventarisatiekaarten met bijbehorende tabellen zijn als bijlage 1 bij deze toelichting bijgevoegd.



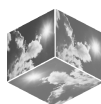


2.3 Ruimtelijke structuur

2.3.1 Landschap

De kern Elsloo ligt tussen twee belangrijke infrastructurele corridors met aan de oostzijde de Rijksweg A2 en aan de westzijde het Julianakanaal. Aan de oostzijde wordt het landschap vanaf de Rijksweg A2 gezien overwegend gekenmerkt door de aanwezige bedrijventerreinen met aan de zijde van Sittard-Geleen Chemelot en aan de zijde van Elsloo zelf het Businesspark Stein. Door de aanwezigheid van de bedrijfsbebouwing is aan deze zijde van de kern Elsloo geen sprake van landschap. Het beeld wordt hier bepaald door de aanwezige bebouwing.

Aan de westzijde van de kern Elsloo wordt het landschap gekenmerkt door het Julianakanaal met parallel daaraan de Maas en het aangrenzende buitengebied in België. De taluds en oevers van respectievelijk het Julianakanaal en de Maas zijn overwegend aangeplant en hebben een natuurlijke uitstraling.



Ten zuiden van de kern Elsloo wordt de kern begrenst door de spoorlijn Eindhoven-Maastricht en het aangrenzende agrarische gebied met de aanwezige landschapselementen alsmede het sportcomplex ter hoogte van Catsop. Dit sportcomplex heeft een groene uitstraling door de aanwezige groensingels. Tevens is hier het Kasteelpark Elsloo gelegen. Dit park wordt begrenst door de bebouwing van Elsloo, het Julianakanaal en de spoorlijn. Dit gebied wordt gekenmerkt door de aanwezige hellingbossen en een beekdal vanwege de aanwezige watergangen.

Het gebied te noorden van de kern vormt een groene bufferzone tussen de kernen Stein en Elsloo en met name tussen de meer recente uitbreidingsgebieden Elserveld en Meeldert. Deze bufferzone bestaat uit het beekdal van de watergang Meeldertvloedgraaf en de Pasveerszloot, in combinatie met de aangrenzende agrarische gronden.

2.3.2 Groen en water

Het groen binnen de kern van Elsloo bestaat overwegend uit groenplantsoenen tussen de (woon)bebouwing van Elsloo. Daarnaast komt als begeleiding van de wegen bermgroen al dan niet in combinatie met laanbeplanting voor. Tussen deze groenplantsoenen is geen duidelijke structuur en samenhang waar te nemen, waardoor binnen de kern Elsloo geen sprake is van een duidelijk herkenbare groenstructuur.

Aan de westkant wordt de kern Elsloo begrenst door het Julianakanaal in combinatie met de Maas. De taluds en oevers van deze vaarweg en rivier worden begeleid door groen.

Een belangrijk groenelement wordt gevormd door de zogenoemde bufferzone (Urdal) tussen de kernen Stein (Meeldert) en Elsloo (Elserveld). Deze zone maakt deel uit van een tussenterras, gelegen aan de oostzijde van de Maas. Het gebied wordt doorsneden door enkele droogdalen. Het meest centraal gelegen droogdal, het Urdal, vormt de scheideing tussen de kernen Stein en Elsloo. In dit beekdal is de Meeldertvloedgraaf (onder welke benaming dit deel van de Ur in de legger van het Waterschap Roer en Overmaas is opgenomen) gelegen. De overige droogdalen liggen ter hoogte van de Driekuilenweg (ten zuiden van het Urdal), de Heibergweg (ten zuiden van het Urdal) en de veldweg ten noordwesten van de Pasveersloot. De actuele waarden betreffen vooras de doorsnijding van het tussenterras door het Urdal en de overgang van het tussenterras naar het laagterras bij het Julianakanaal en de Maas. De aanwezige vegetatie in de bufferzone is grotendeels geconcentreerd in het Urdal en de daaraan gekoppelde droogdalen en holle wegen. In het Urdal bestaat de vegetatie uit boomweiden en loofbos en, ter plaatse van de Pasveersloot, uit struweel en loofhoutaanplant. Langs de droogdalen en holle wegen, als ook langs enkele op het Urdal aansluitende veldwegen en graften, zijn mantel- en zoom vegetaties aanwezig. Verder is vegetatie aanwezig in de vorm van hoogstamboomgaarden, in het gebied tussen de Pasveersloot en de bestaande bebouwing aan de Den Hoekstraat en loofhoutaanplant op de helling tussen de Scharberg en het Julianakanaal.



Ter hoogte van Catsop ligt het sportcomplex. Dit sportcomplex heeft eveneens een groen karakter, door de aanwezige groensingels. Verder wordt hier de zuidelijke bebouwingsrand van de kern Elsloo gekenmerkt door het kasteelpark en de aanwezige hellingbossen ter hoogte van het beschermde dorpsgezicht Elsloo.

Als gevolg hiervan heeft de kern Elsloo een groene uitstraling naar buiten toe aan de zuid-, west- en noordzijde van de kern.

Tussen de bebouwing van Elsloo komt geen oppervlaktewater voor. Dit is wel het geval in de omgeving van kasteel Elsloo. Hier is een vijver in combinatie met diverse primaire watergangen aanwezig. Verder wordt de bufferzone tussen de uitbreidingsgebieden Elserveld en Meeldert doorsneden door een primaire watergang die in noordelijke richting verder langs bebouwingsrand van Stein doorloopt en uiteindelijk uitmond in het Julianakanaal.

2.3.3 Verkeersstructuur

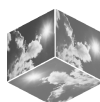
De verkeersstructuur wordt voor een belangrijk deel bepaald door de aanwezige rijksweg A2 (noord-zuid richting). Vanuit de rijksweg A2 wordt de kern Elsloo ontsloten via de sanderboutlaan en de Steinderweg. Deze wegen zijn de verbindingswegen tussen het (inter)nationale wegennet (rijksweg A2) en de kern Elsloo zelf. Vanuit de Steinderweg wordt de kern Elsloo op drie punten ontsloten, te weten via de Helmbloem, de Koolweg en de Michiel de Ruyterstraat. De Michiel de Ruyterstraat vormt tevens de ontsluiting voor het centrum van de kern Elsloo.

2.3.4 Bebouwingsstructuur

De bebouwing van de kern Elsloo bestaat overwegend uit woonbebouwing. Daarbij wordt onderscheid gemaakt in de oude lintbebouwingen langs de historische wegen en de meer recente complexgewijze uitbreidingen. De bebouwing in de oude bebouwingslinten bestaat overwegend uit grondgebonden woningen in twee bouwlagen met kap met een wisselend beeld van verspringende nokrichting en goothoogte. Ook de verschijningsvorm van deze bebouwing geeft een wisselend beeld qua architectuur, gevelindeling, materiaal- en kleurgebruik. Tussen de oudere bebouwing van deze linten komt tevens recente bebouwing voor doordat de open plekken in deze linten in een later stadium zijn ingevuld.

Ook de recente complexgewijze bebouwing bestaat overwegend uit grondgebonden woningen (aaneengebouwd twee-aaneen of vrijstaand) afgewisseld met meergezinswoningen c.q. appartementencomplexen (gestapeld). De grondgebonden woningen zijn overwegend in twee bouwlagen met kap. De meergezinswoningen c.q. appartementencomplexen bestaan uit meerdere bouwlagen. Dit kan variëren van 3 à 4 bouwlagen.

Hierdoor is er sprake van een gevarieerde bebouwingsstructuur binnen de kern Elsloo.



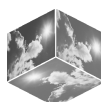


2.3.5 *Beschermd dorpsgezicht Elsloo*

Een belangrijk onderdeel van de ruimtelijke structuur van de kern Elsloo wordt gevormd door het beschermd dorpsgezicht Elsloo ten zuidwesten van de kern. Dit beschermd dorpsgezicht bestaat uit de (lint)bebouwing langs de Raadhuisstaat/Dorpsstraat en de omgeving van de kerk, het kasteelpark Elsloo in combinatie met de aanwezige hellingbossen en het beekdal ter plaatse.

De lintbebouwing aan de Raadhuisstraat/Dorpsstraat bestaat uit een groot aantal monumenten met ieder hun eigen karakteristieken afgewisseld met 'reguliere' bebouwing. Door de uitstraling van deze bebouwing qua architectuur, front-/gevelbreedte, wisselende goot- en bouwhoogtes alsmede variërende nokrichtingen is sprake van een samenhangend stedenbouwkundig en ruimtelijk beeld. Belangrijke elementen hierin zijn de bebouwing van het streekmuseum 'Schipperbeurs', de kerk met de aangrenzende begraafplaats en de carrévormige bebouwing met de poortgebouwen en achterliggende binnenterreinen aan de Raadhuisstraat/Dorpsstraat.

Dit stedenbouwkundige en ruimtelijke beeld van de overwegend cultuurhistorische bebouwing wordt versterkt door de open ruimtes tussen de bebouwing in combinatie met de inrichting van de openbare ruimte, waarbij de bestrating bestaat uit kasseien. In het bijzonder valt hierin op de overgang van het hoogteverschil tussen de Maasberg en Op de Berg.

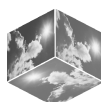




De overgang bestaat uit een talud met begroeiing en gaat over in een keermuur van mergel met een ijzeren afrastering.

Aan de voet van de Maasberg ligt het kasteel Elsloo. Dit kasteel verkeert nog in een goede staat door het huidige gebruik als horecagelegenheid/restaurant met bijbehorende buitenruimte aan de voorzijde. Zowel de cultuurhistorische waarden van het kasteel als de bijbehorende buitenruimte zijn intact gebleven. Aangrenzend aan het kasteel is het bijbehorende kasteelpark gelegen. Dit park bestaat uit zowel gesloten als open gedeelten. De gesloten delen bestaan overwegend uit de hellingbossen aan de achterzijde van de bebouwing van de Dorpsstraat en van het beekdal in zuidelijke richting. In het oostelijk deel van het kasteelpark worden deze bosschages afgewisseld met open plekken bestaande uit grasvelden. Het open gedeelte is gelegen in het westelijk deel van het kasteelpark tussen de hellingbossen en het Julianakanaal. Dit open deel bestaat overwegend uit grasvelden afgewisseld met waterpartijen, welke een primaire waterhuishoudkundige functie hebben. In dit open deel komen ook nog enkele landschapselementen voor in de vorm van kleinere bosschages en afschermdende beplanting.

Het voorheen aanwezige tenniscomplex is inmiddels geamoveerd en de gronden zijn weer ingericht als natuur. Het aanwezige theehuisje staat nog op de nominatie om gerestaureerd te worden.





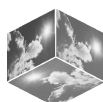
2.4 Functionele structuur

2.4.1 Wonen

De belangrijkste functie binnen de kern Elsloo is de functie wonen. Het merendeel van de bebouwing binnen de kern Elsloo bestaat uit woningen. De woningen zijn overwegend grondgebonden afgewisseld met gestapelde woningen c.q. appartementencomplexen. De grondgebonden woningen wisselen zich sterk af in de vorm van vrijstaande, halfvrijstaande (twee-aaneen) en geschakelde (aaneengebouwd) woningen.

2.4.2 Voorzieningen

Binnen de kern Elsloo zijn de winkelveorzieningen met name geconcentreerd in het centrumgebied aan het Donne Verschureplein. In dit centrumgebied wordt een gevarieerd winkelaanbod geboden in zowel dagelijks als niet dagelijks artikelen waaronder een supermarkt.



Maatschappelijke voorzieningen zijn overwegend verspreid door de kern van Elsloo gelegen. Het betreft hier de gebruikelijke maatschappelijke voorzieningen (kerken, scholen, gemeenschapshuizen, begraafplaats) behorende bij de omvang van een kern zoals Elsloo.

2.4.3 Bedrijven

De bedrijvigheid in de directe omgeving van de kern heeft zich met name geconcentreerd op het aangrenzende Businesspark Stein (oostzijde van Elsloo). In de kern zelf zijn tussen de woonbebouwing nog enkele solitaire bedrijven gelegen. Dit zijn overwegend kleinschalige bedrijven die qua bedrijfsactiviteiten in relatie tot de milieucategorie passen tussen de woonbebouwing. Naast deze solitaire bedrijven zijn bij een aantal woningen aan huis gebonden beroepen en bedrijven aanwezig.

2.4.4 Recreatie en sport

Binnen het bebouwde gedeelte van de kern Elsloo komen recreatieve en sportvoorzieningen in beperkte mate voor. Het betreffen enkele kleinschalige voorzieningen zoals gymc.q. sportzalen en verblijfsrecreatieve voorzieningen. De belangrijkste sportvoorzieningen zijn gelegen aan de zuidzijde van de kern, ter hoogte van Catsop. Het betreft hier het bestaande sportcomplex.

2.5 Vigerende bouwtitels

Naast de hiervoor beschreven ruimtelijke en functionele structuur alsmede de beoogde structuur voor de kern Elsoo (paragraaf 2.6) zijn er op basis van de thans vigerende bestemmingsplannen tussen de bestaande bebouwing van de kern Elsloo nog plekken aanwezig met een geldende bouwtitel waar nog één of meerdere woningen gebouwd kunnen worden. Deze bouwtitels zijn tot op heden bij iedere actualisatie overgenomen in het nieuwe bestemmingsplan.

In de afgelopen planperiode is een aantal woningen op basis van de vigerende bouwtitels gerealiseerd en kunnen derhalve worden aangemerkt als bestaande situatie. In andere gevallen is dit niet het geval en is de bouwtitel nog vigerend. Het betreft de volgende locaties.

Vigerende bouwtitels kern Elsloo	Aantal woningen
Julianastraat 34	1 woning
Julianastraat 40-44	1 woning
Kaakstraat	1 woning
Kempken 4-12	1 woning
Michiel de Ruyterstraat naast 6	4 woningen
Kempken (toegangsweg tussen Kempken 2 en 4	4 woningen
Maarten trompstraat naast 6	1 woning
t.p.v. bestaande woonwagenlocatie Elserveld	7 woningen
Totaal aantal vigerende bouwtitels kern Elsloo	20 woningen



In de 'Regionale structuurvisie wonen' (vastgesteld 5 juli 2011) is nadrukkelijk bepaald dat tot 1 juli 2013 bouwtitels overgenomen kunnen worden bij de actualisering bestemmingsplannen, zoals in onderhavige situatie. Na dit tijdstip worden deze bouwtitels bij toekomstige actualisering van bestemmingsplannen weg bestemd. Dit houdt in dat deze bouwtitels na het onherroepelijk worden van dit bestemmingsplan nog ingevuld kunnen worden.

Bij de volgende planperiode (na 2023) bestaat dan ook de intentie om deze bouwtitels, indien deze niet geëffectueerd zijn, te laten vervallen op basis van het dan geldende regionale beleid in het kader van de voorliggende krimpopgave. Daarnaast kan met zekerheid gesteld worden dat de noodzaak van deze bouwtitels dan niet meer gebleken is gezien de verstreken periode van meer dan 25 jaar. Dit gezien het feit dat deze bouwtitels in de meeste gevallen nog gebaseerd zijn op basis van de bestemmingsplannen uit de jaren '70 en '80 uit de vorige eeuw.

In dat kader is hieromtrent een publicatie gedaan. Door de eigenaren nu te informeren wordt er naar de toekomst toe uit oogpunt van voorzienbaarheid voldoende grondslag gecreëerd om de bouwtitels, indien deze niet geëffectueerd zijn na de planperiode van onderhavig bestemmingsplan, te laten vervallen.

2.6 Nieuwe ontwikkelingen

Binnen de kern Elsloo zijn verder nog de volgende nieuwe ontwikkelingen voorzien:

- Drie woningen Veestraat;
- woonwagenlocatie Elserveld en omgeving;
- sportcomplex, zijnde Merkelakker.

2.6.1 Drie woningen Veestraat

Aan de Veestraat is op een perceel, dat nu bestemd is als recreatieve doeleinden maar een agrarisch gebruik kent, de bouw van drie woningen voorzien. Over de bouw van deze woningen zijn in het verleden nadere afspraken met de provincie Limburg gemaakt. Echter debouwmogelijkheid voor deze drie woningen is nooit doorvertaald in een juridische planologische regeling. Deze regeling was voorzien in het bestemmingsplan 'Kern Elsloo, herziening 2008', maar deze herziening is nooit in procedure gebracht. Aangezien door de provincie is ingestemd met de bouw van deze woningen en de wens nog steeds bestaat om deze te realiseren zijn deze woningen planologisch mogelijk gemaakt in onderhavig bestemmingsplan door middel van de bestemming 'Wonen' met de bijbehorende aanduidingen 'bouwvlak' en 'bijgebouwen'.

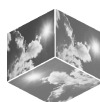


2.6.2 Woonwagenlocatie Elserveld en omgeving

De woonwagenlocatie in het noordelijk deel van Elserveld, nabij de groene bufferzone, wordt op termijn ontmanteld. Het is de bedoeling om deze locatie met de directe omgeving te ontwikkelen tot woongebied. Echter de plannen voor de herontwikkeling van dit gebied zijn nog niet uitgewerkt. Derhalve heeft de locatie de bestemming 'Wonen – Uit te werken' gekregen, waar maximaal 10 grondgebonden woningen zijn toegestaan. Het college heeft de verplichting om binnen de planperiode deze locatie door middel van een uitwerkingsplan nader uit te werken. Voor dit uitwerkingsplan zal een afzonderlijke ruimtelijke procedure doorlopen worden.

2.6.3 Sportcomplex, zijnde Merkelakker

Op het sportcomplex is de bebouwing aan de zijde van Merkelakker inmiddels gesloopt. Aan deze zijde is het sportcomplex heringericht ten behoeve van de ontsluiting en parkeervoorzieningen. Aan de zijde van Merkelakker blijft hier een open plek als 'rest' ruimte over. Om de bebouwing aan Merkelakker af te ronden is voor deze open plek een nieuwe invulling met bebouwing voorzien. Momenteel is de functie van deze nieuwe bebouwing nog niet bekend. Derhalve is aan deze open plek de bestemming 'Maatschappelijk' met een bijbehorend bouwvlak, afgestemd op het aanwezige ruimtebeslag, toegekend. Op basis van de maatschappelijke bestemming zijn verschillende functies mogelijk om zodoende de flexibiliteit van de toekomstige bebouwing te waarborgen.



3 Beleid

3.1 Planologische kader

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. Hierna worden in het kort de voornaamste zaken uit het, voor de kern Stein, relevante (inter)nationale, provinciale en regionale beleid weergegeven, aanvuld met het van toepassing zijnde beleid van de gemeente Stein zelf. Sommige beleidsstukken zijn op meerdere terreinen van toepassing.

3.2 Rijksbeleid en Europeesbeleid

Op nationaal niveau is naast het beleid dat direct door de rijksoverheid wordt geformuleerd, ook het beleid dat vanuit de Europese Unie aan ons land wordt opgelegd, van toepassing. Het relevante Rijks- en Europees beleid is vervat in:

- Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte (2012);
- Besluit algemene regels ruimtelijke ordening (2011);
- Modernisering Monumentenzorg (2009);
- Verdrag van Malta (1992);
- Natura 2000 (2006);
- Nationaal Waterplan (2009).

3.2.1 Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte

Op 13 maart 2012 is de Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte (SVIR) vastgesteld. Deze nieuwe structuurvisie vervangt onder andere de Nota Ruimte en de Nota Mobiliteit.

De Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte (SVIR) speelt in op de volgende ontwikkelingen en uitdagingen:

- de veranderende behoefte aan wonen en werken;
- de mobiliteit van personen;
- economische positie tussen de tien meest concurrerende landen vasthouden voornamelijk in de sectoren logistiek, water, hightech, creatieve industrie, chemie en voedsel en tuinbouw;
- de bijzondere waarden (compacte steden omringd door open en natuurrijk landelijk gebied, cultuurhistorie en natuur) koesteren en versterken;
- waterveiligheid en beschikbaarheid van voldoende zoetwater in verband met de klimaatverandering en stedelijke ontwikkeling;
- aandeel duurzame energiebronnen als wind, zon, biomassa en bodemenergie moet worden vergroot;
- deregulering.

Om goed op deze ontwikkelingen en eisen in te spelen is een beleid nodig dat toekomstbestendig is en de gebruiker ruimte geeft. Dit vraagt een grondige actualisatie van de bestaande beleidsnota's voor ruimte en mobiliteit. De structuurvisie voorziet hierin door overheden, burgers en bedrijven de ruimte te geven om oplossingen te creëren.



Het Rijk gaat zich meer richten op het versterken van de internationale positie van Nederland en het behartigen van belangen voor Nederland als geheel. Het Rijk ziet verder toe op de deregulering waarmee jaarlijks vele miljoenen euro's kunnen worden bespaard.

De provincies en gemeenten zullen afspraken maken over verstedelijking, groene ruimte en landschap. Gemeenten krijgen ruimte voor kleinschalige natuurlijke groei en voor het bouwen van huizen die aansluiten bij de woonwensen van mensen.

Het Rijk verbindt ruimtelijke ontwikkeling en mobiliteit en zet de gebruikers centraal. Het zijn bewoners, ondernemers, reizigers en verladers die Nederland sterk maken. Provincies en gemeenten krijgen de ruimte zelf maatwerk te leveren. Zo werkt het Rijk aan een concurrerend, bereikbaar, leefbaar en veilig Nederland. Hiertoe zijn voor de middellange termijn (2028) drie doelen gesteld:

- het vergroten van de concurrentiekracht van Nederland door het versterken van de ruimtelijk-economische structuur van Nederland;
- het verbeteren en ruimtelijk zeker stellen van de bereikbaarheid waarbij de gebruiker voorop staat;
- het waarborgen van een leefbare en veilige omgeving waarin unieke natuurlijke en cultuurhistorische waarden behouden zijn.

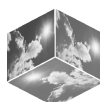
Concurrentiekracht

Nederland wil in 2040 tot de top 10 van de meest concurrerende economieën van de wereld behoren. Van belang daarvoor is een kwalitatief hoogwaardig vestigingsklimaat voor bedrijven en kenniswerkers. Dat betekent onder meer dat moet worden ingezet op sterke stedelijke regio's, optimale bereikbaarheid en goede (logistieke) verbindingen met het buitenland.

Belangrijke innovatieve economische sectoren voor Nederland zijn onder meer: Water, Agro & Food, High Tech Systemen en Materialen, Life Sciences & Health, Chemie, Energie, Logistiek en Creatieve Industrie.

Bereikbaarheid

Het mobiliteitssysteem moet robuust en samenhangend worden (waaronder knooppuntontwikkeling), meer keuzemogelijkheden bieden en voldoende capaciteit hebben om de groei van de mobiliteit op de middellange (2028) en lange termijn (2040) op te vangen. Daarbij moet worden gekozen voor een integrale benadering die de mobiliteitsgroei in samenhang met ruimtelijke ontwikkeling faciliteert. De ambitie is dat gebruikers in 2040 beschikken over optimale ketenmobiliteit door een goede verbinding van de verschillende mobiliteitsnetwerken via multimodale knooppunten (voor personen en goederen) en door een goede afstemming van infrastructuur en ruimtelijke ontwikkeling.



Leefbaarheid en veiligheid

De ruimtelijke verschillen in Nederland nemen toe onder invloed van urbanisatie, individualisering, vergrijzing en ontgroening. Deze toenemende regionale verschillen hebben consequenties voor de verstedelijking in Nederland. Vraag en aanbod van woningen, bedrijventerreinen en kantoren zijn daardoor niet overal in evenwicht (kwantitatief en kwalitatief). De ambitie voor 2040 is dat woon- en werklocaties in steden en dorpen aansluiten op de (kwalitatieve) vraag en dat locaties voor transformatie en herstructurering zoveel mogelijk worden benut.

Voorts is het nodig onze bijzondere waarden en internationaal onderscheidende kwaliteiten te koesteren en te versterken, hetgeen vraagt om de borging van natuurwaarden, biodiversiteit, cultuurhistorische waarden en een goede milieukwaliteit. De ambitie voor 2040 is het bieden van een veilige en gezonde leefomgeving met een goede milieukwaliteit, zowel in stedelijk als landelijk gebied. Belangrijke onderdelen daarvan zijn ook een blijvende bescherming tegen extreme weersomstandigheden en overstromingen alsmede het voorzien in voldoende zoetwater in droge perioden.

Op basis van voorgaande doelstellingen zijn vervolgens 13 nationale belangen benoemd. Hiervoor is het Rijk verantwoordelijk en wil het resultaten boeken. Deze belangen zijn gelijkwaardig aan elkaar en beïnvloeden elkaar onderling. In de SVIR is een eerste integrale afweging gemaakt van deze belangen. Dit heeft als gevolg dat het Rijk in gebieden of projecten een gebieds- of projectspecifieke afweging zal maken. Indien nodig maakt het Rijk duidelijk welke nationale belangen voorgaan. Voor onderhavig bestemmingsplan zijn van belang:

- verbeteren van de milieukwaliteit (lucht, bodem, water) en bescherming tegen geluidsoverlast en externe veiligheidsrisico's (nationaal belang 8);
- zorgvuldige afweging en transparante besluitvorming bij alle ruimtelijke en infrastructurele besluiten (nationaal belang 13).

Onderhavig bestemmingsplan betreft een conserverend plan waarin geen nieuwe ontwikkelingen worden mogelijk gemaakt, waarbij het belang van het Rijk in het geding is. Bovendien voorziet de SVIR niet in onderwerpen die op het plangebied van toepassing zijn. Echter is de Westelijk Mijnstreek, net als in heel Zuid Limburg, sprake van krimp dan wel negatieve natuurlijke groei. Wel worden de sectorale aspecten expliciet in het kader van dit bestemmingsplan beschouwd (hoofdstuk 4, 5 en 6). Verder heeft een transparante en zorgvuldige belangenafweging bij de toekenning van de bestemmingen plaats gevonden op basis van de vigerende regelingen en de uitgevoerde GIS analyse. Dit houdt in dat voor het vaststellen van bestemmingsplan 'Kern Elsloo' geen beperkingen vanuit de SVIR gelden.

3.2.2 Besluit algemene regels ruimtelijke ordening

De hiervoor beschreven SVIR bepaalt welke kaderstellende uitspraken zodanig zijn geformuleerd dat deze bedoeld zijn om beperkingen te stellen aan de ruimtelijke besluitvor-



mingsmogelijkheden op lokaal niveau. Het Besluit algemene regels ruimtelijke ordening (Barro) bevestigt in juridische zin die kaderstellende uitspraken.

Met het Besluit algemene regels ruimtelijke ordening geeft het Rijk algemene regels voor bestemmingsplannen. Doel van dit Besluit is bepaalde onderwerpen uit de SVIR te verwezenlijken.

Sinds de inwerkingtreding per 1 juli 2008 van de Wet ruimtelijke ordening (Wro) zijn instrumenten zoals een planologische kernbeslissing (pkb) en concrete beleidsbeslissingen (cbb) niet meer beschikbaar.

Middels het Barro worden voor een aantal specifieke onderwerpen algemene regels gesteld ten behoeve van de verwerking in bestemmingsplannen. In het SVIR is aangegeven wat het nationale belang is van het stellen van regels voor deze onderwerpen. Het Barro stelt in eerste instantie regels voor het project Mainportontwikkeling Rotterdam, het kustfundament, grote rivieren, de Waddenzee en het waddengebied, defensie en erfgoederen van uitzonderlijke universele waarde. Op een later moment zal het besluit worden aangevuld met andere onderwerpen uit de SVIR.

De meeste onderwerpen waarvoor in het Barro regels zijn gesteld, zijn alleen van toepassing voor een bestemmingsplan dat na inwerkingtreding van het Barro van kracht wordt. Een dergelijk bestemmingsplan zal dan wel voor het eerst een nieuwe ontwikkeling of nieuwe bebouwing mogelijk moeten maken (zogenoemde nieuw-nieuwbepalingen).

De algemene regels in het Barro hebben vooral een conserverend/beschermend karakter waardoor geformuleerde nationale belangen niet belemmerd worden door ontwikkelingen die middels bestemmingsplannen mogelijk worden gemaakt. Voor een aantal onderwerpen geeft het Barro de opdracht dan wel de mogelijkheid aan provincies om bij provinciale verordening regels te stellen.

Onderhavig bestemmingsplan betreft een conserverend plan waarin geen grootschalige nieuwe ontwikkelingen worden mogelijk gemaakt. Bovendien voorziet het Barro niet in onderwerpen die op het plangebied van toepassing zijn. Dit houdt in dat voor het vaststellen van het bestemmingsplan 'Kern Elsloo' geen beperkingen vanuit het Barro gelden.

3.2.3 Modernisering Monumentenzorg

Belangrijke doelen van de Modernisering Monumentenzorg (MoMo) zijn het stimuleren en ondersteunen van gebiedsgericht werken, het belang van cultuurhistorie laten meewegen in de ruimtelijke ordening, het formuleren van een visie op erfgoed en het verminderen van de administratieve lastendruk. Een concrete uitwerking is onder andere de (in ontwikkeling zijnde) Rijksstructuurvisie Cultureel Erfgoed.



Het ministerie van OC&W heeft in 2009 de beleidsbrief MoMo opgesteld. De beleidsbrief geeft de nieuwe visie op de monumentenzorg weer. In november 2009 stemde de Tweede Kamer hiermee in.

De modernisering monumentenzorg is gebaseerd op 3 pijlers:

Pijler 1: Cultuurhistorische belangen meewegen in ruimtelijke ordening.

Hierbij vindt een verschuiving plaats van objectgerichte bescherming naar een gebiedsgerichte aanpak. De omgeving van het monument gaat een belangrijkere rol spelen.

Pijler 2: Krachtiger en eenvoudiger regelgeving.

Minder, kortere en eenvoudigere procedures, afstand tussen expert en leek kleiner, meer vrijheid en keuzemogelijkheden voor monumenteneigenaren.

Pijler 3: Bevorderen van herbestemmingen.

Historische gebouwen, complexen, terreinen en landschappen kunnen hun functie en daarmee hun gebruik verliezen. Dit kan leiden tot verval waardoor belangrijke cultuurhistorische waarden verloren gaan. Het toekennen van een andere bestemming kan bijdragen aan het behoud. Eigenaren kunnen hiervoor subsidie krijgen, zowel voor het onderzoeken van de mogelijkheden voor een nieuwe bestemming als voor het wind- en waterdicht houden van de monumenten tijdens de ontwikkeling.

Concreet heeft de modernisering geleid tot aanpassing van het Besluit ruimtelijke ordening (Bro) per 1 januari 2012, de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht (Wabo), de Visie erfgoed en ruimte, de afbouw van aanwijzing beschermde stads- en dorpsgezichten en, misschien wel het belangrijkste: een verandering in de manier van denken: cultureel erfgoed als belangrijke factor en kans in ruimtelijke ontwikkelingen.

Het is dus essentieel dat ruimtelijke ordening en erfgoed elkaar in een vroeg stadium van het plantraject vinden. De stedenbouwkundige zal zich bewust moeten zijn van de cultuurhistorische waarden en deze meenemen in de planvorming.

In dat kader worden de binnen de kern aanwezige monumenten en cultuurhistorische waarden in voldoende mate beschermd door de Monumentenwet 1988 en hoeft in onderhavig bestemmingsplan geen nadere regeling opgenomen te worden. Voor het beschermd dorpsgezicht Elsloo wordt een beschermende regeling in de vorm van de dubbelbestemming 'Waarde – Beschermd dorpsgezicht' opgenomen gericht op de instandhouding en versterking van de met de historische ontwikkeling samenhangende structuren en ruimtelijke kwaliteiten van de historische dorpskern van Elsloo.

3.2.4 Verdrag van Malta

Het Verdrag van Malta, ook wel de Conventie van Valletta genoemd, is een Europees verdrag dat in 1992 is ondertekend door de lidstaten van de Raad van Europa. Het verdrag is er op gericht het bodemarchief beter te beschermen. Het bodemarchief bestaat uit alle archeologische waarden die zich in de grond bevinden, zoals gebruiksvoorwerpen, grafvel-



den en nederzettingen. Deze archeologische waarden dienen op een integrale wijze beschermd te worden, waarbij de volgende drie principes gelden:

- **Tijdig rekening houden met eventuele aanwezigheid van archeologische waarden.**
Het is belangrijk dat bij de ruimtelijke inrichting van een gebied tijdig rekening gehouden wordt met mogelijk aanwezige archeologische resten. Daarom dient voorafgaand aan een nieuwe ontwikkeling onderzoek plaats te vinden naar archeologische waarden in de bodem van het plangebied. Hierdoor kunnen tijdig archeologievriendelijke alternatieven gezocht worden en wordt tevens een stukje onzekerheid tijdens de bouw van de ontwikkelingen weggenomen, doordat vooraf duidelijk is of er al dan niet archeologische resten in de bodem te verwachten zijn.

- **Behoud in situ.**
Er wordt naar gestreefd archeologische waarden op de plaats zelf te bewaren (behoud in situ). In de bodem blijven de resten immers goed geconserveerd. Indien mogelijk worden de resten ingepast in de ontwikkeling, zodat ze tastbaar en goed zichtbaar blijven.

- **Verstoorder betaalt.**
Degene die verantwoordelijk is voor het verstoren van de grond dient te betalen voor het doen van opgravingen en het documenteren van archeologische waarden, wanneer behoud in situ niet mogelijk is.

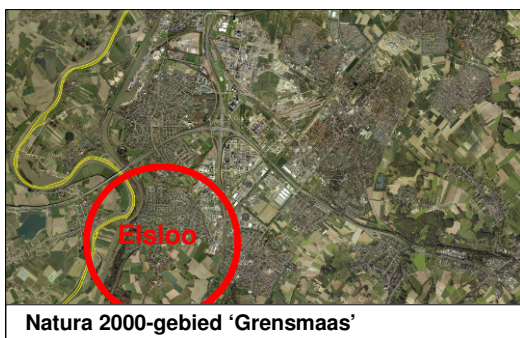
Het verdrag is vertaald in de Monumentenwet. Ook kan het verdrag worden teruggevonden in onder andere de Ontgrondingswet. Het is dan ook belangrijk dat de ontwikkelingen in het plangebied conform het verdrag zijn, en daarmee dan ook conform de wet.

Aangezien dit bestemmingsplan de actualisatie betreft van verouderde bestemmingsplannen en nieuwe ontwikkelingen niet direct (alleen via wijziging of met een omgevingsvergunning) worden mogelijk gemaakt, zijn de consequenties ten aanzien van verstoring van archeologische waarden nagenoeg nihil. Wel houdt de gemeente Stein er, gelet op de aanwezigheid van het beschermd dorpsgezicht Elsloo, monumentale en cultuurhistorische waardevolle gebouwen alsmede archeologische monumenten en vindplaatsen rekening mee dat in bepaalde terreinen eventueel nog archeologische resten in de bodem kunnen worden aangetroffen. Op het moment dat een wijziging wordt toegepast of een omgevingsvergunning wordt aangevraagd kan verder worden ingezoomd op de eventueel aanwezige waarden (aanvullend onderzoek) overeenkomstig het gemeentelijke archeologische beleid. Hiervoor zijn voorwaarden opgenomen in de regels in de vorm van een dubbelbestemming.

3.2.5 Natura 2000

Natura 2000 is een Europees netwerk van natuurgebieden met als doel het ontwikkelen en in stand houden van soorten en ecosystemen die belangrijk zijn voor Europa. Deze gebieden zijn aangewezen op basis van de Natuurbeschermingswet en de Vogel- en Habitatrichtlijnen.

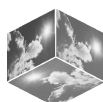


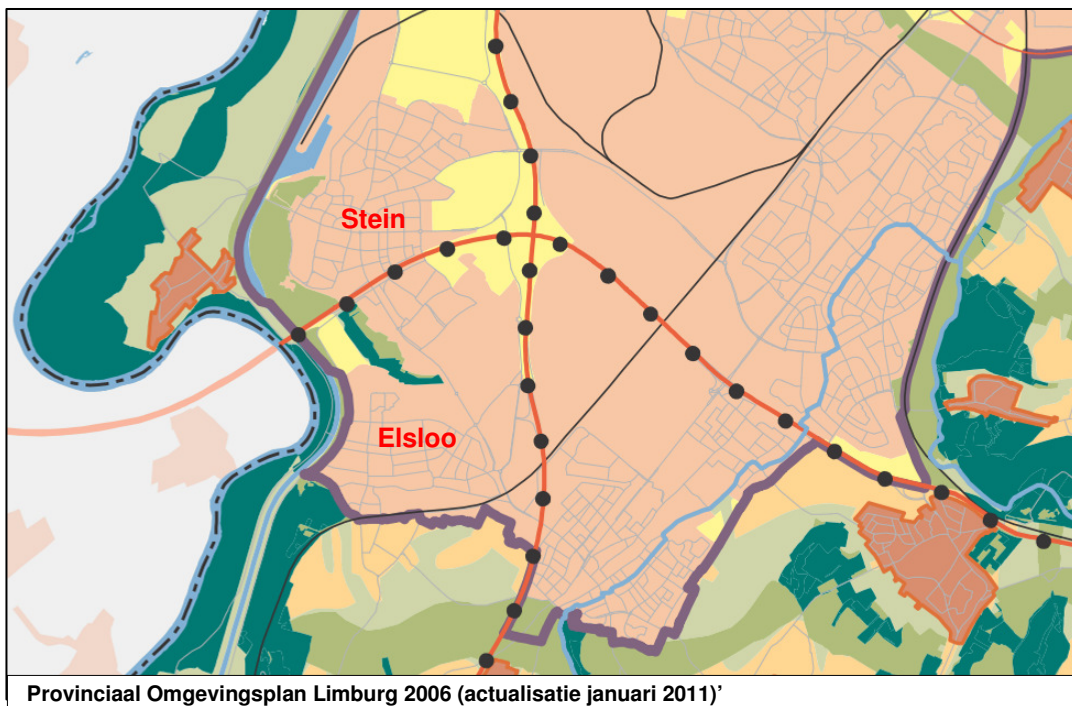


Het beleid houdt echter niet bij de landsgrenzen op, vogels en planten trekken zich immers niets aan van landsgrenzen. Er zijn drie thema's die centraal staan bij Natura 2000, zoals volgt uit diverse bronnen van het regiebureau Natura 2000, te weten beleven, gebruiken en beschermen:

- *Beleven* houdt in dat er ruimte wordt gecreëerd voor recreatie. Recreatie en natuurontwikkeling in dezelfde omgeving betekent echter wel dat er goede afspraken gemaakt moeten worden.
- Met *gebruiken* wordt bedoeld dat de natuur naast haar schoonheid ook economisch functioneel is. Wonen, werken en recreëren in een mooie omgeving is het streven, waarbij economie en ecologie met elkaar in balans dienen te zijn.
- *Beschermen* wil zeggen het duurzaam beschermen van flora en fauna.

Het ideaalbeeld wordt bereikt wanneer de drie thema's in combinatie met elkaar zonder problemen van toepassing kunnen zijn op natuurgebieden. Het ministerie van Economische Zaken, Landbouw & Innovatie (EL&I) neemt hierin het voortouw, door Natura 2000-gebieden aan te wijzen. Bij het aanwijzen van een gebied wordt op basis van enkel ecologische argumenten bepaald welke natuurwaarden op welke locatie geholpen moeten worden en welke doelstellingen daarbij behaald moeten worden. Voor ieder definitief aangewezen natuurgebied dient een beheersplan opgesteld te worden met een looptijd van zes jaar. Een dergelijk beheersplan wordt opgesteld in goed overleg met eigenaren, beheerders en betrokken overheden (met name gemeenten, waterschappen en provincies). Het plan geeft weer wat er moet gebeuren om de gestelde doelen te bereiken en wie daarvoor verantwoordelijk is. Natura 2000-gebieden kennen een bepaalde bescherming. Deze bescherming is vastgelegd in de Natuurbeschermingswet.





Gemeenten zijn derhalve verplicht om beheersplannen ten aanzien van Natura 2000-gebieden door te laten werken in het betreffende bestemmingsplan, indien een dergelijk gebied (gedeeltelijk) binnen het plangebied valt.

Binnen de gemeente Stein zelf zijn gedeelten van de Natura 2000-gebieden 'Bunder- en Elsloërbos' en 'Grensmaas' gelegen. Verder is het Natura 2000-gebied 'Geleenbeekdal', gemeente Schinnen op enige afstand gelegen. Deze gebieden zijn op dermate grote afstand gelegen van de kern Elsloo dat deze niet van invloed zijn. Bovendien betreft onderhavig bestemmingsplan een conserverend plan zonder ontwikkelingen die nadelig zijn voor Natura 2000-gebieden.

Derhalve heeft beleid ten aanzien van Natura 2000-gebieden geen consequenties voor dit bestemmingsplan en is hiervoor geen nadere beschermende regeling in de vorm van een dubbelbestemming opgenomen.

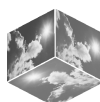
3.2.6 Nationaal Waterplan

In hoofdstuk 5 Waterparagraaf is het beleid uit het Nationaal Waterplan nader uitgeschreven.

3.3 Provinciaal beleid

Het provinciaal beleid is hoofdzakelijk vastgelegd in:

- Provinciaal Omgevingsplan Limburg 2006 (actualisatie januari 2011);
- Provinciaal Omgevingsplan Limburg 2014 (in voorbereiding)
- POL-herzieningen en aanvullingen:
 - Verstedelijking, gebiedsontwikkeling en kwaliteitsverbetering;
 - Provinciaal Verkeers- en vervoersplan;



- Provinciaal Waterplan Limburg 2010-2015;
- Provinciale Woonvisie;
- Verordening Wonen Zuid-Limburg;
- Provinciale Belangenstaat en Uitzonderingslijst.

3.3.1 Provinciaal Omgevingsplan Limburg 2006 (actualisatie januari 2011)

Het POL2006 (actualisatie januari 2011) is een integraal plan. Het heeft wat weg van een streekplan, maar is tevens een provinciaal waterhuishoudingsplan, een provinciaal milieu-beleidsplan en het bevat ook de hoofdlijnen van het provinciaal verkeers- en vervoersplan. Daarnaast komen er hoofdlijnen naar voren omtrent fysieke elementen van economisch beleid en fysieke elementen van beleid voor zorg, cultuur en sociale ontwikkeling.

Het POL2006, inclusief aanvullingen, heeft de status van een structuurvisie en is hierdoor niet direct bindend. Het is echter wel de bedoeling dat het POL2006 zijn doorwerking zal krijgen in beleidsnota's, programma's, verordeningen en bestemmingsplannen.

Krimp in Zuid-Limburg

De kern Elsloo is gelegen in de regio Westelijke Mijnsteek, Zuid-Limburg. In deze regio wordt men geconfronteerd met een bevolkingskrimp. Deze krimp vraagt om het creëren van woningaanbod, dat kwalitatief, ook qua locatie en omgeving, niet alleen aansluit op de woningbehoefte maar tevens bijdraagt aan een aantrekkelijk vestigingsklimaat. Het gaat daarbij niet alleen om nieuwbouw, maar ook om het herstructureren van de bestaande woningvoorraad alsmede de herontwikkeling van gebieden binnen de kernen. Het landelijk gebied moet in de toekomst vitaal blijven, met voldoende dynamische plattelandskernen om een goed woon- en leefklimaat te kunnen bieden.

Perspectieven

Niet voor ieder gebied binnen de provincie Limburg gelden dezelfde beleidsbepalingen als het gaat om de kwaliteiten en ontwikkelingsmogelijkheden van het gebied. Om die reden worden in het POL2006 tien perspectieven onderscheiden, met ieder een eigen benadering met betrekking tot de meest doeltreffende beleidsdoelen voor dat gebied. Bij het opstellen van een bestemmingsplan dient goed bekeken te worden welk perspectief van toepassing is:

Voor de kern Elsloo betreft dit de perspectieven:

P7 Corridor:

Dit perspectief is gericht op de toekomstige uitbreidingen van (inter)nationale infrastructuurnetwerken. Door de toenemende verkeersdruk zouden er op termijn problemen kunnen ontstaan omtrent de bereikbaarheid van stedelijke regio's. Door langs transportassen ruimte te creëren voor toekomstige uitbreidingen en deze groen in te richten, kan een aangesloten beeld van versterking langs de snelweg voorkomen worden. Daarnaast kunnen knelpunten op het gebied van luchtkwaliteit, geluidshinder en externe veiligheid te-



gingegaan worden. Ook een goede koppeling tussen regionale en lokale infrastructuur en werklocaties is een speerpunt.

Bovenstaande aspecten vragen om een gebiedsgericht ontwerp waarin goede afwegingen worden gemaakt. In geval van de rijksweg A2 is het van groot belang dat het Rijk in een vroeg stadium hierbij betrokken wordt. Zo kunnen tijdig afspraken gemaakt worden over eventuele bestemmingsplanwijzigingen ten behoeve van het uitbreiden van het wegtracé of -netwerk. Gezien de afstand van het plangebied tot de rijksweg A2 is dit niet concreet aan de orde.

P9 Stedelijke bebouwing:

Het perspectief stedelijke bebouwing omvat de bestaande stedelijke bebouwing binnen de grens stedelijke dynamiek. De verstedelijkingsopgave dient zoveel mogelijk binnen dit perspectief opgelost te worden. Hierbij moet wel gelet worden op het watersysteem van het stedelijke gebied. Verder dient er met speciale aandacht gekeken te worden naar centrumgebieden en levendige gebieden met een sterke menging van functies. Dit vanwege de grote variatie in leef- en werkmilieus, maar ook vanwege de milieukwaliteit, die afgestemd dient te worden op de aard en functie van het deelgebied.

Het feit dat deelgebieden verschillen qua aard en functie en dat daardoor ook de milieukwaliteit verschilt, geeft aan hoe belangrijk het is om een gedegen bestemmingsplan op te stellen. Binnen het bestemmingsplan kunnen voorwaarden en normen gesteld worden met betrekking tot de milieukwaliteit. In verband met eventuele hinder, externe veiligheid en de volksgezondheid is het noodzakelijk dat dit duidelijk vastgelegd is.

Grens stedelijke dynamiek:

De zeven stadsregio's in Limburg, waaronder de stadsregio Sittard-Geleen/Stein/Beek, zijn ieder voorzien van een grens stedelijke dynamiek, de uiterste grens waarbinnen in de toekomst een bij het profiel passende veelheid aan functies, milieus en leefstijlen kan worden geacommodeerd. De grens is bepaald op basis van de aanwezigheid van de natuurlijke waarden in het omliggende gebied, rekening houdend met de verwachte groei van de stedelijke functies. Soms is aangesloten bij aanwezige structuren zoals wegen om een duidelijke grens te geven. De grens is hard.

Internationaal verbindend netwerk:

Het betreft het samenhangend stelsel van (inter-)nationale transportassen, die verbindingen vormen tussen de belangrijke stedelijke en economische centra in en buiten ons land. Voor de kern Elsloo heeft dit concreet betrekking op de rijksweg A2 aan de oostzijde van het plangebied.

Voor de zone tussen Stein en Elsloo gelden specifiek de volgende perspectieven:



P1 Ecologische Hoofdstructuur (EHS):

De ecologische hoofdstructuur is gericht op het beschermen en realiseren van een groene structuur van bos- en natuurgebieden, met tussenliggende verbindingen en waterpartijen met ecologische waarden. De EHS maakt onderdeel uit van de Ruimtelijke Hoofdstructuur, zoals bepaald in de structuurvisie Infrastructuur en Ruimte.

Het beleid van de provincie ten aanzien van de EHS bestaat voornamelijk uit het realiseren en beschermen van deze groene robuuste structuur. Derhalve is het in principe niet mogelijk om ontwikkelingen plaats te laten vinden die de kenmerken en waarden van deze gebieden aantasten of belemmeren. Hierbij geldt het 'nee, tenzij'-principe. Tegenstrijdige activiteiten mogen niet plaatsvinden, tenzij de noodzaak hiervan goed onderbouwd kan worden en er compensatie plaats vindt van de aantasting of belemmering.

Gezien het bovenstaande is het maar in beperkte mate mogelijk om hier activiteiten te ontplooien binnen het plangebied. Om gehoor te geven aan het nationale en provinciale beleid ten aanzien van de EHS, dienen deze beperkte mogelijkheden opgenomen te worden in het bestemmingsplan.

P2 Provinciale Ontwikkelingszone Groen (POG):

De POG maakt naast de EHS deel uit van de ecologische structuur van Limburg. Echter, waar de EHS voornamelijk natuur-, water- en bosgebieden betreft, heeft de POG met name betrekking op landbouwgebieden. De POG gaat uit van een ontwikkelingsgerichte basisbescherming. Dat wil zeggen dat het behoud en de ontwikkeling van natuur- en landschapswaarden richtinggevend zijn voor ontwikkelingen binnen de POG. De landbouw moet meer landschapsgeoriënteerd plaats vinden en het bebouwingsvrije karakter dient gehandhaafd te blijven. Daarnaast dient de toeristisch-recreatieve structuur in stand gehouden te worden.

Hoewel binnen een POG de mogelijkheden tot ontplooien van activiteiten wat ruimer zijn dan binnen de EHS, zijn ze ook hier maar beperkt. Dit geldt ook voor het plangebied. Versterken en ontwikkelen van natuur- en landschapswaarden is de doelstelling en alleen activiteiten die hier aan bijdragen (bijv. functies betreffende toerisme, recreatie of landbouw) zijn toegestaan. Om gehoor te geven aan het nationale en provinciale beleid ten aanzien van de POG, dienen deze beperkte mogelijkheden opgenomen te worden in het bestemmingsplan.

Aan de zuidzijde van de kern Elsloo maakt het beschermd dorpsgezicht onderdeel uit van het plangebied voor de kern. Hier gelden naast P1 de volgende perspectieven:

P3 Veerkrachtige watersystemen

Dit perspectief is primair gericht op het bieden van ruimte aan grote waterlopen en rivieren. Daarnaast staat ook centraal het bestrijden van watertekorten, verdroging en erosie. Het ontwikkelen van functies binnen het gebied P3 is toegestaan, mits dit aansluit bij bovenstaande doelen. Met name grondgebonden landbouw en recreatie komen veel voor in dergelijke gebieden.



P4 Vitaal landelijk gebied

Binnen dit perspectief wordt de inrichting met name bepaald door de aanwezige landbouw in het gebied. Onderling verschillen de P4 gebieden nogal wat van elkaar qua aard en dichtheden aan omgevingskwaliteiten. Het doel van dit perspectief is het vitaal houden van het landelijk gebied. Dit kan met name geschieden door de mogelijkheden te verruimen voor bijvoorbeeld verbrede landbouw, de toeristische sector of kleinschalige diensverlennende bedrijvigheid.

De landbouw zelf krijgt ook ruimte om zich door te ontwikkelen. Niet-grondgebonden agrarische bedrijven kunnen echter slechts tot een bepaald niveau doorgroeien. Het doorontwikkelen van intensieve veehouderij of glastuinbouw kan dan ook maar binnen enkele gebieden. Voor het nieuw ontwikkelen van bouwkvavels voor niet-grondgebonden agrarische bedrijven moet vooral gekeken worden naar de P5 gebieden.

Stadsregio Sittard-Geleen/Stein/Beek

De stadsregio Sittard-Geleen/Stein/Beek omvat de verstedelijkte delen van de gemeenten Sittard-Geleen, Beek en Stein. Kenmerkend is de compacte stad Sittard-Geleen omringd door een uniek landelijk gebied. Er is een grote concentratie van wonen, werken en voorzieningen. Robuuste groenstructuren omzomen de regio: Heuvelland, Grensmaas en Maasplassen. Landschappelijk vormt de regio de overgang van de Grensmaas via de Maasterrassen naar het oostelijk gelegen agrarische gebied met veel waardevolle cultuurelementen. De landschapsparken Susteren en de Graven-Oost bepalen mede het gezicht van de stadsregio. Het gebied tussen Julianakanaal/Graetheide, DSM, de stad en NedCar kan worden gezien als stadstuin. De groene gebieden bieden ruimte voor recreatief medegebruik en dagrecreatie. De economische clusters chemie (DSM) en automotive (NedCar) nemen een sterke positie in. Born is een inlandknooppunt met een nationale en regionale functie als opstappunt. De zakelijke dienstverlening in de regio groeit. Het gebied is uitermate goed ontsloten door weg, water en spoor. Het vervoer via de weg dreigt echter problematisch te worden, vooral door de menging van het regionale en het (inter)nationale verkeer. Voor de toekomst van de stadsregio is het belangrijk dat de logistieke functies zich goed kunnen ontwikkelen. Door de hoge dichtheid aan industrie en infrastructuur is de milieubelasting hoog. Het leefklimaat in het stedelijk gebied staat hierdoor onder druk. De streek heeft in toenemende mate te maken met vergrijzing en ontgroening van de bevolking.

De stadsregio Sittard-Geleen/Stein/Beek is dé industrieregio van Limburg. In de A2-zone Maasbracht-Beek liggen belangrijke hoogtechnologische bedrijven als DSM, Sabic en Nedcar. Innovatieve hoogtechnologische bedrijvigheid (gericht op chematerials & energy, automotive, zorg en luchtvaarttechniek) draagt bij aan een concurrerende en duurzame economische structuur. Het chemiecomplex is een belangrijk drager van de economie in deze regio maar ook voor Limburg als geheel met de Chemelot Campus als groeimotor. Er ligt een uitdaging om door een gebiedsgerichte milieu- en veiligheidsaanpak optimaal ruimte te bieden aan dit cluster op de locatie Chemelot (Graetheide blijft reservelocatie in afwachting van nadere besluitvorming). Een goed logistiek concept is essentieel met het oog



op een efficiënte en milieuvriendelijke afwikkeling van de vele goederenstromen in de regio. De barge- en railterminals bij de havens van Born en Stein, en de nog aan te leggen terminal op de Chemelot-site maken hier deel van uit. Voor de bereikbaarheid van de regio vanuit noordelijke richting is verbreding van de A2 tussen Het Vonderen en Kerensheide noodzakelijk en inmiddels gerealiseerd in de vorm van spitsstroken.

Conclusie

Dit bestemmingsplan betreft een actualisatie van verouderde bestemmingsplannen voor de kern Elsloo van de gemeente Stein. In de meeste gevallen wordt de huidige situatie weergegeven. In dit bestemmingsplan zijn wel (beperkte) mogelijkheden opgenomen om, onder bepaalde voorwaarden, af te kunnen wijken van de bestaande situatie of om deze te kunnen wijzigen. Voor de voorzieningen binnen het centrumgebied aan het Donne Verschureplein is een ruime regeling opgenomen om deze onderling uitwisselbaar te maken, met uitzondering van de functie horeca. Verder wordt het gegeven beleid van de provincie doorvertaald naar de regels en op de verbeelding van dit bestemmingsplan. Een nadere uitleg over de verschillende bestemmingen is gegeven in paragraaf 7.4. Kortom er is geen strijdigheid met het POL en/of provinciale belangen.

3.3.2 Provinciaal Omgevingsplan Limburg 2014

Momenteel wordt door de provincie Limburg een nieuw Provinciaal Omgevingsplan Limburg (POL2014) voorbereid. De opzet wordt een slimme mix tussen een regionale insteek (Noord-, Midden-, Zuid-Limburg) en een benadering rond vier hoofdthema's (economie en infrastructuur, wonen en leefomgeving, landelijk gebied, ondergrond). Het POL2014 wordt een selectief plan, met een heldere visie op de ontwikkeling van Limburg in brede omgeving én op de ontwikkeling van de drie deelregio's. Het sluit zoveel mogelijk aan op bestaande visies (o.m. regionale visies en de nationale ruimtelijke hoofdstructuur). Het Limburgse leef- en vestigingsklimaat neemt in de ambitie een centrale plek in. Ruimtelijke kwaliteit krijgt bijzondere aandacht.

Prioriteiten

De POL-agenda benoemt 12 prioritaire onderwerpen waar bij de planvoorbereiding de focus op ligt.

ECONOMIE EN INFRASTRUCTUUR:

- fysiekrumtelijke voorwaarden topsectoren;
- werklocaties (incl. kantoren);
- infrastructuur en bereikbaarheid.

WONEN EN LEEFOMGEVING:

- herstructurering wonen in brede context;
- sturing detailhandel.

LANDELIJK GEBIED:

- natuur: herijking EHS;



- landbouw: zonering intensieve veehouderij en glastuinbouw;
- landschap;
- windenergie: zoekgebieden windturbines;
- Maasveiligheid / ruimte voor de Maas;
- lawaaisport: zoekgebieden regionale motorcrosscentra.

ONDERGROND:

- Ondergrond.

Hoofdthema's

Bij het hoofdthema economie en infrastructuur staat de vraag centraal welke ruimtelijke maatregelen nodig zijn om de economische ontwikkeling te faciliteren, met focus op de topsectoren. Op de agenda staat ook een herijking van de bedrijventerreinenstrategie: effectiviteit sturing, noodzaak om nog nieuwe terreinen aan te wijzen of bestaande terreinen uit te breiden, regels voor de inrichting van werklocaties, mogelijke intrekking van een aantal reserveringen. Daarbij zal ook een discussie worden gevoerd over de sturing op de voorraadontwikkeling van kantoren.

Bij wonen en leefomgeving is de opdracht om voorstellen uit te werken voor een strakkere sturing op de (boven-)regionale woningvoorraadontwikkeling. In elk geval voor Zuid-Limburg streeft de provincie daarbij naar inzet van het omgevingsplan. Belangrijk is om met de regio's te werken aan een brede regio specifieke aanpak van de herstructureringsopgave, met aandacht voor de leegstand van kantoren, winkels, monumenten en voorzieningen en milieuproblemen. De rond het thema wonen samenwerkende partners in Kompas Zuid-Limburg wordt gevraagd om een visie in te brengen op de transformatieopgave voor Zuid-Limburg. Met steden en gemeenten zal een aanpak worden uitgewerkt voor de sturing van (grootschalige) detailhandel.

Binnen het hoofdthema landelijk gebied moet er een gedifferentieerde aanpak uitgewerkt worden voor behoud en ontwikkeling van de kwaliteit van het landelijk gebied, waarbij de Provincie focust op de kernkwaliteiten in het Nationaal Landschap Zuid-Limburg en in de zogenoemde groen-blauwe mantel (de samen te voegen perspectieven P2 en P3, inclusief de gebieden die bij de herijking van de EHS vervallen als onderdeel daarvan). In het POL zal in elk geval invulling gegeven worden aan de herijking van de EHS zoals afgesproken met het Rijk. Daarnaast zal een realistische aanvullende provinciale ambitie voor mensgerichte natuur worden uitgewerkt. Op de agenda staat ook het bepalen van (ruime) zoekgebieden voor een regionaal lawaaisportcentrum in Midden- en Zuid-Limburg. De agenda vraagt verder om een visie op de vestigingsmogelijkheden voor windenergie. De mogelijkheden voor een reductie van het aantal zones voor glastuinbouw resp. intensieve veehouderij worden onderzocht. Er komt een strategie gericht op stimuleren agrosectoren in combinatie met verduurzaming, innovatie en ruimtelijke kwaliteit. In het POL wordt ook een visie uitgewerkt op de aanpak van de Maasveiligheid.

Ondergrond is een nieuw thema. Er wordt gevraagd om een visie op de ontwikkelingen in de ondergrond, inclusief een herijking van bestaande belangen en reserveringen.



Instrumenten

In de planvormingsfase wordt bepaald welke samenhangende, efficiënte mix aan instrumenten het beste kan worden ingezet om de provinciale ambities te realiseren. Het al dan niet gebruik maken van de bevoegdheid om een ruimteverordening te maken krijgt in de Agenda de nodige aandacht. Uitgangspunt daarbij is geen verordening, tenzij. Voor de EHS is een regeling in het onderdeel ruimte van de omgevingsverordening verplicht. Ook voor de sturing van de woningmarkt in Zuid-Limburg streeft de provincie naar een regeling in de verordening. In het voorjaar van 2013 zullen, op basis van een discussie met de partners, voorstellen worden gedaan voor aanvullende onderwerpen.

3.3.3 POL-herzieningen en aanvullingen

POL-aanvullingen zijn beleidsdocumenten met een POL-status, welke zich specifiek richten op bepaalde thema's of gebieden. In deze aanvullingen wordt het algemene beleid zoals voorgeschreven in de POL2006 uitgewerkt in concrete projecten van provinciaal of regionaal belang. Voorbeelden hiervan zijn het ontwikkelen van een bedrijventerrein, het aanleggen van een wegtraject, ontwikkelingen met betrekking tot de Maas en het stopzetten of faciliteren van kalksteen- of mergelwinning.

Verstedelijking, gebiedsontwikkeling en kwaliteitsverbetering

De POL-aanvulling Verstedelijking, gebiedsontwikkeling en kwaliteitsverbetering is in het leven geroepen om enkele belangrijke aanpassingen in het POL door te voeren met betrekking tot de verstedelijking in Limburg. Het belangrijkste speerpunt hierbij is de rol van de provincie en de mate waarin ze sturing kan geven bij ontwikkelingen in het kader van verstedelijking. Doordat de provincie met diverse maatschappelijke ontwikkelingen te maken krijgt, zoals bevolkingskrimp, wil de provincie Limburg meer regie hebben over met name plannen met betrekking tot woningvoorraadontwikkeling en ontwikkeling van werklocaties. Daarnaast wil ze een selectieve provinciale sturing op gebiedsontwikkelingen en verstedelijkingsprocessen, een samenhang tussen nieuwbouw en uitleglocaties met revitalisering/herstructurering en meer ruimte voor clusters van bebouwing in landelijk gebied, door middel van het 'nee, tenzij' principe.

Voor wat betreft de woningvoorraad zal op langere termijn rekening gehouden moeten worden met een (verwachte) bevolkingskrimp, die in Zuid-Limburg eerder inzet dan in Noord- en Midden-Limburg. Derhalve wordt met name ingezet op de ontwikkeling en transformatie van de bestaande woningvoorraad, waarbij kwaliteit centraal staat. Transformatie, herontwikkeling of herstructurering in samenhang met vraaggestuurd bouwen kan zorgen voor een balans in de voorraad en de effecten van krimp.

Met betrekking tot werklocaties wordt meer nadruk gelegd op herstructurering van bestaande gebieden. De provincie benadrukt dat het van provinciaal belang is te zorgen voor de tijdige ontwikkeling van voldoende werklocaties van de juiste kwaliteit.

Op basis van de (verwachte) bevolkingskrimp zal in Zuid-Limburg van het migratie-nulsaldo afgeweken worden. In deze streek geldt het 'ja, mits'-beleid. Hier zijn bestemmings-



wijzigingen toegestaan, mits de kernkwaliteiten behouden blijven of worden versterkt en niet leiden tot een uitleglocatie. Concreet betekent dit dat inbreiding, herstructurering en herontwikkeling tussen de bebouwing van de kern Elsloo is toegestaan.

Onderhavig bestemmingsplan is een conserverend bestemmingsplan waarin geen nieuwe ontwikkelingen in de vorm van nieuwe woningbouw mogelijk worden gemaakt, met uitzondering van de ontwikkeling aan de Veestraat. Hiermee wordt zoveel mogelijk rekening gehouden met de afnemende woningbehoefte, waarbij vooral wordt ingezet op herstructurering van de bestaande woningvoorraad. Daarnaast vormen de vigerende bouwtitels hierop een uitzondering. Deze worden voor deze planperiode positief bestemd (zie paragraaf 2.5).

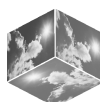
Provinciaal Verkeers- en vervoersplan

Het Provinciaal Verkeers- en Vervoersplan (PVVP) van de provincie Limburg is gericht op het beleid ten aanzien van mobiliteit en de bijbehorende netwerken. Zoals in iedere provincie is de mobiliteit ook hier de laatste decennia flink toegenomen. Echter, voor de toekomst wordt voorzien dat in de spits een lagere, en in sommige segmenten zelfs negatieve, regionale bijdrage in de groei van de mobiliteit in Limburg kan optreden. Dit biedt mogelijkheden om meer in te zetten op alternatieven zoals verkeers- en mobiliteitsmanagement, openbaar vervoer, modal shift en fietsverkeer, in plaats van steeds weer terug te vallen op het uitbreiden van infrastructurele voorzieningen.

Met betrekking tot de ruimtelijke ordening is met name één begrip erg belangrijk als het gaat om mobiliteit, te weten bereikbaarheid. De bereikbaarheid van een bedrijf of voorziening is erg belangrijk bij de locatiekeuze. Voor stadsregio's in Limburg is het dan ook erg belangrijk om de bereikbaarheid te waarborgen, zodat het gebied aantrekkelijk is voor bedrijven om zich er te vestigen. De corridor (rijksweg A2) zoals benoemd in perspectief P7 zorgt voor een goede bereikbaarheid van de regio Westelijk Mijnstreek waarvan de kern Elsloo onderdeel uitmaakt, door deze aan te sluiten op internationale infrastructurele netwerken.

Ook op lager schaalniveau is bereikbaarheid belangrijk. De provincie Limburg wenst dat bedrijven en voorzieningen een weloverwogen locatiekeuze maken, waarbij de verkeers-aantrekkende werking gerelateerd wordt aan de bereikbaarheid. Bedrijven met een grote goederenstroom horen dan ook thuis op een multimodaal ontsloten bedrijventerrein, bedrijven met een grote personenstroom (werknemers en bezoekers) dicht bij openbaar vervoersknooppunten. Vanuit de bedrijven zelf zou initiatief moeten komen voor een gedegen vervoersmanagementprogramma.

Het is belangrijk om bij gebiedsontwikkeling al in een vroeg stadium in beeld te brengen wat de consequenties zijn voor de mobiliteit en de bestaande verkeersstructuur. Het is ook belangrijk dat dit goed op elkaar afgestemd wordt, zodat in een later stadium negatieve effecten zoals congestie en vertragingen zoveel mogelijk beperkt blijven. Stimuleren en afstemmen van openbaar vervoer en langzaam verkeer kan hier aan bij dragen.



Met bereikbaarheid wordt vaak ook parkeergelegenheid bedoeld. Vooral voor centrumgebieden, maar ook bij andere verkeersaantrekkende functies is een gedegen parkeerbeleid van groot belang. De gemeenten zijn hiervoor verantwoordelijk. Het parkeerbeleid dient afgestemd te zijn op stadsregionaal of lokaal niveau, en heeft vooral betrekking op de vorm en capaciteit van parkeervoorzieningen, parkeertarieven en parkeergeleiding.

Onderhavig bestemmingsplan betreft een conserverend plan waarin geen nieuwe ontwikkelingen worden mogelijk gemaakt. De openbare ruimte wordt geregeld door middel van de bestemming 'Verkeer' waarbinnen herinrichting van de infra- c.q. ontsluitingsstructuur direct mogelijk is.

Provinciaal Waterplan Limburg 2010-2012

Het Provinciaal Waterplan 2010-2015 is een aanvulling op het POL2006, met als doel een herijking en uitwerking van het waterbeleid uit het POL2006, op basis van de vernieuwde Europese en nationale kaders (de Europese Kaderrichtlijn Water (KRW), het Nationaal Bestuursakkoord Water (NBW) en de integrale Waterwet). Het waterplan heeft een looptijd van zes jaar, parallel aan de looptijd van het Stroomgebiedbeheerplan Maas.

Het Provinciaal Waterplan kan worden gezien als een regionaal waterplan, zoals omschreven in de Waterwet en is een op zichzelf staande structuurvisie op grond van de nieuwe Wet ruimtelijke ordening. Het plan bevat specifieke ambities en beleidsregels gericht op de doorwerking en uitvoering van waterbeleid.

Het waterbeleid in het Provinciaal Waterplan omvat de strategische hoofdlijnen voor het provinciale waterhuishoudkundig beleid. Het provinciale waterbeleid bevat de volgende strategische doelen:

- herstel sponswerking; het voorkomen van wateroverlast en watertekort in het regionale watersysteem, anticiperend op veranderende klimatologische omstandigheden.
- herstel van de natte natuur; het bereiken van ecologisch gezonde watersystemen en grondwaterafhankelijke natuur.
- schoon water; het bereiken van een goede chemische kwaliteit voor water en sediment.
- een duurzame watervoorziening; het beschermen van water voor menselijke consumptie, zodanig dat voldoende water van de vereiste kwaliteit via eenvoudige zuiveringstechnieken beschikbaar is.
- een veilige Maas; het streven naar een acceptabel risico voor overstromingen in het rivierbed van de Maas.

In de loop der tijd zijn de watersystemen in Limburg, net als elders in West-Europa, steeds verder gereguleerd ten behoeve van economische ontwikkelingen en bebouwing. Daardoor is de natuurlijke veerkracht van het watersysteem, het vermogen om piekbelasting op te vangen en periodes van droogte te doorstaan, grotendeels verdwenen. Dit heeft onder meer geleid tot een groter overstromingsrisico van de Maas en de beekdalen, regelmatig terugkerende wateroverlast en erosie, watertekort, gebrekkig ecologisch functioneren en hardnekkige milieuproblemen (zoals emissies en verdroging), met negatieve gevolgen



voor mens, natuur en economie. Naar verwachting zal de druk op de watersystemen in de toekomst toenemen door verdere verstedelijking en intensiever ruimtegebruik. Bovendien zal de klimaatverandering tot meer extreme neerslagpatronen leiden, waardoor ook de piekbelasting van onze watersystemen zal toenemen.

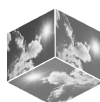
Het huidige watersysteem heeft onvoldoende ruimte en veerkracht om extreme omstandigheden op te kunnen vangen, hetgeen door de geschetste toekomstige ontwikkelingen steeds problematischer wordt. Door middel van het Provinciaal Waterplan wordt gewerkt aan een belangrijke verbetering van het Limburgse vestigingsklimaat waarbij tegelijkertijd de regionale identiteit wordt versterkt. Tot die identiteit behoren de verschillende karakteristieke beken, beekdalen en (grond)waterafhankelijke natuurgebieden die Limburg rijk is en die een belangrijke drager zijn van het Limburgs landschap, de biodiversiteit en toeristisch-recreatieve waarden. Schoon, aantrekkelijk en natuurlijk water waarin veilig gezwommen en gerecreëerd kan worden, is bevorderlijk voor de ontwikkeling van natuur en biodiversiteit (Natura 2000), voor welzijn en volksgezondheid, en een belangrijke economische randvoorwaarde en stimulans voor toeristisch-recreatieve ontwikkelingen.

Er wordt ingezet op behoud en herstel van ecologisch gezonde en veerkrachtige watersystemen, die tevens functioneren als natuurlijke klimaatbuffers: ecologisch gezond functionerende watersystemen die in staat zijn om het variërende aanbod en de wisselende kwaliteit van water op een natuurlijke manier op te vangen. Dit wordt bereikt door de aan de watersystemen gebonden functies meer in balans te brengen met variaties in de beschikbaarheid en kwaliteit van water. Verder wordt deze vernieuwing in het waterbeheer gestalte gegeven door onder andere een (grensoverschrijdende) stroomgebiedbenadering, een integrale en brongerichte aanpak, het meer ruimte geven aan natuurlijke processen in de watersystemen, het in acht nemen van het solidariteitsprincipe (niet afwentelen) en het vooraf betrekken van water bij ruimtelijke ontwikkelingen en afwegingen.

Dit bestemmingsplan betreft echter een actualisatie van verouderde bestemmingsplannen. In de meeste gevallen wordt de huidige situatie weergegeven. In dit bestemmingsplan zijn wel mogelijkheden opgenomen om, onder bepaalde voorwaarden, af te kunnen wijken van de bestaande situatie of om deze te kunnen wijzigen. Binnen diverse bestemmingen (zoals groen, verkeer, wonen) zijn waterhuishoudkundige voorzieningen rechtstreeks toegestaan. Verder wordt het gegeven beleid van de provincie doorvertaald naar de regels en op de verbeelding van dit bestemmingsplan. Een nadere uitleg over de verschillende bestemmingen is gegeven in paragraaf 7.4

3.3.4 Provinciale woonvisie

De Provincie Limburg heeft diverse doelen op tal van beleidsterreinen. Wonen is één beleidsterrein, maar staat uiteraard niet op zichzelf. De ambitie van de Provincie is om een aantrekkelijk woon- en leefklimaat in Limburg te bevorderen. Deze ambitie wordt verder vormgegeven via de Provinciale Woonvisie. De Provincie ziet een belangrijke rol voor zichzelf weggelegd door het stimuleren van vernieuwende initiatieven, het aandragen van inspirerende ideeën, het verbinden van partijen met elkaar, het meedenken en meehelpen



bij de realisatie van plannen. Het motto van de Provincie luidt: 'Investeren en verbinden'. De Provinciale Woonvisie is een afgeleide van dit motto en tracht door het aanreiken van een vernieuwend woonbeleid in discussie te treden met andere partijen om samen een duurzame en hoogwaardige woon- en leefomgeving te creëren. Financiële regelingen zullen worden ingezet om deze doelen te bereiken.

In de regio Westelijke Mijnstreek geldt in zijn algemeenheid en dus ook voor de gemeente Stein dat er een afnemende woningbehoefte is. Er wordt een stijgende vraag verwacht naar meergezinshuurwoningen in alle milieus. De provincie zet voor deze regio in op herstructurering. Wat betreft de kwantitatieve opgave geldt voor deze regio één erbij is één eraf. In de regionale woonvisie dient hiermee rekening te worden gehouden.

Onderhavig bestemmingsplan is een conserverend bestemmingsplan waarin geen nieuwe ontwikkelingen in de vorm van nieuwe woningbouw mogelijk worden gemaakt, uitgezonderd de ontwikkeling aan de Veestraat. Hiermee wordt zoveel mogelijk rekening gehouden met de afnemende woningbehoefte, waarbij vooral wordt ingezet op herstructurering. Daarnaast vormen de vigerende bouwtitels hierop een uitzondering. Deze worden voor deze planperiode positief bestemd (zie paragraaf 2.5).

3.3.5 Verordening Wonen Zuid-Limburg

In de Agenda voor Provinciaal Omgevingsplan Limburg 2014 (POL2014) is onder meer de opdracht gegeven voorstellen uit te werken voor een strakkere sturing van de woningmarkt in Zuid-Limburg, door middel van een verordening. Die opdracht wordt momenteel uitgewerkt in het kader van de totstandkoming van POL 2014.

De woningmarkt in het algemeen en in Zuid-Limburg in het bijzonder, bevindt zich momenteel in een crisis. De absolute afname van de bevolking, op korte termijn in Zuid-Limburg en na 2030 in Midden- en Noord-Limburg, betekent dat er een overaanbod dreigt aan woningen. Daarbij leidt de verandering in de opbouw van de bevolking, in combinatie met maatschappelijke en economische ontwikkelingen, ertoe dat andere eisen worden gesteld aan de woningen, de woon- en leefomgeving en daarbij behorende voorzieningen. Mede door het vaststellen van de verordening wordt het overaanbod aan woningen in Zuid-Limburg tegengegaan, waardoor de kwaliteit van wonen in Zuid-Limburg overeind blijft en zich verder ontwikkelt tot een interessant vestigingsklimaat voor mensen en bedrijven. De Verordening Wonen heeft een interim karakter en zal gelden tot de Provinciale Omgevingsverordening met het hoofdstuk Ruimte uitgebreid wordt. Dit zal samen met de vaststelling van POL2014 plaatsvinden.

De voorbereiding van een provinciale verordening ex. art. 4.1 Wro betekent een beleidswijziging ten opzichte van de in 2009 vastgestelde POL-aanvulling Verstedelijking, gebiedsontwikkeling en kwaliteitsverbetering. In deze POL-aanvulling is namelijk bepaald dat voor het volkshuisvestingsbeleid geen verordening wordt gebruikt.



Concreet betekent dit voor de kern Elsloo dat de vigerende bouwtitels als bestaande planvoorraad worden aangemerkt en in onderhavig bestemmingsplan dan ook gerespecteerd worden.

3.3.6 Interim Provinciale Belangenstaat 2012-2013

De provincie Limburg heeft in het kader van artikel 3.1.1, lid 1 van het Bro de Provinciale belangenstaat opgesteld. Dit is een lijst met diverse provinciale belangen die in het geding kunnen komen bij ruimtelijke plannen. Op basis van deze staat kan bepaald worden of het noodzakelijk is de Provincie Limburg bij het vooroverleg te betrekken. De betrokkenheid van de provincie bij het vooroverleg is noodzakelijk wanneer er inderdaad provinciale belangen aan de orde zijn bij het ruimtelijke plan.

Niet alle plannen waarbij een provinciaal belang is betrokken, moeten voor vooroverleg aan de provincie worden aangeboden. In een aantal situaties wordt zo'n vooroverleg (artikel 3.1.1, lid 2 Bro) niet nodig gevonden. De situaties waarom het gaat staan vermeld in de interim-belangenstaat 2012-2013 van de provincie Limburg.

Aangezien onderhavig bestemmingsplan betrekking heeft op meerdere beleidsthema's, is vooroverleg met de provincie Limburg vereist (zie hoofdstuk 9: procedure).

3.4 Regionaal beleid

De gemeente Stein maakt onderdeel uit van de stadsregio Westelijke Mijnstreek. Het relevante regionale beleid voor de Westelijke Mijnstreek is vervat in:

- Regiovisie Westelijke Mijnstreek;
- Woonmilieuvisie Westelijke Mijnstreek;
- Regionale structuurvisie wonen.

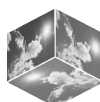
3.4.1 Regiovisie Westelijke Mijnstreek

In de regiovisie 'Ruimte voor nieuwe generaties' zijn de belangrijkste opgaven voor Zuid-Limburg opgenomen:

- innovative community: economische structuurversterking (incl. arbeidsmarkt); euregionale bereikbaarheid en mobiliteit; integrale gebiedsgerichte ontwikkeling;
- work-life balance: culturele kwaliteit; Nationaal landschap Zuid-Limburg; stedelijke kwaliteit.

Cruciaal daarbij is dat de twee centrale begrippen uit de ontwikkelingsagenda van het Stedelijk Netwerk Zuid-Limburg elkaar optimaal kunnen versterken. Het verbond tussen economische welvaart en maatschappelijk welzijn. Het leveren van een maximale bijdrage hieraan vraagt om scherpe en compromisloze keuze van de regio. De regio Westelijke Mijnstreek legt de focus op:

- innovatieve bedrijvigheid als economische motor;
- de transformatie van de woningvoorraad; de versterking van het Zuid-Limburg landschap en sport als motor voor het woon- en leefklimaat.



Echter door het ontbreken van extra kwaliteiten in het woon- en leefklimaat en de afname van de beroepsbevolking, is het gangbare economische groeimodel dat uitgaat van een zo hoog mogelijke economische groei en een zo hoog mogelijke consumptief gedrag geen realistische optie voor de regio. De regio heeft met deze visie een fundamenteel antwoord op de demografische krimp en kiest ondubbelzinnig voor 'Van meer naar beter'.

Ambitie transformatie woningvoorraad

In de Westelijke mijnstreek is er een structureel gezonde woningmarkt, waarbij sprake is van een zo optimaal mogelijk kwalitatief en kwantitatief evenwicht tussen vraag en aanbod op de woningmarkt. Een duurzaam woon- en leefklimaat staat centraal. Daarbij is de aanpak van wijken met urgente leefbaarheidsproblemen (fysiek en sociaal) prioriteit. Mensen vinden in deze regio niet alleen een woning, maar krijgen ook een wooncarrière aangeboden. De bedreigingen die de demografische krimp hierin heeft, moeten benut worden als een kans. Dat kan door in gelijke mate kwalitatief slechte woningen te slopen, te renoveren of duurzaam te herbouwen alsmede goede en duurzame woningen te bouwen die voor een deel beantwoorden aan de vraag binnen de regio en voor een deel van een dusdanige kwaliteit zijn dat deze woningen aantrekkelijk zijn voor jonge mensen buiten de provincie. Jongeren die weer noodzakelijk zijn voor de ambities in de innovatieve bedrijvigheid.

De kwaliteit van de woningvoorraad wordt mede bepaald door de kwaliteit van de woonomgeving. Om het woon- en leefklimaat de noodzakelijke kwaliteit te geven, moeten nieuwe woningen in samenhang ontwikkeld worden met stedelijke, culturele en (HBO)onderwijsvoorzieningen. Dit woonmilieu, alsmede het woonmilieu dat voorziet in zeer grote bouwkvavels, die verweven zijn met het omliggende landschap, zal mensen van buiten de provincie aan de regio kunnen binden.

De herstructurering in de naoorlogse woonwijken moet worden uitgevoerd in samenhang met het toekomstbestendig maken van de wijkvoorzieningen en het verbeteren van de positie van de bewoners op de arbeidsmarkt. Dit sluit aan bij de ambitie om de arbeidsparticipatie te laten groeien van circa zestig procent in de richting van het landelijke gemiddelde van ongeveer tachtig procent.

Onderhavig bestemmingsplan is een conserverend bestemmingsplan waarin geen nieuwe ontwikkelingen in de vorm van nieuwe woningbouw mogelijk worden gemaakt, uitgezonderd de ontwikkeling aan de Veestraat. Hiermee wordt zoveel mogelijk rekening gehouden met de afnemende woningbehoefte, waarbij vooral wordt ingezet op herstructurering. Er wordt daarmee duidelijk gekozen voor 'Van meer naar beter'.

3.4.2 Woonmilieuvisie Westelijke Mijnstreek

De regionale woonmilieuvisie Westelijke Mijnstreek "Wonen met kwaliteit in een veranderende markt" betreft een uitwerking van de Provinciale Woonvisie Limburg uit 2005. Daarin verzoekt de provincie aan alle regio's om een regionale woonvisie op te stellen. Tevens is het een verdere uitwerking van het hiervoor besproken regionaal woningbouwprogramma



en het Convenant Duurzaam Bouwen, waarin de afspraak is opgenomen dat gemeenten, provincie en woningcorporaties een gezamenlijke visie tot 2020 gaan ontwikkelen.

De woonmilieuvisie bevat een strategische visie. Deze formuleert het woonbeleid voor de periode tot aan de jaren 2020/2030, voor de Westelijke Mijnstreek als geheel en voor 5 te onderscheiden woonmilieus. De status van de visie is een richtinggevend kader per woonmilieu. Kwalitatieve en kwantitatieve doorvertaling van de visie naar de plannen en de mogelijkheden binnen de woonmilieus zal als vervolg nog nader gestalte moeten krijgen. Daarbij zal de focus op de periode 2010-2020 liggen. Om dat goed te kunnen doen is onder andere de uitvoering van een kwalitatief woningmarktonderzoek noodzakelijk (zie hieronder Woononderzoek Westelijke Mijnstreek 2009).

Met deze strategische woonvisie wordt gestreefd naar de volgende resultaten:

- inzetten op een kwalitatieve versterking van het wonen in Sittard-Geleen en de regio;
- een regionaal en lokaal toetsingskader voor woningbouwontwikkeling tot 2020;
- samenhang in de ontwikkeling van woningbouw en woonmilieus binnen de regio.

Woononderzoek Westelijke Mijnstreek 2009

Ter nadere detaillering en verdieping van het in 2008 door alle gemeenteraden in de Westelijke Mijnstreek vastgestelde woonmilieuvisie Westelijke Mijnstreek en de behoefte aan inzichten omtrent de gewenste woonkwaliteiten in de Westelijke Mijnstreek in de komende 20 jaar in het licht van de bevolkingsdaling, is in 2009 een woononderzoek op de schaal van de Westelijke Mijnstreek uitgevoerd. De uitkomsten van dit onderzoek kunnen in een 7-tal kernpunten worden samengevat:

1. Er is een ongekende transformatieopgave, de aanpak is niet uit te stellen.

De Westelijke mijnstreek staat voor een grote transformatieopgave. Als de uitkomsten van het woonwensenonderzoek worden gevolgd, hebben 1 op de 7 woningen een ontoereikend toekomstperspectief.

2. Kansen voor centraal-stedelijke en groenere woonmilieus.

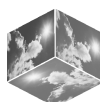
Door gelijktijd een aanmerkelijke woonmilieutransformatie tot stand te brengen kan de kwaliteit van het wonen in de regio van een toekomstbestendig en vitaal elan worden voorzien.

3. Dubbele planontwikkeling.

Dit perspectief betekent niet eenvoudig plannen schrappen, maar leidt tot een dubbele opgaven van het toevoegen van gewenste woningtypen in gewenste milieus en het uit de markt halen van ongewenste aanbod.

4. Heftige corporatieopgave.

Het transformatievraagstuk spitst zich voor een groot deel toe op de corporatievoorraad in het stedelijk gebied, terwijl het perspectief voor het genereren van middelen door de verkoop van huurwoningen de komende jaren met onzekerheden omkleed is.



5. Strategie goedkope koopwoningen nodig.

De kwetsbare marktpositie van goedkope koopwoningen kan de woonkwaliteit in de hele regio bedreigen. De aanpak dient in samenhang met de corporatieopgave gezien en opgepakt te worden.

6. Heroverweging voorzieningenstructuur van de dorpen.

De ontwikkeling van de woningbehoefte in de dorpen kan het draagvlak van veel huidige voorzieningen onvoldoende in stand houden. Het beleid zal daarop moeten anticiperen door expliciete keuzen te maken.

7. Toegespitste programmering hard nodig.

De opgave van de regio vraagt om een toegespitste programmering door een adequate beoordeling en waar nodig wijziging van de huidige plannen en het toevoegen van ontbrekende plannen.

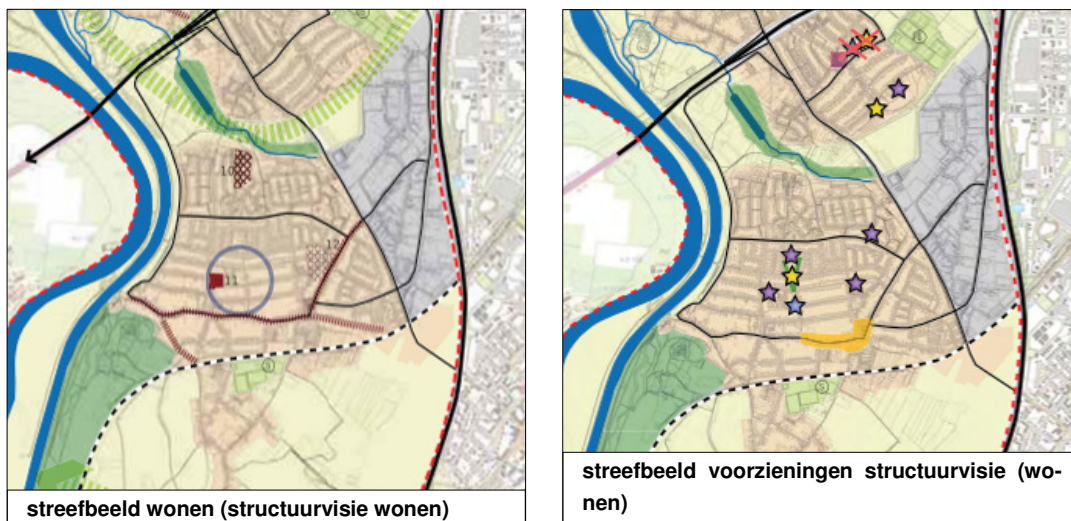
Suburbaan wonen

De kern Elsloo is gelegen binnen het woonmilieu 'suburbaan wonen' waarbinnen dorpen vallen die zijn uitgebreid met nieuwe woonwijken, Naast Elsloo gaat het ook om Beek, Stein, Born, Limbricht en Munstergeleen. Het suburbaan wonen ligt dicht bij de industrie. Suburbane woonmilieus staan los van de stad en hebben eigen voorzieningen. Vaak is er een klein centrum, meestal de oude dorpskern. Het is ruim en groen wonen. Hoogbouw komt nauwelijks voor. Suburbaan wonen zit (letterlijk) tussen stad en platteland in. De woningdichtheid is aanmerkelijk lager dan bij het 'stedelijk wonen'. Beide woonmilieus onderscheiden zich van het 'dorps wonen' vanwege het feit dat deze woonmilieus in de afgelopen jaren sterk gegroeid zijn, de wijken zijn groter, hebben meer voorzieningen en kennen minder sterkere sociale verbanden. Kenmerken die aan het woonmilieu 'suburbaan wonen' kunnen worden toegekend zijn:

- woonwijken aan de rand van stedelijk gebied, met beperkte oriëntatie op het stadscentrum;
- wonen in lage dichtheden met veel open en groene ruimte;
- planmatig ontworpen woonwijken en gebouwd rondom de oude (dorps)kern;
- voorzieningen gescheiden van woningen en gericht op wijkniveau;
- dominante woningtype is twee aaneen gesloten en vrijstaande woningen;
- vrij veel gezinnen en inkomens van modaal tot twee keer modaal;
- suburbaan wonen omvat 29% van alle huishoudens en 21% van de regio.

Onderhavig bestemmingsplan is een conserverend bestemmingsplan waarin geen nieuwe ontwikkelingen in de vorm van nieuwe woningbouw mogelijk worden gemaakt, uitgezonderd de ontwikkeling aan de Veestraat. Hiermee wordt zoveel mogelijk rekening gehouden met de afnemende woningbehoefte. De beschikbare woningaantallen worden ingezet voor de herstructurering van de woningvoorraad om te komen tot een transformatie en kwaliteitsverbetering van de huidige woningvoorraad.





3.4.3 Regionale structuurvisie wonen

De gemeenten in de Westelijke Mijnstreek werken met hun partners in de regio samen aan de noodzakelijke kwaliteitsopgave op de regionale woningmarkt. Regionale samenwerking via een krachtige krimp aanpak is nodig, omdat bevolkingskrimp niet ophoudt bij de gemeentegrenzen. Alleen zo krijgt het adagium “van méér naar beter” echt vorm in de Westelijke Mijnstreek.

De regionale krimp aanpak verloopt voorspoedig via de volgende stappen:

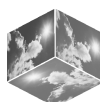
- Het vaststellen van de Woonmilieuvisie (2008).
- Het vaststellen van de Regiovisie (2009) waarin de uitgangspunten van de Woonmilieuvisie zijn verwerkt in Speerpunt Transformatie Woningvoorraad.
- Het uitvoeren van een regionaal en lokaal woononderzoek (2009).
- Het vaststellen van een Krimpinstrumentarium (2010).

Om beleid uit de verschillende initiatieven aan elkaar te verbinden en hier regionaal mee aan de slag te kunnen, heeft de regio samen met haar partners, nu haar sectorale Structuurvisie Wonen ontwikkeld. In deze visie zijn keuzes gemaakt, waarmee nadrukkelijker (privaat- en publiekrechtelijk) gestuurd kan worden op de gewenste (woon)ontwikkelingen in de regio voor de korte en lange termijn.

Ontwikkelingsrichting wonen

De gemeente heeft een woningvoorraad die in het algemeen goed aansluit op de huidige woonwensen, echter men verwacht een tekort in het aanbod van kwalitatief hoogwaardige woonvormen, zowel gestapeld als vrijstaand. Kwaliteit van wonen en de woonomgeving, door meer variatie in woonmilieus, staat voor de gemeente centraal.

De komende jaren zet de gemeente in op de versterking van Stein centrum, het aantrekkelijker maken van de zone rondom het kanaal, de afronding van de verschillende kernen (met name Urmond) en de herstructurering van enkele woongebieden in Stein (in het centrum en in Nieuwdorp), Urmond (St. Antoniusplein) en in Elsloo.



Tevens zijn binnen de gemeente zones ontwikkeld waarin voorzieningen gecombineerd worden met zorgappartementen in woonservicezones. De aangewezen zones zijn: Urmond, Stein-Centrum en Elsloo.

De grootste opgave in de kern Stein is de centrumontwikkeling Stein (o.m. de nieuwbouw van het winkelcentrum). Na de verwoestende brand in het centrum van Stein wordt hard gewerkt aan de realisatie van een nieuw centrum waarin winkels, wonen, cultuur, verkeer, parkeren en een hoogwaardige openbare ruimte samenkomen. De leefbaarheid rondom het centrum krijgt ook een impuls door de herstructurering aan de Heerstraat-Halsstraat en de versterking aan de Assevedostraat met een nieuwe Brede Maatschappelijke Voorziening en zorgwoningen.

Daarnaast wordt de komende jaren sterk ingezet op het opwaarderen van de zone rondom het Julianakanaal. Het kanaal biedt daarbij kansen voor nieuwe dorpse woonvormen, geconcentreerd in twee nieuwbouwlocaties in Urmond: Kattekop en Kanaalboulevard. De nieuwe ontwikkelingen leggen daarmee een verbinding tussen Oud-Urmond en Nieuw-Urmond en betekent een impuls aan de leefbaarheid in de kleine kern Oud-Urmond. In de kern Elsloo worden kleinere herstructureringsoperaties gestart en vindt een versterking van het wonen plaats door de transformatie van sport naar wonen, met de bouw van zorgwoningen en een uitbreiding van het zorgcomplex.

De verwevenheid tussen buitengebied en kernen wordt vergroot door de ontwikkeling van Bramert-Noord in Urmond; een van de hotspots uit de Woonmilieuvisie en opgenomen als bovenregionale ambitie in de Regiovisie. Doel is om hier een uniek woonmilieu te realiseren dat gekenmerkt wordt door een ruime verkaveling in een groene omgeving en met een brede toepassing van Duurzaam Bouwen. Dit 'excellent woonmilieu' is specifiek bedoeld voor de huisvesting van kenniswerkers.

Voorzieningen

De 'basisinfrastructuur' van de gemeenschapsvoorzieningen in de kernen zal in stand gehouden en versterkt worden door in te zetten op multifunctionaliteit en flexibiliteit van de accommodaties en waar mogelijk clustering van voorzieningen in de kern. Daarnaast wordt conform het '5-pleinen-plan' in iedere kern een hoogwaardig plein ingericht, dat het concentratiepunt vormt voor de voorzieningen. Deze pleinen hebben tevens een 'huiskamerfunctie' waar de bewoners elkaar kunnen ontmoeten en met elkaar activiteiten kunnen ondernemen. Door de gemeenschapsvoorzieningen samen met de commerciële voorzieningen rondom het centrumplein te situeren, krijgen deze niet alleen meer betekenis voor het sociale leven, maar kan ook de exploitatie ervan versterkt worden door een grotere toeloop van bezoekers.



Winkelcentrum Stein geldt als subregionaal centrum. Het centrumplan Stein geeft de contouren voor ontwikkeling naar een multifunctioneel hart van Stein met sociaal-maatschappelijke, dienstverlenende, commerciële en woonfuncties die de hele gemeente als werkgebied heeft. Daar hoort een groot aantal verbetervoorstellen bij zoals het naar buiten keren van het winkelcentrum, het verhogen van de verblijfskwaliteit en het vergroten van parkeergelegenheid.

Het winkelaanbod in Elsloo zal zich in de toekomst moeten blijven positioneren als een dorpscentrum gericht op de eigen bevolking, met een complementaire functie ten opzichte van het winkelcentrum Stein en de Makado in Beek. Het creëren van een gezellig dorps-hart op en rondom het Dorine Verschureplein is een van de maatregelen om dit doel te verwezenlijken.

Commerciële voorzieningen in de kleine kernen Oud-Urmond, Berg aan de Maas en Meers hebben op den duur bedrijfseconomisch gezien nauwelijks bestaanskansen. Deze kleine kernen leunen nu al voor een groot deel op Urmond en Stein (Berg aan de Maas leunt op Urmond, Meers leunt op Stein). De gemeente richt zich hier op het creëren van een dorpservicewinkel. De komende jaren zal voor de kleine kernen Meers en Berg aan de Maas een dorpsontwikkelingsplan worden opgesteld waar het vraagstuk van onder andere de voorzieningen aan bod komt.

Onderhavig bestemmingsplan is een conserverend bestemmingsplan waarin geen nieuwe ontwikkelingen in de vorm van nieuwe woningbouw mogelijk worden gemaakt met uitzondering van de ontwikkeling aan de Veestraat. Hiermee wordt zoveel mogelijk rekening gehouden met de afnemende woningbehoefte, waarbij vooral wordt ingezet op herstructurering. Voor het centrumgebied Donne Verschureplein wordt een ruime centrumregeling opgenomen om zodoende onderlinge uitwisseling van functies mogelijk te maken zodat de dynamiek in het centrum van Elsloo bevordert wordt.

3.5 Gemeentelijk beleid

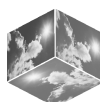
Het gemeentelijk beleid is hoofdzakelijk vastgelegd in:

- structuurschets 'Stein op weg naar 2015';
- Strategische Toekomstvisie Gemeente Stein, 2011-2021;
- Milieubeleidsplan.

3.5.1 Structuurschets 'Stein op weg naar 2015'

De structuurschets, vastgesteld in de vergadering van de gemeenteraad van Stein op 26 april 2001, geeft een beeld van de hoofdlijnen van het gemeentelijk beleid voor de periode tot 2015. In deze structuurschets worden, aan de hand van de situatie zoals die in 2001 was, knelpunten beschreven en voorstellen gegeven voor de maatregelen die de gemeente zou kunnen nemen op weg naar 2015.

Stein wil zich profileren als een kwalitatief hoogwaardige, groene woongemeente met leefbare kernen. Met dit profiel wil Stein niet alleen een optimale woonomgeving bieden aan



zijn eigen bevolking maar ook nadrukkelijk een herkenbare positieve positie innemen binnen de regio.

Profilering als woongemeente is een bewuste keuze die het hoofddoel in de toekomstige ontwikkeling vormt. De doelstellingen die passen bij een kwalitatief hoogwaardige, groene woongemeente met leefbare kernen, zijn:

- een gedifferentieerd woningaanbod van goede en gevarieerde kwaliteit, afgestemd op de toekomstige woonbehoefte;
- een mooie, tot de verbeelding sprekende stedenbouwkundige vormgeving en inrichting van de openbare ruimte;
- een waar mogelijk gespreid en waar nodig geconcentreerd winkel- en dienstverleningsapparaat met een optimale bereikbaarheid;
- een breed en gevarieerd aanbod van educatieve faciliteiten voor alle leeftijden; niet alleen op de gebruikelijke onderwijsterreinen maar ook op het gebied van natuur en milieu, verkeer en gezond gedrag;
- een goed gespreid, breed en gevarieerd aanbod van sociaal-culturele, recreatieve, culturele en sport- en sp(e)lfaciliteiten, binnen en buiten;
- kwalitatief goed groen, openbaar en particulier, binnen en buiten de kernen, waarbij de kernen meer op het omringende landschap betrokken dienen te worden;
- duurzame inrichting van de buitengebieden, gericht op behoud en versterking van de waarden van landschap, natuur en ecologie;
- leefbare wijken, waar de bewoners zorg hebben voor hun wijk en waar onderlinge betrokkenheid en dienstbetoon bestaan;
- een (verkeers)veilige en beschermend gevoel gevende woonomgeving; goede en goed bereikbare (gezondheids)zorg voor met name ouderen en gehandicapten;
- een aan de lokale behoeften aangepast vervoerssysteem, dat goed aansluit op het openbaar vervoernetwerk binnen en buiten de regio;
- voldoende werkgelegenheid voor de beroepsbevolking naast en in aansluiting op het regionaal aanbod; een voldoende gedifferentieerde en stabiele economische structuur is daarvoor een voorwaarde;
- een integraal milieubeleid, mede gericht op het terugdringen van de bestaande milieuhinder.

Het in de Structuurschets geformuleerde beleid wordt voor zover van toepassing op basis van bovengenoemde doelstellingen vertaald naar de planologische regeling van het onderhavige bestemmingsplan. Hierdoor kan ook in de toekomst worden geanticipeerd op nieuwe ontwikkelingen binnen het plangebied.

3.5.2 Strategische Toekomstvisie Gemeente Stein, 2011-2021

Deze interactieve toekomstvisie is op 15 september 2011 vastgesteld en tot stand gekomen in samenwerking met inwoners en vertegenwoordigers van verenigingen, maatschappelijke organisaties en het bedrijfsleven van Stein. Uit de gesprekken zijn vijf pijlers naar voren gekomen waar de toekomstvisie van Stein op rust (sociaal, fysiek, economie, organisatie en marketing).



In de toekomstvisie kijkt de gemeente op een positieve manier naar de toekomst van Stein. Daarnaast is de gemeente ook realistisch en is gekeken naar welke ontwikkelingen op het gebied van demografie, internet, maatschappelijke ontwikkelingen enz. Stein gaan veranderen en welke keuzes daartoe gemaakt dienen te worden. De komende 10 jaar wil de gemeente Stein in dat opzicht investeren in:

- een solidaire, ondernemende en gevarieerde samenleving;
- kwaliteit van wonen en voorzieningen;
- het versterken en verbreden van het economisch profiel door een beter gebruik van de toeristisch recreatieve potenties rondom natuur, landschap, cultuur en cultuurhistorie, sport en evenementen;
- een baanbrekende samenwerking in en tussen de kernen én met de regio;
- de bewustwording van haar eigen kwaliteiten en die met trots uit te dragen.

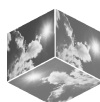
Voor de kern Elsloo betekend dit concreet

Sociale vitale kernen:

1. De gemeente onderzoekt de mogelijkheid om in de toekomst vrij komende accommodaties in te zetten voor nieuw gebruik, bijvoorbeeld als centrale multifunctionele ontmoetingsplaats in de kernen of als mogelijke locatie voor de huisvesting van jongeren:
 - de gemeente faciliteert en maakt de (financiële) kaders duidelijk;
 - de gemeente start een proefproject multifunctionele ontmoetingsplek met particulieren;
 - burgerinitiatief, lokaal ondernemerschap en vrijwilligerswerk zijn noodzakelijk voor succes.
2. De gemeente faciliteert MKB/ondernemers bij de vestiging van passende kleinschalige bedrijvigheid in kernen om bij te dragen aan de vitaliteit van de kernen. In onderhavig bestemmingsplan worden daarvoor, waar nodig, de mogelijkheden geboden.
3. De gemeente faciliteert nieuwe kleinschalige woon concepten, waarbij jongeren voor ouderen kunnen zorgen. In onderhavig bestemmingsplan worden hiervoor de noodzakelijke mogelijkheden geboden.

Aantrekkelijke woon- en leefomgeving:

4. De gemeente stelt een nieuwe ruimtelijke structuurvisie op, waarin de ambities voor sociale vitale kernen, een aantrekkelijke woon- en leef omgeving én een bereikbare en bedrijvige gemeente uit strategische visie uitgewerkt worden.
5. De gemeente laat burgers meer en vaker participeren bij gemeentelijke taken door:
 - Een pilot dorps en/of wijkplatform in te richten. Dit platform benadert de gemeente pro-actief en is gericht op de vitaliteit van het betreffende dorp of wijk.
6. De gemeente voert de structuurvisie Wonen Westelijke Mijnstreek uit: bij transformatie van verouderde woonwijken/vrijkomende en/of leeg staande gebouwen hanteert de gemeente het principe één woning erbij betekent ook één ergens anders slopen. Bij herstructurering zoekt de gemeente naar mogelijkheden om voldoende en betaalbare wooneenheden voor jongeren (18 t/m 24 jaar), jonge gezinnen en (terugkerende) ouderen te bouwen.



7. De gemeente voert de groenstructuurvisie. Door afnemende budgetten voor groen is het nodig om te zoeken naar andere financieringsmogelijkheden.
8. De gemeente stelt een werkwijze op hoe te sturen op (ruimtelijke, omgevings-, voorzieningen) kwaliteit.

Vanuit bovengenoemde kernwaarden maakt gemeente Stein voor de komende tien jaar de volgende hoofdkeuzes en stelt doelen vast om in te investeren.

Stein investeert in een solidaire, ondernemende en gevarieerde samenleving door:

- ontmoetingsplekken in de kernen te behouden en te creëren, zowel fysiek als digitaal;
- mogelijkheden te bieden om jong en oud goed samen te laten leven in de kernen;
- samenwerking tussen burgers, ondernemers, verenigingen en maatschappelijke partijen in en tussen kernen stimuleren;
- actief eigenaarschap van burgers en ondernemers te stimuleren;
- een actief faciliterende overheid te zijn, die lokale initiatieven ondersteunt.

Stein investeert in kwaliteit van wonen en voorzieningen in de gemeente door:

- de woonmilieus in de gemeente af te stemmen op toekomstige samenstelling van de bevolking;
- de omgevingskwaliteit, bestaande uit groen, water, cultuurhistorie en de openbare ruimte, te versterken;
- aan te haken bij de verdere ontwikkeling van de Chemelotcampus als onderdeel van Brainport 2020 en economische kansen die dit oplevert te verzilveren.
- het voorzieningenniveau te sturen op kwaliteit en op kwantiteit vanuit toekomstige behoefte, economisch en maatschappelijk draagvlak en regionaal aanbod;
- te verkennen hoe Stein ruimtelijk en qua energiegebruik duurzame keuzes kan maken.

Ook het in de strategische toekomstvisie geformuleerde beleid wordt voor zover van toepassing op basis van bovengenoemde doelstellingen vertaald naar de planologische regeling van het onderhavige bestemmingsplan. Hierdoor kan ook in de toekomst worden geanticipeerd op nieuwe ontwikkelingen binnen het plangebied.

3.5.3 Milieubeleidsplan

De gemeente Stein heeft voor de periode 2009-2013 een milieubeleidsplan opgesteld. Op diverse beleidsvelden van het milieu en leefomgeving is er reeds het nodige in uitvoering binnen de gemeente Stein. Toch is het van belang een meerjarig beleid te formuleren omdat maatschappij, klimaat, wet en regelgeving en de directe leefomgeving volop in beweging zijn. Dit beleid is vervat in het milieubeleidsplan.

In het plan wordt ingegaan op diverse milieuhygiënische aspecten, zoals luchtkwaliteit, duurzaamheid en water. Al deze aspecten zijn geclusterd in een viertal gebieden, gericht op leefomgeving, water, bodem en duurzaamheid. In dit bestemmingsplan wordt in de volgende hoofdstukken nader ingegaan op de wijze waarop in dit plan recht wordt gedaan aan de betreffende milieuhygiënische aspecten.



4 Actuele waarden

4.1 Inleiding

In dit hoofdstuk wordt ingegaan op de actuele waarden die aanwezig zijn in de kern Elsloo. Specifiek wordt ingegaan op de flora en fauna, ecologische structuur, habitat, cultuurhistorie en archeologie.

4.2 Flora en Fauna

4.2.1 Gebiedsbescherming

De gebiedsbescherming is vastgelegd in de Natuurbeschermingswet 1998 (Stb. 1998, 403 en Stb. 2005,195). Deze wet is de implementatie van de Europese Vogel- en Habitatrichtlijn voor wat betreft de gebiedsbescherming en is vanaf 1 oktober 2005 in werking getreden. Op grond van deze gebiedsbescherming vallen beschermde natuurmonumenten en de gebieden die op grond van de beide Europese richtlijnen zijn aangewezen als speciale beschermingszones (de zogenoemde Vogel- en Habitatrichtlijngebieden) onder het regime van de Natuurbeschermingswet 1998.

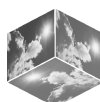
In de gemeente Stein zijn de gebieden 'Grensmaas' en 'Bunder- en Elsoërbos' aangewezen als Natura 2000-gebied. Deze gebieden zijn niet gelegen binnen het plangebied en hebben dan ook geen consequenties voor onderhavig bestemmingsplan.

4.2.2 Soortenbescherming

Behalve de mogelijke effecten op natuurgebieden moet ook duidelijk zijn of het betreffende plan effecten heeft, en zo ja welke, op beschermde soorten. De soortenbescherming is vastgelegd in de Flora- en faunawet (Staatsblad 1999, 264, laatstelijk gewijzigd Staatsblad 2009, 617). Deze wet is de implementatie van de Europese Vogel- en Habitatrichtlijn voor wat betreft de soortenbescherming. Gezien de conserverende werking van voorliggend bestemmingsplan voor het bebouwde gebied van de kern Elsloo is geen sprake van nieuwe ruimtelijke ontwikkelingen die een verstoring zouden kunnen vormen. Waar wel indirect nieuwe ontwikkelingen mogelijk worden gemaakt, door middel van een wijzigingsbevoegdheid, wordt bij het alsdan te nemen besluit getoetst aan de wettelijke regels ten aanzien van beschermde dier- en plantensoorten.

Bij de ontwikkelingen van nieuwe plannen dient onderzocht te worden of de handelingen niet leiden tot de schending van verbodsbepalingen van de artikelen 8 tot en met 14 van de Flora- en faunawet.

Standaard geldt voor de kern Elsloo de algemene zorgplicht zoals die in de Flora- en faunawet centraal staat (artikel 2). Bovendien moeten de handelingen in logisch verband staan met het plan en geen doel op zich vormen.



4.3 Cultuurhistorie

4.3.1 Rijksmonumenten

Binnen de kern Elsloo is een aantal cultuurhistorische waardevolle gebouwen aangewezen als rijksmonument.

De aanwezige Rijksmonumenten in het plangebied betreffen

Plaats	Adres	Monumentnr.	Soort object
Elsloo	Dorpstraat 1	34856	bakstenen hoeve vakwerkschuur
Elsloo	Dorpstraat 5	34857	hoeve met speklagen
Elsloo	Dorpstraat 25	34858	hoeve van baksteen
Elsloo	Dorpstraat 27	34859	hoeve van baksteen met binnenplaats
Elsloo	Dorpstraat 28	34860	huis van baksteen met speklagen
Elsloo	Op de Berg 8	34862	pastorie
Elsloo	Maasberg 4	34864	huis van baksteen met ankers
Elsloo	Maasberg 6	34865	voormalige brouwerij
Elsloo	Maasberg 7	34866	huis met gepleisterde puntgevel
Elsloo	Maasberg 8	34867	huis met puntgevel met vlechtingen
Elsloo	n.v.t.	34868	overblijfselen vroegere kasteel Elsloo
Elsloo	Op de Berg 1	34869	gepleisterd huis
Elsloo	Op de Berg 2	34870	gepleisterd huis
Elsloo	Op de Berg 3	34871	huis met eenvoudige lijst- gevel
Elsloo	Op de Berg 4	34872	streekmuseum
Elsloo	Op de Berg 6	34873	muur van baksteen met speklagen
Elsloo	Op de Berg 7	34874	het Schippershuis
Elsloo	Op de Berg 9	34875	R.K. kerk
Elsloo	bij Op de Berg 9	34876	kerkhof met grafkapel
Elsloo	Daalstraat 3	34877	poort met omlijsting
Elsloo	Op de Dries 4	34880	hoeve met binnenplaats
Elsloo	Grotestraat 60	34882	huis van baksteen met puntgevel
Elsloo	Op de Weerdt 1	34883	hoeve van baksteen
Elsloo	Op de Weerdt 2	34884	hoeve van baksteen
Elsloo	Maasberg 2	527394	kasteel Elsloo



Plaats	Adres	Monumentnr.	Soort object
Elsloo	bij Maasberg 2	527395	hist tuin- en parkaanleg
Elsloo	bij Maasberg 2	527396	hekipijler
Elsloo	bij Maasberg 2	527397	hardstenen drenkbakken
Elsloo	bij Maasberg 2	527398	hardstenen tuinvaas
Elsloo	bij Maasberg 2	527399	waterbak
Elsloo	bij Maasberg 2	527400	smeedijzeren tuinhok

Op de Rijksmonumenten is het bepaalde uit de Monumentenwet 1988 van toepassing. Deze Rijksmonumenten zijn in dit bestemmingsplan niet nader aangeduid en beschermd. Deze monumenten worden namelijk door de Monumentenwet 1988 in voldoende mate beschermd. Verder voorziet de planvorming in dit bestemmingsplan niet in ruimtelijke ingrepen die de aanwezige waardevolle cultuurhistorische elementen negatief beïnvloeden.

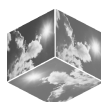
Wel zijn het merendeel van deze rijksmonumenten gelegen binnen de begrenzing van het beschermd dorpsgezicht Elsloo. Door deze concentratie van monumenten en de onderlinge samenhang van de aanwezige structuren en ruimtelijke kwaliteiten van de historische dorpskern van Elsloo maakt dit deel van de kern tot een aantrekkelijk gebied.

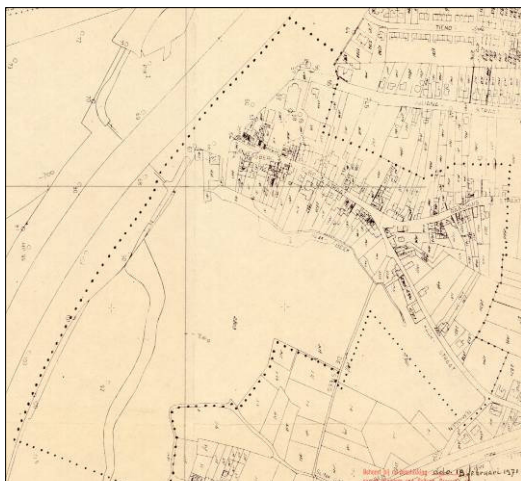
4.3.2 De aanwijzing als beschermd dorpsgezicht Elsloo

Op 19 februari 1971 hebben de toenmalige Minister van CRM en VRO Elsloo aangewezen als beschermd dorpsgezicht in de zin van artikel 20 van de Monumentenwet 1988 (brief kenmerk O/MA 159.691). Het beschermd dorpsgezicht omvat de op de rand van het plateau tegen de helling van het Maasdal gelegen oude dorpskern van Elsloo tezamen met de daarnaast op dezelfde helling gelegen Engelse tuin met gazon en waterpartij, behorend bij het kasteel van Elsloo. Beide elementen vormen een dusdanige ruimtelijke eenheid, dat zij tezamen als één geheel een beeld vormen dat van algemeen belang geacht moet worden vanwege zijn schoonheid en bijzonder karakter.

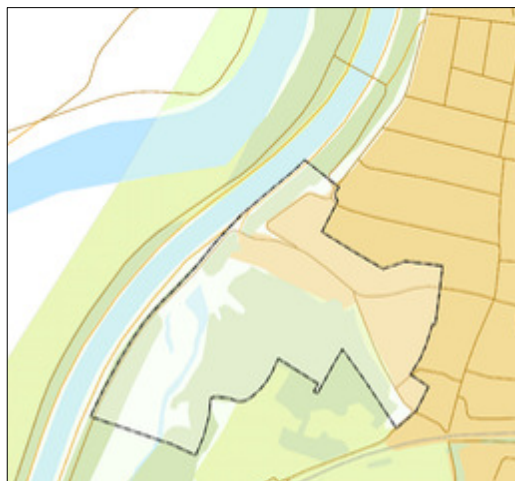
Het huidige dorp wordt gekarakteriseerd door een straat met lintbebouwing (de Dorpstraat) die zich aan beide uiteinden gaffelvormig splitst in straten waarlangs eveneens lintbebouwing is ontstaan. Als bijzonderheid valt hierbij op te merken, dat het westelijk gelegen einde zich niet alleen in horizontale zin splitst, doch dat hier door het merkwaardige verschil in hoogte op de helling, ook in verticale zin een splitsing in de nederzettingsstructuur is ontstaan. Het curieuze hoogtelijnenverloop had tevens tot gevolg, dat een klein beekje als de Slakbeek energie kan leveren voor het aandrijfmechanisme van de watermolen.

Alhoewel de bebouwing voor een groot deel, met uitzondering van het Schippershuis, dat uit de 17de eeuw dateert, uit de 18de eeuw stamt, gaat de geschiedenis van de nederzetting Elsloo zelf terug tot in de vroege middeleeuwen. Het dorp was toen ook groter van omvang en strekte zich meer in westelijke richting uit, een verandering in de loop van de Maas, alsmede het graven van het Julianakanaal, hebben echter een gedeelte van het dorp tezamen met het oorspronkelijke kasteel van de heren van Elsloo doen verdwijnen.





begrenzingkaart beschermd dorpsgezicht



grens beschermd dorpsgezicht

Het huidige kasteel, althans datgene wat er nog van rest, is tussen de jaren 1613 en 1649 ontstaan uit een verbouwing van het voormalig panhuis (brouwerij). Ook de middeleeuwse kerk is verdwenen en heeft plaats gemaakt voor een godshuis, dat in 1849 door de Maas-trichtse architect Dumoulin achter de plaats van zijn voorganger werd opgericht.

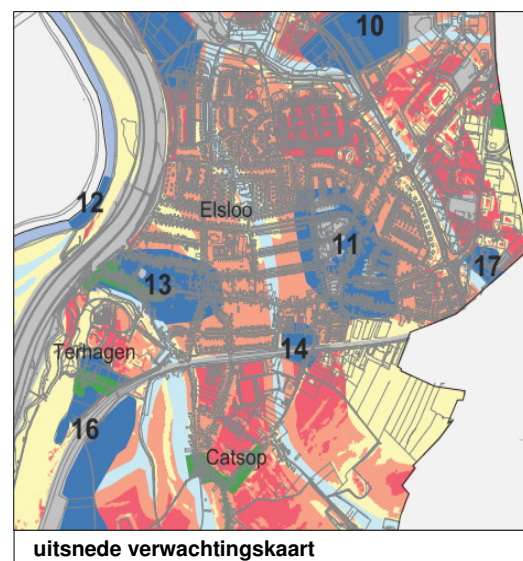
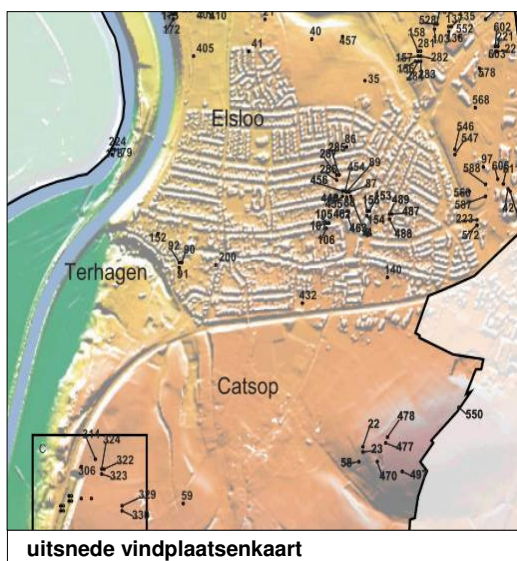
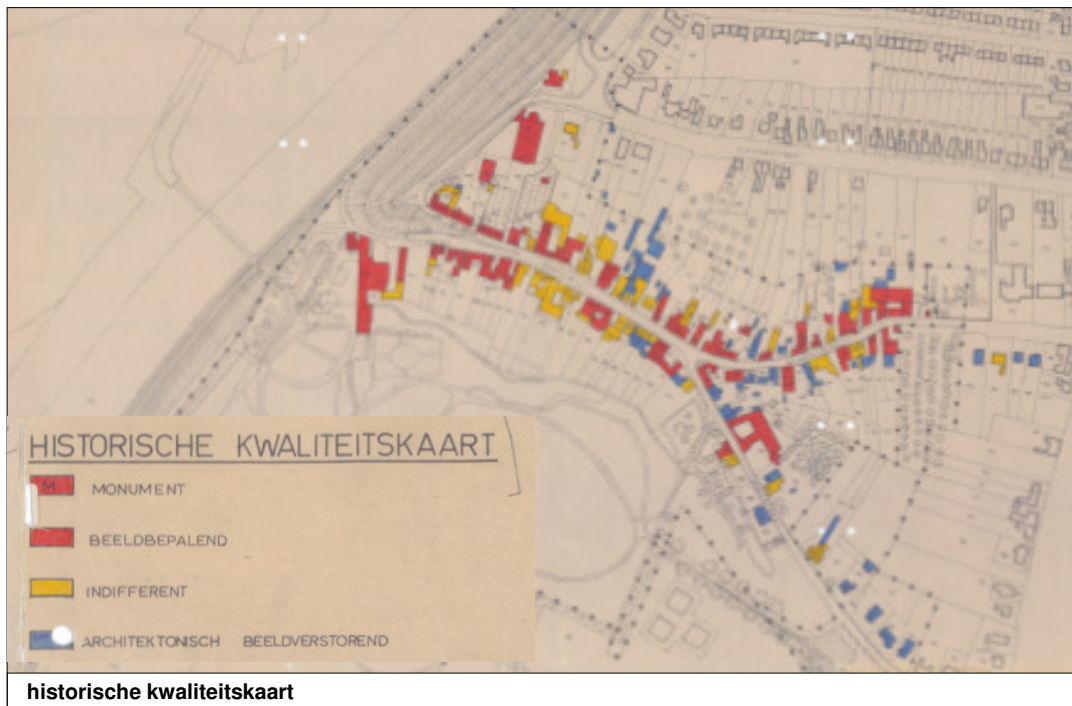
Gelegen boven op het plateau aan de noord westzijde van het dorp, achter de schilderachtige huizengroep tegen de Maasberghelling, waarin het Schippershuis een esthetisch hoofdaccent vormt, beheerst het met sobere vormen die kenmerkend zijn voor de eerste helft van de negentiende eeuw, het dorpsbeeld van Elsloo vanaf de Maas.

Wat de niet-monumentale bebouwing in het beschermde gebied betreft dient te worden opgemerkt, dat zij door haar eenvoud van massa, traditionele dakvorm, gevelindeling en materiaalgebruik, het historische karakter nog ten volle ondersteunt. Met name onder de niet als beschermd aan te duiden bebouwing langs de Dorpsstraat, de Kaakstraat en de Raadhuisstraat, alsmede Op de Berg en de Maasberg, bevinden zich een aantal panden, die vele voor het aspect waardevolle historische fragmenten bevatten en die na ontleistering en aanpassing aan de heden te stellen wooneisen het historische beeld ten goede zouden komen. Rehabilitatie met zo nodig, waar de kwaliteit van de bebouwing dit toelaat, vervanging door aan het historische beeld geen afbreuk doende nieuwbouw, zou overwogen dienen te worden. Ten overvloede dient opgemerkt te worden, dat de bescherming geen bevriezing van het hier aangewezen gebied inhoudt, doch dat er bij de voor dit gebied te treffen stedenbouwkundige regelingen naar gestreefd dient te worden het historische karakter van het omgrensde gebied, ook voor de toekomst, te waarborgen.

4.3.3 Gemeentelijke monumenten en karakteristieke panden

De gemeente heeft geen panden aangewezen als gemeentelijk monument. Wel zijn in de oude bebouwingslinten een aantal panden aan te merken als karakteristiek. Echter deze hebben verder geen beschermde status of zijn als zodanig aangewezen. Derhalve heeft de bebouwing binnen de kern Stein, buiten de rijksmonumenten, verder geen beschermende status.

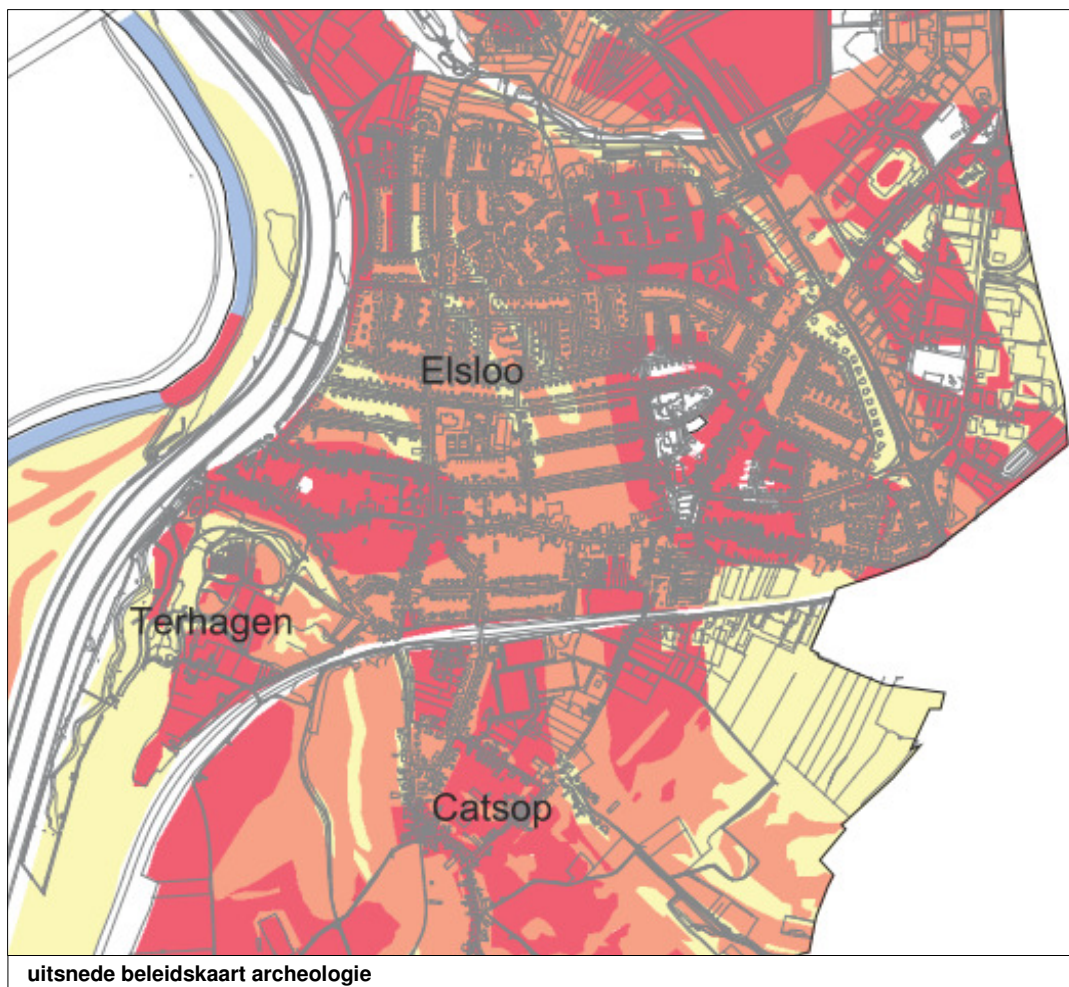




4.4 Archeologie

In 1992 is het Verdrag van Malta door de landen van de Europese Unie, waaronder Nederland, ondertekend. Dit verdrag verplicht de Europese overheden tot het beschermen van archeologisch erfgoed. Hierbij wordt als uitgangspunt gehanteerd dat archeologische waarden in situ (ter plekke) bewaard moeten blijven. Er dient te worden nagestreefd de waarden op de locatie te behouden. Als dit niet mogelijk blijkt, bijvoorbeeld bij bouwplannen, dan moeten de waarden worden opgegraven en ex situ (elders) worden bewaard. Het Verdrag van Malta is via de Wet op de archeologische monumentenzorg doorvertaald in met name de Monumentenwet 1988, welke aangeeft dat de gemeente bevoegd gezag is op het gebied van cultuurhistorie en archeologie.



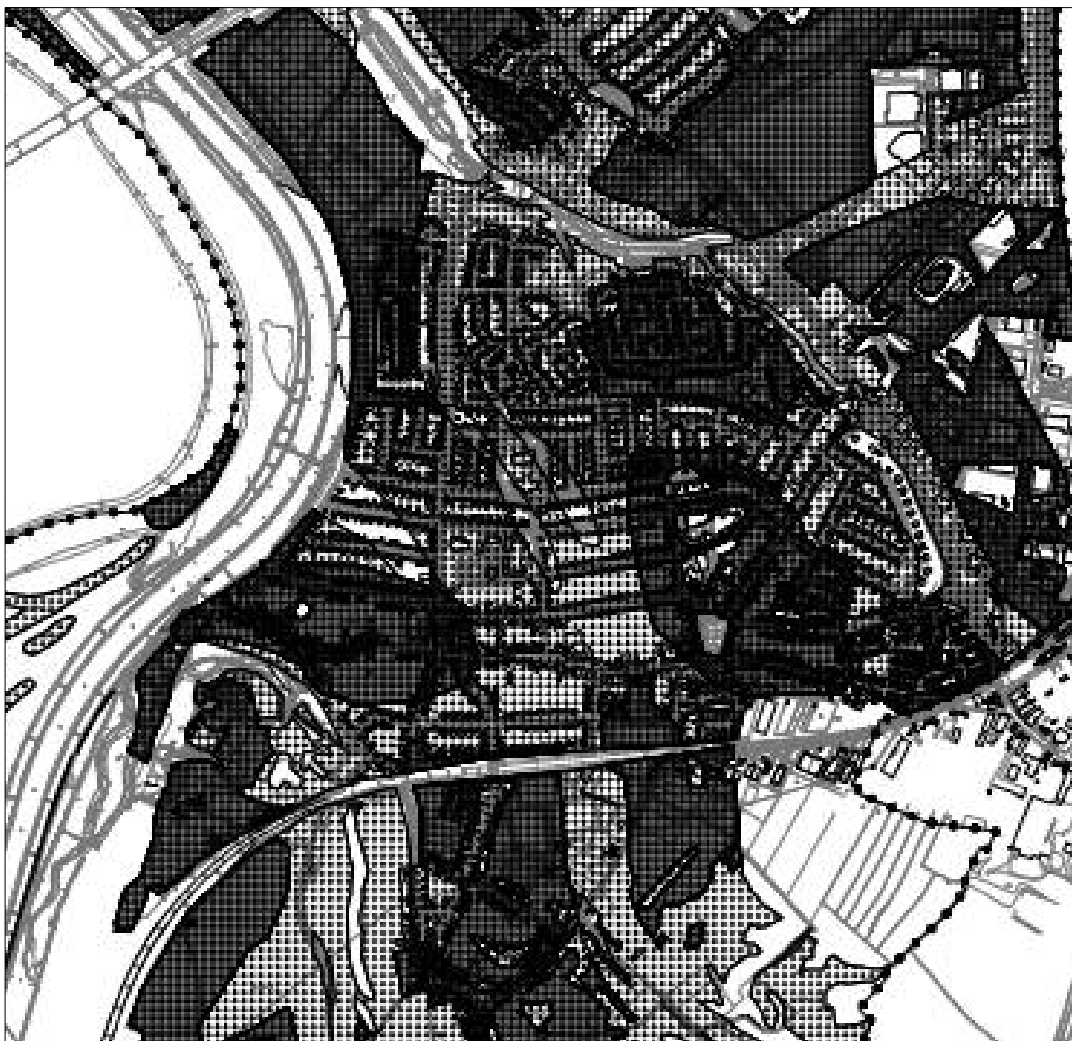


De gemeente Stein beschikt over een archeologische beleidskaart (2009). Op deze kaart zijn de gronden binnen de kern Elsloo aangeduid als:

- categorie 1: wettelijk beschermd archeologisch monument (zwart), niet van toepassing voor de kern Elsloo;
- categorie 2: hoge verwachting (rood);
- categorie 3: middelhoge verwachting (oranje);
- categorie 4: lage verwachting (geel);
- categorie 5: zonder archeologische verwachting (wit).

Op basis van deze archeologische beleidskaart en de onderscheiden categorieën c.q. gebieden is het beleid ten aanzien van archeologie doorvertaald in het facetbestemmingsplan 'Archeologie 2009'. In dit facetbestemmingsplan is onderscheid gemaakt in de dubbelbestemmingen 'Waarde – Archeologie 1' (hoge verwachting) en 'Waarde - Archeologie 2' (middelhoge verwachting).



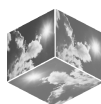


uitsnede facetbestemmingsplan 'Archeologie 2009'

Op basis van de dubbelbestemmingen 'Waarde – Archeologie 1' en 'Waarde – Archeologie 2' zijn geen nieuwe bouwwerken ten behoeve van de onderliggende aan de gronden toegekende bestemmingen toegestaan. Dit kan uitsluitend door middel van ontheffing c.q. afwijking van dit facetbestemmingsplan. Een ontheffing c.q. afwijking is niet vereist, indien:

- het bouwplan betrekking heeft op vervanging van bestaande bouwwerken waarbij de oppervlakte niet wordt uitgebreid en/of alleen de bestaande fundering wordt benut;
- het bouwplan geen bodemversturende activiteiten met zich meebrengt;
- de oppervlakte van de bodemingreep kleiner is dan 250 m² en de verstoringdiepte niet meer is dan 40 cm bij de dubbelbestemming 'Waarde – Archeologie 1';
- de oppervlakte van de bodemingreep kleiner is dan 2.500 m² en de verstoringdiepte niet meer is dan 40 cm bij de dubbelbestemming 'Waarde – Archeologie 2';
- het betreft het realiseren van nieuwe bouwwerken binnen een op de plankaart aangegeven agrarisch bouwperceel.

In geval van verlening van een omgevingsvergunning voor de activiteit bouwen is het aan de gemeente of een daarvoor aangewezen partij altijd toegestaan om archeologische



waarnemingen te doen ten tijde van de graafwerkzaamheden ten behoeve van de bouw-
werkzaamheden.

Deze regeling van het archeologische beleid is in onderhavige bestemmingsplan wederom
meegenomen in de vorm van de betreffende dubbelbestemmingen.



5 Waterparagraaf

5.1 Inleiding

Het is verplicht om in de toelichting bij een bestemmingsplan te verantwoorden op welke wijze rekening is gehouden met de gevolgen van het plan voor de waterhuishouding. Dit is bepaald in artikel 3.1.6, eerste lid, sub b van het Besluit ruimtelijke ordening (Bro). Deze verantwoording wordt ook wel de waterparagraaf genoemd. Dit hoofdstuk kan als zodanig worden beschouwd.

5.2 Beleid ten aanzien van de waterhuishouding

5.2.1 Waterwet

Op 22 december 2009 is de Waterwet in werking getreden. Een achttal wetten is samengevoegd tot één wet, de Waterwet. De Waterwet regelt het beheer van oppervlaktewater en grondwater, en verbetert ook de samenhang tussen waterbeleid en ruimtelijke ordening. Daarnaast levert de Waterwet een flinke bijdrage aan kabinetsdoelstellingen zoals vermindering van regels, vergunningstelsels en administratieve lasten. Een belangrijk gevolg van de Waterwet is dat de huidige vergunningstelsels uit de afzonderlijke waterbeheerwetten worden gebundeld. Dit resulteert in één vergunning, de Watervergunning.

5.2.2 Nationaal Waterplan

Het Nationaal Waterplan (V&W, 2009) heeft de status van een structuurvisie en is de opvolger van de Vierde Nota Waterhuishouding uit 1998. Het plan vervangt alle voorgaande Nota's Waterhuishouding. Omdat ook voor de volgende generaties Nederland als veilig en welvarend waterland veiliggesteld moet worden, moet nu een oplossing worden gevonden ten aanzien van ontwikkelingen op het gebied van klimaat, demografie, economie en een duurzaam waterbeheer.

Een goede bescherming tegen overstromingen, het zoveel mogelijk voorkómen van wateroverlast en droogte en het bereiken van een goede waterkwaliteit zijn basisvoorwaarden voor welvaart en welzijn. Water levert een positieve bijdrage aan de kwaliteit van de leefomgeving en behoud van biodiversiteit. Het doel is helder: Nederland, een veilige en leefbare delta, nu en in de toekomst.

Voor een duurzaam en klimaatbestendig watersysteem is het dan ook van belang bij ruimtelijke ontwikkelingen rekening te houden met waterhuishoudkundige eisen op korte en lange termijn. Meer dan voorheen moet water bepalend zijn bij de besluitvorming. De mate waarin water bepalend is, hangt af van de wateropgave in relatie tot andere opgaven, aanwezige functies en bodemgesteldheid, en andere kenmerken in dat gebied.

Gemeenten en provincies wordt gevraagd het generieke beleid lokaal en regionaal te vertalen en vast te leggen in structuurvisies, bestemmingsplannen en waterplannen. Bij de planuitwerking van dit bestemmingsplan dient dan ook rekening te worden gehouden met waterhuishoudkundige eisen op korte en lange termijn, gericht op duurzaam waterbeheer.



5.2.3 Provinciaal waterplan 2010-2012

Het provinciaal waterplan 2010-2015 is een structuurvisie van de provincie Limburg waarin het nationale waterbeleid verder doorvertaald wordt. Het plan bevat enkele specifieke doelen om het watersysteem met het oog op de toekomst te verbeteren, te weten het herstel van de sponswerking, het herstel van natte natuur, schoon water, duurzame watervoorziening en een veilige Maas.

Met deze doelen wordt ingezet op nieuw waterbeheer waarbij functies gebonden aan waterkwaliteit in balans moeten zijn met variaties in de beschikbaarheid en kwaliteit van water. Hierbij wordt ingezet op een grensoverschrijdende stroomgebiedbenadering door middel van een integrale brongerichte aanpak. Daarnaast moet er meer ruimte gecreëerd worden voor natuurlijke processen in het watersysteem, moet het solidariteitsprincipe in acht genomen worden en dient water vooraf betrokken te worden bij ruimtelijke ontwikkelingen en afwegingen.

5.2.4 Waterbeheersplan Waterschap Roer en Overmaas 2010-2015

Door het Waterschap Roer en Overmaas is bovengenoemd plan vastgesteld op 29 september 2009, conform de nieuwe Waterwet. De nieuwe Waterwet verplicht de waterschappen om waterbeheersplannen op te stellen met een looptijd van zes jaar. Door de invoering van de Kaderrichtlijn Water is Nederland verdeeld in vijf deelstroomgebieden. Het deelstroomgebied Maas wordt beheerd door een zestal waterschappen, waaronder waterschap Roer en Overmaas. Om te voldoen aan de eisen van de Kaderrichtlijn Water hebben de waterschappen intensief samengewerkt. Dit heeft onder andere geresulteerd in het nieuwe waterbeheerplan. In het waterbeheerplan is het integrale beleid opgenomen inzake veiligheid, watersysteembeheer en afvalwaterketen.

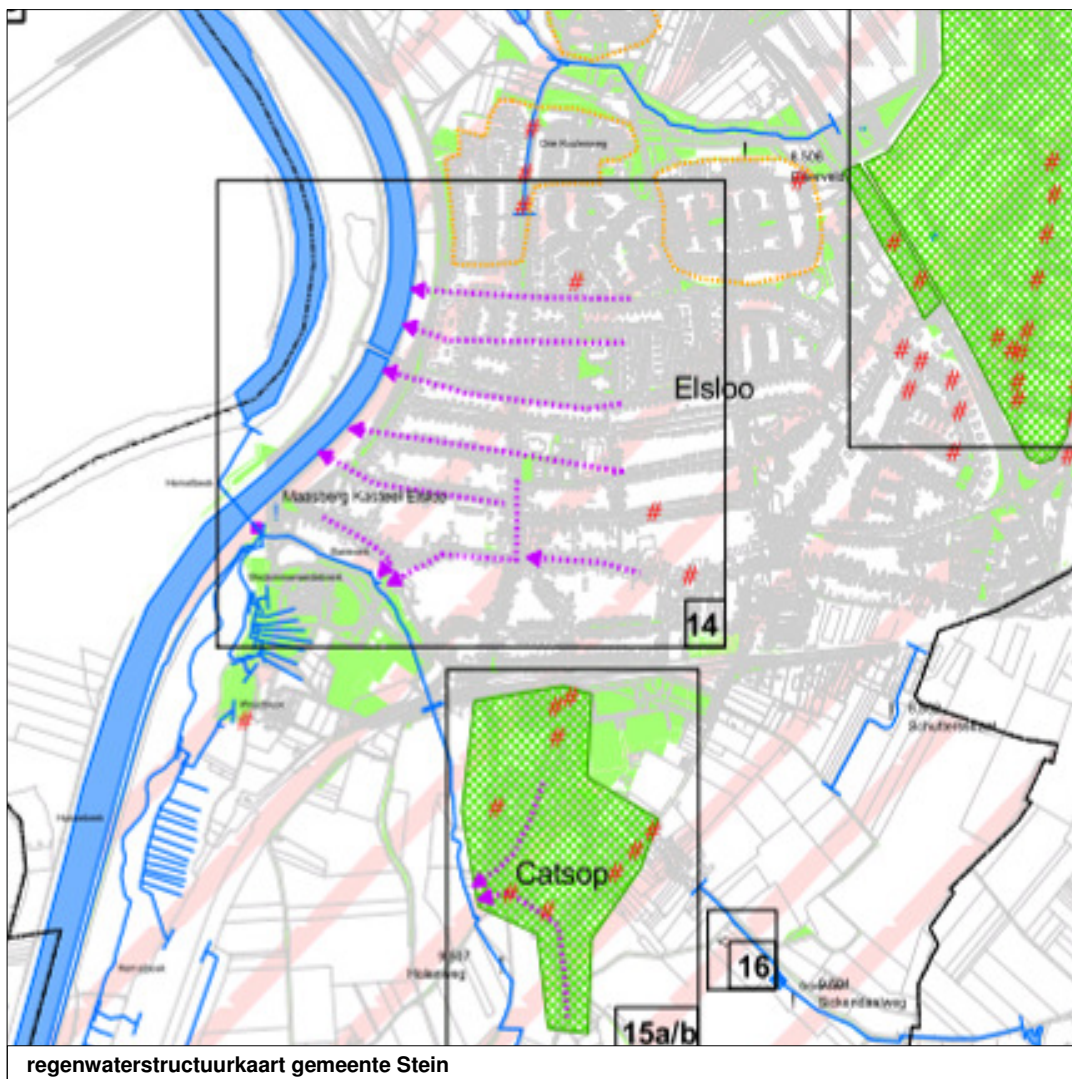
Er zal worden geïnvesteerd in het creëren van extra waterberging, aanpassing van de waterhuishouding, de bestrijding van verdroging, het aanpassen van een aantal rioolwaterzuiveringsinstallaties en het renatureren van beken.

5.2.5 De Keur Waterschap Roer en Overmaas

De Keur van het Waterschap Roer en Overmaas (verordening van het waterschap) is vastgesteld op 24 november 2009, conform de nieuwe Waterwet. De Keur bevat gebods- en verbodsbepalingen met betrekking tot waterstaatswerken en watersystemen en biedt een mogelijkheid om uitvoering van het beleid uit het Waterbeheerplan af te dwingen. In de Keur zijn onder andere de volgende onderwerpen opgenomen:

- regeling van onderhoud van waterstaatswerken (oppervlaktewaterlichamen, waterkeringen en ondersteunende kunstwerken);
- watervergunning voor het gebruik van waterstaatswerken
- verboden in geval van calamiteiten;
- watervergunning voor het af- en aanvoeren, het onttrekken en lozen van oppervlaktewater, het onttrekken van grondwater en het infiltreren van water in de bodem;
- vrijstellingen;
- zorgplicht voor het watersysteem.

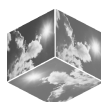




Rondom elke primaire watergang is een beschermingszone opgenomen. Binnen deze zone mogen enkel bouwwerken van geringe omvang, welke noodzakelijk zijn voor het beheer en onderhoud van de watergang worden gebouwd. De beschermingszone is 5 meter breed, gemeten vanaf de grens van de watergang (insteek of buitenzijde van de aanwezige onderhoudsstrook). De beschermingszone heeft behalve voor het handhaven van de bereikbaarheid als 'nevenfunctie' om eventuele toekomstige herinrichtingen of verbeteringen (capaciteitsvergroting) mogelijk te houden. In de regels en verbeelding van het bestemmingsplan wordt de beschermingszone als de dubbelbestemming Waterstaat – Waterlopen opgenomen.

5.2.6 Regionale waterkeringen

Met de invoering van de Waterwet is de leggerplicht uitgebreid naar alle overige Rijkswaterstaatwerken. De kanaaldijk van het Julianakanaal is aangemerkt als een regionale waterkering. Hierbij behoren een kernzone, zijnde de kering zelf, en een beschermingszone.



Ter hoogte van de kern Elsloo zijn de aangrenzende gronden van het Julianakanaal ter hoogte van het beschermd dorpsgezicht, op de legger, aangeduid als kernzone of beschermingszone. De kernzone van de waterkering en de bijbehorende beschermingszone zijn op de verbeelding respectievelijk bestemd als 'Waterstaat – Waterkering' en 'Waterstaat – Waterlopen'.

5.2.7 Waterplan, gemeente Stein

De aanleiding voor het waterplan is ontstaan tijdens het opstellen van het Verbreed Gemeentelijk Rioleringsplan (VGRP). Het waterplan levert een verdere verbreding van het gemeentelijk waterbeleid waarbij duurzaamheid hoog in het vaandel staat. Concrete maatregelen voor de korte termijn, de planperiode van het VGRP, worden aangevuld met een lange termijnvisie. Daarnaast geeft het Waterplan invulling aan bestuurlijke afspraken die voortvloeien uit het Nationaal Bestuursakkoord Water (NBW) en de Europese Kaderrichtlijn Water (KRW). Dit waterplan beslaat de periode 2010-2015. Na deze periode en een evaluatie kan het waterplan worden geactualiseerd.

Het eerste doel van het waterplan is het ontwikkelen van een gemeenschappelijke visie van de gemeente en de waterbeheerders op duurzaam waterbeheer en het bieden van maatregelen waarmee deze visie kan worden gerealiseerd. Het waterplan richt zich op het stedelijk gebied en betreft hierin de landelijke omgeving voor zover er een relatie ligt met de ambities binnen het stedelijk gebied. Het tweede doel van het waterplan is om door samenwerking de efficiëntie en effectiviteit van maatregelen te verhogen. Anders gezegd: door samenwerking kan met minder inspanning minstens hetzelfde doel worden bereikt.

De gemeente Stein is de afgelopen eeuw veranderd van een landelijk gebied tot een verstedelijkte omgeving, met veel infrastructuur zoals autosnelwegen, een spoorlijn en kanaal. Vanuit de oorspronkelijke situatie is de gemeente onder te verdelen in drie gebieden: het Maasdal, de steilrand en het plateau. Voor de regenwaterstructuur heeft ieder gebied eigen kenmerken die knelpunten vormen of kansen bieden. We noemen voor het Maasdal een goede doorlatendheid van de grond en het risico van hoogwater, op de steilrand is er een natuurlijke helling waarlangs het water kan afstromen om de beekdalen te voeden en tenslotte het plateau met een diepe grondwaterstand en een matige geschiktheid voor infiltratie.

De visie van het waterplan sluit aan bij de missie van de gemeente Stein: *Stein wil zich profileren als een kwalitatief hoogwaardige, groene woongemeente met leefbare kernen*. De visie wordt ondersteund door een aantal ambities. De ambities richten zich onder andere op het herstel van de regenwaterstructuur en het menselijke aspect daarbij:

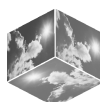
- Scheiden van vuilwater en regenwater.
Afvoer van afvalwater wordt verder gescheiden. Vuilwater wordt afgevoerd naar de zuivering en hemelwater wordt binnen (deel)gebiedsgrenzen verwerkt. Afhankelijk van het gebied worden infiltratievoorzieningen of buffers met afvoer naar oppervlaktewater ingezet. De trits vasthouden-bergen-afvoeren is uitgangspunt.
- Verkleinen van afwaterende oppervlakken naar de riolering.



De toename van het verhard oppervlak heeft geleid tot een situatie waarin neerslag heel snel tot afvoer komt. Enerzijds leidt het tot een verhoogde kans op wateroverlast in stedelijk gebied en beken die de afvoer niet aankunnen. Anderzijds wordt de grondwatervoorraad minder aangevuld. Een derde aspect is het klimaat. Verharde oppervlakken warmen veel meer en sneller op dan de landelijke omgeving. In grote stedelijke gebieden ontstaat hierdoor een ongunstig (micro)klimaat.

Het verminderen van afvoerende oppervlakken en verhardingen draagt bij aan een meer evenwichtige leefomgeving. Kansen doen zich voor bij herinrichtingen door toepassing van waterdoorlatende verharding of groene daken. De gemeente Stein grijpt kansen om verhardingen af te koppelen van de riolering. Particulieren worden gestimuleerd om te “onttegenen”. De terrassen en verhardingen in de tuin worden waterdoorlatend.

- Water maakt groen: in verdroogde beekdalen en versterkt de stedelijke groenstructuur. Een aantal brongebieden in de gemeente Stein lijdt onder de afgenomen toestroom van grondwater. Dat is het gevolg van minder neerslag die in de bodem wegzakt, omdat het oppervlak is verhard. Het verwezenlijken van de voorgaande ambities wordt zodanig gedaan, dat de neerslag ten goede komt aan de grondwatervoorraad en met name de verdroogde brongebieden. De beken en locaties als de Zonput worden daardoor op termijn weergevoed met water, waarmee de oorspronkelijke situatie is hersteld. Binnen deze ambitie behoort ook de versterking van het groen in het stedelijk gebied en de directe omgeving hiervan. De uitbreiding van stedelijk groen gaat hand in hand met het versterken van de groene belevingswaarde van de kernen. De groene gebieden worden zo ingericht dat ze ook een blauwe (water)functie hebben, duurzaam zijn en op een efficiënte manier worden beheerd. Ook de aangrenzende ecologische verbindingzones (EVZ) bij Graetheide en Catsop worden versterkt door elementen met een blauw-groene functie. In het hellende landelijk gebied zijn lijnvormige groenstroken aangebracht. Dit versterkt de natuurlijke waarden, belemmert een snelle oppervlakkige afstroming van water en gaat bodemerosie tegen.
- Water stroomt zichtbaar weg om te infiltreren of naar oppervlaktewater. De laatste generaties zijn gewend dat afvalwater, schoon of vuil, zonder problemen “in de grond verdwijnt” en wordt afgevoerd. Kennis van het rioolstelsel is zeer beperkt waardoor het begrip bij calamiteiten er vaak niet is. Parallel aan het scheiden van de afvoer van schoon en vuil water moet de bewustwording groeien. De ideale manier is het zichtbaar maken van afstromend (schoon) water. Het natuurlijk stelsel van samenvloeiing, afstromen en infiltreren wordt in een stedelijk jasje gegoten. Beleving van water wordt aantrekkelijk gemaakt door het aanleggen van waterspeelplaatsen en andere speelse elementen die tegelijkertijd een educatieve functie hebben.
- Overheid, inwoners en bedrijven zijn samen verantwoordelijk voor de verwerking van regenwater. De vervuiler betaalt, is een algemeen geaccepteerd systeem. Voor neerslag en grondwater geldt dit principe ook. Iedereen is verantwoordelijk voor het water op haar/zijn eigen perceel. Vaak kan met eenvoudige ingrepen de situatie sterk worden verbeterd. Het gemeentelijk rioolstelsel, maar ook de rioolwaterzuivering en de waterlopen zijn



hier bij gebaat. Dat komt de maatschappij en dus ook iedere individuele partij ten goede.

De gemeente gaat op zoek naar andere partijen om haar taken nog beter te kunnen uitvoeren. Kennisbundeling met andere gemeenten is daarbij een speerpunt. Het Waterpanel is op initiatief van de provincie Limburg opgezet. Het vormt een ideale omgeving om ervaringen van Limburgse gemeente uit te wisselen.

- Maatregelen worden overwogen genomen met zorg voor de (leef)omgeving.

De volksgezondheid is een groot goed. De aanleg van riolering heeft sterk bijgedragen aan de volkshygiëne, meer nog dan de medische wetenschap. Het scheiden van de afvalwaterstromen mag niet leiden tot problemen. Het behoud van een goede grondwaterkwaliteit is nodig voor de generaties na ons. Het verwerken van afvalwater in de (deel)gebieden gebeurt daarom op een verantwoorde en veilige manier. Daar hoort ook bij dat overheid én burger bewust zijn van de werking van het systeem.

- Mensen worden bewust (gemaakt) over de aanwezigheid van water en de omgang met water.

Water is het centrale thema in dit plan. Ambities zijn gericht op een betere ecologie, een duurzaam systeem, veiligheid en verantwoording nemen. Deze laatste ambitie betreft de relatie tussen mens en water. De bewustwording van mensen voor de omgang met water wordt gestimuleerd, mensen worden geprikkeld. Water gaat in toenemende mate een centrale rol spelen in ons dagelijks leven. Zo ontstaat een situatie waarin we onspettig voelen, bewust omgaan met onze (natte) leefomgeving en kunnen genieten van de (blauwe) kwaliteiten.

Daar waar mogelijk wordt in onderhavig bestemmingsplan rekening gehouden met bovengenoemde ambities. Dit uit zich door in de diverse bestemmingen de mogelijkheden voor de aanleg van waterhuishoudkundige voorzieningen en erosiebeschermende maatregelen rechtstreeks toe te staan.

5.2.8 Gemeentelijk Rioleringsplan

Algemeen

Volgens de Wet milieubeheer dient elke gemeente een Gemeentelijk Rioleringsplan (GRP) op te stellen. De nieuwe wetgeving bepaalt, dat gemeente in hun GRP naast de zorgplicht voor inzameling van afvalwater ook expliciet aandacht moet besteden aan nieuwe zorgplichten voor de doelmatige inzameling van overtollig hemelwater en een doelmatige verwerking van het overtollige grondwater in stedelijk gebied. Gemeenten moeten uiterlijk 1 januari 2013 beschikken over een GRP+ dat voldoet aan de nieuwe vereisten.

Het GRP+ dient de visie en beleidskeuzes van de gemeente te bevatten over de invulling van bovenstaande zorgplichten. De gemeente heeft hierin een zekere beleidsvrijheid, maar wel moet duidelijk zijn wat van de gemeente kan worden verwacht over de concrete zorgplichten. Daarnaast dient er rekening te worden gehouden met de provinciale verordeningen de beleidslijnen van het waterschap.

Ten aanzien van de nieuwe zorgplichten dient het GRP+ inzicht te geven in:



- wat redelijkerwijs zelf van de particulier verwacht mag worden ten aanzien van de verwerking van hemelwater en wanneer van particulieren kan worden gevraagd zelf het hemelwater te verwerken;
- wanneer en waar er sprake is van structurele grondwaterproblemen;
- de voorgenomen maatregelen voor de aanpak van aanwezige grondwaterproblemen door de gemeente en wanneer particulieren perceelseigenaren in het beginsel zelf maatregelen moeten nemen, dit is een gemeentelijk doelmatigheidsafweging.

Ook moet het GRP+ een overzicht bevatten van de aanwezige voorzieningen voor de inzameling van transport van stedelijk afvalwater, hemelwater en overtollig grondwater en welke functie de verschillende gemeentelijke systemen hebben. Zoals voorzieningen uitsluitend voor stedelijk afvalwater (openbaar vuilwaterstelsel of bijvoorbeeld een IBA (= een voorziening voor de individuele behandeling van afvalwater), voorzieningen voor hemelwater (openbaar hemelwaterstelsel), voorzieningen voor overtollig grondwater (openbaar ontwateringsstelsel) en voorzieningen voor zowel stedelijk afvalwater, hemelwater en overtollig grondwater (gemengd stelsel).

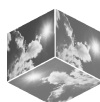
Verder dient er in het GRP+ een overzicht te worden opgenomen van de financiële gevolgen van de in het plan aangekondigde activiteiten. Daarbij worden alle directe en indirecte kosten inzichtelijk gemaakt. In het plan moet verder tot uitdrukking worden gebracht welke afwegingskader wordt gebruikt bij de uitvoering van de bovenstaande zorgplichten.

Beleid stedelijk afvalwater

De zorgplicht voor stedelijk afvalwater biedt twee mogelijkheden voor de inzameling en het transporteren van stedelijk afvalwater, namelijk de afvoer via een vuilwaterriool naar een Rioolwaterzuiveringsinstallatie (RWZI) of de afvoer via een alternatieve voorziening. Voor de situatie binnen de gemeente Stein wordt in principe de afvoer via een vuilwater- of gemengd riool naar een RWZI als de meest doelmatige invulling gezien. De inzameling van stedelijk afvalwater vindt voornamelijk gemengd plaats via een openbaar gemengd riool. Uitzonderingen zijn deels de kernen Elsloo, Stein en Urmond, waarbij de inzameling en transport plaatsvindt via een vuilwaterriool. Het buitengebied is geheel aangesloten op het gemeentelijk drukriool, of voorzien van een alternatief systeem.

Voor de overige gebieden met een gemengd systeem geldt, dat splitsing van de (afval)waterstromen wel gewenst is, maar momenteel geen hoge prioriteit heeft. In het kader van de gebiedsgerichte aanpak worden de gebieden binnen de gemeente Stein integraal aangepakt. De haalbaarheid voor het scheiden van waterstromen wordt onderzocht en, indien mogelijk, uitgevoerd.

Geconcludeerd kan worden dat de gemeente Stein het stedelijk afvalwater via een vuilwater- of gemengd riool afvoert naar een RWZI of een alternatieve voorziening.



Beleid hemelwater

Bij de concrete invulling van de hemelwaterzorgplicht heeft de gemeente de vrijheid om zelf de integrale afweging te maken hoe om te gaan met afvloeiend hemelwater. De inzameling van hemelwater vindt binnen de gemeente Stein nagenoeg overal gemengd plaats via het openbare gemengde riool met uitzondering van de hiervoor genoemde gescheiden gebieden Elsloo, Stein en Urmond. Om burgers te motiveren om verhard oppervlak af te koppelen, wordt een afkoppelsubsidie voor burgers beschikbaar gesteld.

Bij bestaande, oudere bebouwing wordt vaak het afvalwater en hemelwater via dezelfde leiding afgevoerd op het omringende gemengde riool. Bij ombouw van deze gebieden naar een gescheiden stelsel dienen deze waterstromen worden gesplitst. Deze ombouw al binnen de planperiode van het GRP+ echter niet plaatsvinden.

Voor nieuwbouw zal worden nagestreefd, dat particulieren in eerste instantie zelf het hemelwater (al dan niet na zuivering) dienen te infiltreren of naar oppervlaktewater afvoeren, indien dit redelijkerwijs mogelijk is. Bij grootschalige projecten zal het infiltreren van hemelwater (al dan niet na zuivering) of afvoeren naar oppervlaktewater opgelegd worden. Per plan dienen de mogelijkheden onder andere in de watertoets te worden afgewogen.

Voor de gemeente Stein betekent dit dat binnen nieuwbouw de afkoppeling van oppervlak zonder risico door kan gaan, omdat binnen nieuwbouw toetsing plaatsvindt via de watertoets. Voor het bestaande gebied betekent dat het afkoppelen van verhard oppervlak op de langere termijn zal plaatsvinden, deels via gebiedsgerichte aanpak.

Beleid grondwater

De nadruk zal in de planperiode van het GRP+ komen te liggen op onderzoek en het verbreden van kennis. Op basis hiervan kan een invulling worden gegeven aan de beleidsuitgangspunten. Het onderzoek bestaat uit het opzetten en analyseren van een klachtenregistratiesysteem en het opzetten van een grondwatermeetnet. Aan de hand van deze informatie wordt inzicht verkregen in de grondwaterproblematiek en kan uiteindelijk bepaald worden of er sprake is van grondwateroverlast en structurele grondwaterproblemen.

In het GRP+ worden de beleidsuitgangspunten verder uitgewerkt en zal uiteindelijk het definitieve beleid ten aanzien van grondwater worden vastgesteld. Daarmee wordt het voor de particulier duidelijk wanneer men maatregelen kan verwachten van de gemeente. Dit vindt in overleg met het waterschap plaats. Mogelijke maatregelen kunnen overigens beperkt blijven tot de openbare ruimte.

Het is voor de gemeente Stein dan ook van belang om de grondwaterstand op strategische plekken te monitoren, grondwaterklachten te registreren net zolang totdat voldoende inzicht bestaat wat betreft het grondwatersysteem. Hierna kan dan beleid ten aanzien van grondwater worden geformuleerd.



Daar waar mogelijk wordt in onderhavig bestemmingsplan rekening gehouden met bovengenoemd beleid. Dit uit zich door in de diverse bestemmingen de mogelijkheden voor de aanleg van waterhuishoudkundige voorzieningen en erosiebeschermende maatregelen rechtstreeks toe te staan.

5.3 Bestaande waterhuishouding

5.3.1 Algemeen

Als het gaat om de huidige waterkundige situatie wordt in eerste instantie gekeken naar de belangrijkste watersystemen in het gebied. In onderhavige paragraaf wordt een beschrijving gegeven van de waterhuishoudkundige situatie (oppervlaktewater) in de kern Elsloo. Daarnaast zijn vaak in de directe omgeving van de kern in het buitengebied buffers gelegen. Deze zijn niet expliciet benoemd omdat deze buffers geen onderdeel uitmaken van het plangebied en op dermate afstand zijn gelegen dat deze niet van invloed zijn op het plangebied.

5.3.2 Kern Elsloo

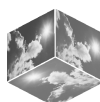
Tussen de bebouwing van Elsloo komt geen oppervlaktewater voor. De bufferzone tussen de uitbreidingsgebieden Elserveld en Meeldert wordt doorsneden door een primaire watergang die in noordelijke richting verder langs bebouwingsrand van Stein doorloopt en uiteindelijk uitmond in het Julianakanaal. Deze watergang heeft een aftakking in zuidelijke richting ter hoogte van Elserveld, waardoor twee woonlobben van elkaar gescheiden worden. Hier is wel

Ten zuiden van de kern Elsloo, ter plaatse van het beschermd dorpsgezicht, zijn diverse primaire watergangen gelegen. Er loopt een primaire watergang enerzijds parallel aan het Julianakanaal in noordelijke richting en mondt ter hoogte van kasteel Elsloo uit op het Julianakanaal. Ter hoogte van het beschermd dorpsgezicht is hierbij sprake van een groot aantal af- en/of aantakkingen. Anderzijds loopt ten oosten en ten zuiden van de bebouwing van respectievelijk Catsop en de Dorpstraat/Kaakstraat een primaire watergang. Deze watergang mondt eveneens uit op het Julianakanaal.

Verder zijn ten oosten van Catsop en nabij de bedrijven aan de Schutterstraat twee primaire watergangen gelegen die respectievelijk tot aan het plangebied dan wel tot deels in het plangebied reiken.

5.3.3 Invloed op de waterhuishoudkundige situatie

Voorliggend bestemmingsplan is conserverend van aard. De consequenties ten aanzien van de waterhuishoudkundige situatie van eventuele nieuwe ontwikkelingen dienen in de afzonderlijke procedures inzichtelijk gemaakt te worden. Aangegeven wordt hoe in de nieuwe situatie met water en riolering zal worden omgegaan. Uitgangspunt daarbij is dat de voorgenomen ontwikkeling geen verslechtering van de waterhuishouding mag veroorzaken en indien nodig een verbetering tot stand moet brengen, indien zich in de huidige situatie problemen voordoen met betrekking tot de waterhuishouding. Bij toekomstige ruim-



telijke ontwikkelingen wordt het waterschap betrokken. Dit is ook als voorwaarde opgenomen bij de afwijkings- en wijzigingsbevoegdheden in de regels.

Bij de invulling van de vigerende bouwtitels dient te worden voorzien in een (verbeterd) gescheiden stelsel. De nieuwe woningen worden wel aangesloten op het bestaande gemengde stelsel. Mocht in de toekomst de riolering vervangen worden door een (verbeterd) gescheiden stelsel dan is de te realiseren woning hierop voorbereid.

5.4 Riolering

In alle kernen is voor het overgrote deel sprake van een gemengd stelsel. Dat wil zeggen dat het huishoudelijk afvalwater en het hemelwater verzameld worden in één buis en gezamenlijk afgevoerd worden richting een gemaal, welke het stedelijk afvalwater richting de afvalwaterzuiveringsinstallatie pompt. Bij hevige regenval kan het voorkomen dat het riool niet al het water kan verwerken. Daarom kent het gemengde stelsel op enkele punten een overstort, waarbij overtollig stedelijk afvalwater wordt geloosd op het oppervlaktewater.

Op dit moment is in de kern Elsloo alleen in het woongebied Elserveld sprake van een (verbeterd) gescheiden stelsel. Dat wil zeggen dat het huishoudelijk afvalwater (DWA) en het hemelwater (HWA) apart ingezameld afgevoerd worden. Hierbij gaat het DWA naar een gemaal, welke het (stedelijk) afvalwater richting de afvalwaterzuiveringsinstallatie pompt, terwijl het HWA (deels) direct geïnfiltreerd wordt in de bodem dan wel wordt geloosd op het oppervlaktewater.

In die situaties is het gescheiden stelsel nog aangesloten op het gemengd stelsel omdat het hier kleinschalige ontwikkelingen betroffen die voorbereid zijn op de toekomstige situatie.



6 Milieuparagraaf

6.1 Inleiding

In het kader van de milieuwetgeving zijn diverse wetten van toepassing op het gebruik van de gronden en de bouwmogelijkheden. Het betreft hier veelal zones die van belang zijn of milieuvoorschriften waaraan voldaan moet worden. De ruimtelijk relevante regelingen zijn doorvertaald naar de planverbeelding en -regels.

6.2 Geluidhinder

6.2.1 Wet geluidhinder

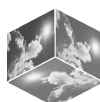
Ten aanzien van geluid zijn de regels uit de Wet geluidhinder (verder: Wgh) van toepassing.

De Wet geluidhinder voorziet rond (gezoneerde) industrieterreinen, langs wegen en langs spoorwegen in (onderzoeks)zones. Een zone rond een industrieterrein moet tezamen met het bestemmingsplan dat de vestiging van geluidszoneringsplichtige bedrijven mogelijk maakt worden vastgesteld op basis van een akoestisch onderzoek. Het industrieterrein zelf maakt geen deel uit van de zone. De zones langs wegen en spoorwegen volgen uit de Wet geluidhinder in samenhang met het Besluit geluidhinder en de Regeling Zonekaart spoorwegen. Indien men voornemens is nieuwe woningen of andere geluidsgevoelige gebouwen te realiseren binnen deze zones, dan dient een akoestisch onderzoek te worden uitgevoerd waaruit blijkt dat aan de hoogst toelaatbare geluidsbelasting op de gevel, als opgenomen in de Wet geluidhinder c.q. het Besluit geluidhinder, kan worden voldaan. Bij de planologische realisatie van nieuwe geluidsbronnen in de vorm van een industrieterrein, weg of spoorweg dient te worden onderzocht of de hiervoor bedoelde hoogst toelaatbare geluidsbelasting op de gevels van bestaande woningen binnen de nieuwe (onderzoeks)zone kunnen worden gehaald.

Onderhavig bestemmingsplan 'Kern Elsloo' heeft een conserverend karakter. Er worden geen nieuwe woningen of andere geluidsgevoelige gebouwen direct mogelijk gemaakt of gerealiseerd. Een uitzondering hierop vormen de vigerende bouwtitels, welke opnieuw positief worden bestemd. De vigerende bouwtitels worden aangemerkt als nieuwe situaties omdat sprake is van het oprichten van nieuwe geluidsgevoelige objecten. Hiervoor geldt wel een nadere onderzoeksplicht.

6.2.2 Wegverkeerslawaaï

Diverse wegen om en in de verschillende kernen zijn zone-plichtige wegen in het kader van de Wet geluidhinder. De zone voor deze wegen bedraagt 200 meter binnen stedelijk gebied. Dit betekent dat bij het oprichten van een gevoelige bestemming binnen deze zone altijd een akoestisch onderzoek is vereist, waarbij voldaan wordt aan de voorkeursgrenswaarde van 48 dB dan wel hogere grenswaarde wordt aangevraagd voor vaststelling van het bestemmingsplan. De overige wegen zijn gelegen binnen een 30 km- of voetgangersgebied en derhalve niet zoneplichtig.



Het merendeel van de percelen waarop een bouwtitel ligt, zijn gelegen aan een 30 km weg. Echter voor een aantal percelen is de Wet geluidhinder van toepassing vanwege de ligging in een onderzoekszone wegverkeerslawaaï en is akoestisch onderzoek noodzakelijk.

Voor het vigerende bestemmingsplan uit 2005 zijn deze bouwtitels reeds akoestisch onderzocht en is waar nodig de procedure hogere grenswaarden doorlopen. Dit akoestisch onderzoek is in het kader van onderhavig bestemmingsplan geactualiseerd en waar nodig wordt opnieuw de procedure hogere grenswaarden doorlopen. De procedure voor hogere grenswaarden wordt gelijktijdig met de bestemmingsplan procedure doorlopen zodat de noodzakelijke hogere grenswaarden verleent zijn voordat onderhavig bestemmingsplan is vastgesteld

Bij wijziging van een bestemming op basis van een in het plan opgenomen wijzigingsbevoegdheid is de voorwaarde toegevoegd, dat wijziging alleen is toegestaan, als uit de noodzakelijke milieuonderzoeken blijkt dat de gronden geschikt zijn voor het beoogde gebruik.

6.2.3 Spoorweglawaaï

De spoorlijn Sittard-Maastricht welke ten zuiden van de kern Elsloo (traject 850) loopt is eveneens gezoneerd. De zone bedraagt hier 400 meter. Dit betekent dat bij het oprichten van een gevoelig object binnen deze zone altijd een akoestisch onderzoek is vereist, waarbij voldaan dient te worden aan de voorkeursgrenswaarde van 57 dB.

Voor een aantal percelen waarop een bouwtitel ligt is de Wet geluidhinder van toepassing vanwege de ligging in een onderzoekszone railverkeerslawaaï en is akoestisch onderzoek noodzakelijk.

Voor het vigerende bestemmingsplan uit 2005 zijn deze bouwtitels reeds akoestisch onderzocht en is waar nodig de procedure hogere grenswaarden doorlopen. Dit akoestisch onderzoek is in het kader van onderhavig bestemmingsplan geactualiseerd en waar nodig wordt opnieuw de procedure hogere grenswaarden doorlopen. De procedure voor hogere grenswaarden wordt gelijktijdig met de bestemmingsplan procedure doorlopen zodat de noodzakelijke hogere grenswaarden verleent zijn voordat onderhavig bestemmingsplan is vastgesteld

Bij wijziging van een bestemming op basis van een in het plan opgenomen wijzigingsbevoegdheid wordt de voorwaarde toegevoegd, dat wijziging alleen is toegestaan, als uit de noodzakelijke milieuonderzoeken blijkt dat de gronden geschikt zijn voor het beoogde gebruik.



6.2.4 Industrielawaai

Op het plangebied van de kern Elsloo zijn geen geluidzones van een gezoneerd industrie-terrein van toepassing. Het nabij gelegen Businesspark Stein is in dat kader niet gezoneerd. De overige bedrijventerreinen welke gezoneerd zijn (Havens Stein, Chemolot en de asfaltcentrale), zijn op dermate grote afstand gelegen dat deze niet van invloed zijn op de kern Elsloo.

6.3 Bodem

Bij het opstellen van een nieuw bestemmingsplan moet op basis van artikel 3.1.6. van het Besluit ruimtelijke ordening worden onderzocht of de aanwezige bodemkwaliteit past bij het toekomstige gebruik van de bodem. Het uitgangspunt is dat een eventuele aanwezige bodemverontreiniging geen onaanvaardbaar risico mag opleveren voor de gebruikers van de bodem en dat de bodemkwaliteit niet verslechtert door grondverzet. Bij het opnemen van wijzigingsbevoegdheden kan die onderzoeksverplichting vooruit worden geschoven tot het moment van toepassing daarvan. Ook bij het afwijken van de regels kan de voorwaarde worden verbonden dat een bodemonderzoek wordt uitgevoerd.

Het planvoornemen voorziet niet in nieuwe bestemmingen. De geldende bestemmingen worden opnieuw vastgelegd en van een actuele regeling voorzien. Door het ontbreken van nieuwe ontwikkelingen is onderzoek naar de geschiktheid van de bodemkwaliteit en de eventuele aanwezigheid van bodemverontreinigingen niet noodzakelijk. Een uitzondering hierop vormen de vigerende bouwtitels. Door het overnemen van de bouwtitels moet aangetoond worden dat de bodemkwaliteit geen belemmering vormt voor deze toekomstige woningen. Vooralsnog kan volstaan worden met een historisch bodemonderzoek waaruit blijkt dat de betreffende locatie als 'onverdacht' aangemerkt kan worden.

Voor het vigerende bestemmingsplan uit 2005 zijn deze bouwtitels reeds uitgebreid historisch onderzocht. Dit historische bodemonderzoek is in het kader van onderhavig bestemmingsplan geactualiseerd. Door de Intergemeentelijke Milieudienst Beek, Nuth en Stein is verklaard dat voor de percelen waarop een bouwtitel ligt in de tussenliggende periode geen zichtbare afwijkende zaken zijn geconstateerd en de locaties derhalve onverdacht zijn.

Bij wijziging van een bestemming op basis van een in het plan opgenomen wijzigingsbevoegdheid wordt de voorwaarde toegevoegd, dat wijziging alleen is toegestaan, als uit de noodzakelijke milieuonderzoeken blijkt dat de gronden geschikt zijn voor het beoogde gebruik.



6.4 Luchtkwaliteit

Sinds 15 november 2007 is de Wet luchtkwaliteit in werking getreden en staan de hoofdlijnen voor regelgeving rondom luchtkwaliteitseisen beschreven in de Wet milieubeheer (hoofdstuk 5 Wm). Hiermee is het Besluit luchtkwaliteit 2005 vervallen. Er zijn nu meer mogelijkheden om kleine bouwprojecten door te laten gaan.

Artikel 5.16 Wm (lid 1) geeft weer, onder welke voorwaarden bestuursorganen bepaalde bevoegdheden (uit lid 2) mogen uitoefenen. Als aan minimaal één van de volgende voorwaarden wordt voldaan, vormen luchtkwaliteitseisen in beginsel geen belemmering voor het uitoefenen van de bevoegdheid:

- er is geen sprake van een feitelijke of dreigende overschrijding van een grenswaarde;
- een project leidt, al dan niet per saldo, niet tot een verslechtering van de luchtkwaliteit;
- een project draagt 'niet in betekenende mate' (NIBM) bij aan de luchtverontreiniging;
- een project past binnen het NSL (Nationaal Samenwerkingsprogramma Luchtkwaliteit), of binnen een regionaal programma van maatregelen.

Het besluit houdende regels omtrent het niet in betekenende mate bijdragen, bedoeld in artikel 5.16, eerste lid, onder c, van de Wet milieubeheer (Besluit niet in betekenende mate bijdragen) is een AMvB die vastlegt, wanneer een project niet in betekenende mate bijdraagt aan de concentratie van een bepaalde stof. Een project is NIBM, als aannemelijk is dat het project een toename van de concentratie veroorzaakt van maximaal 3%. De 3% grens wordt gedefinieerd als 3% van de grenswaarde voor de jaargemiddelde concentratie van fijn stof (PM_{10}) of stikstofdioxide (NO_2). Dit komt overeen met 1,2 microgram/ m^3 voor zowel fijn stof en NO_2 .

Er zijn twee mogelijkheden om aannemelijk te maken dat een project binnen de NIBM-grens blijft:

- aantonen dat een project binnen de grenzen van een categorie uit de Regeling niet in betekenende mate bijdragen valt. Er is dan geen verdere toetsing nodig, het project is in ieder geval NIBM (artikel 4, lid 1, van het Besluit niet in betekenende mate bijdragen (luchtkwaliteitseisen));
- op een andere manier aannemelijk maken dat een project voldoet aan het 3% criterium. Hiervoor kunnen berekeningen nodig zijn. Ook als een project niet kan voldoen aan de grenzen van de Regeling niet in betekenende mate bijdragen, is het mogelijk om alsnog via berekeningen aan te tonen, dat de 3% grens niet wordt overschreden.

Als de 3% grens voor PM_{10} of NO_2 niet wordt overschreden, dan hoeft geen verdere toetsing aan grenswaarden plaats te vinden. Indien een project boven de getalsmatige grenzen uitkomt, is een project in betekenende mate (IBM), tenzij alsnog aannemelijk te maken is dat de bron minder dan 3% bijdraagt aan de concentratie. Behoort een project tot een niet in de Regeling niet in betekenende mate bijdragen genoemde categorie dan zal steeds met behulp van onderzoek dienen te worden aangetoond of het project NIBM is.



De NIBM-grens voor woningbouwlocaties, zoals opgenomen in het Besluit, is als volgt bepaald: 3% criterium: ≥ 1500 woningen (netto) bij minimaal 1 ontsluitingsweg, en ≥ 3000 woningen bij minimaal 2 ontsluitingswegen met een gelijkmatige verkeersverdeling.

Daarnaast is op 16 januari 2009 het Besluit houdende bepalingen ter voorkoming van de toename van het aantal personen met een verhoogde gevoeligheid voor bepaalde verontreinigende stoffen in de buitenlucht die verblijven op bij die bepalingen aangewezen plaatsen (Besluit gevoelige bestemmingen) in werking getreden.

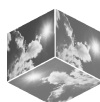
Als een bestuursorgaan voornemens is een besluit te nemen over een gevoelige bestemming op een locatie binnen 300 meter vanaf de rand van rijkswegen (snelwegen en autowegen in beheer bij het rijk) of binnen 50 meter vanaf de rand van provinciale wegen (autowegen en overige wegen in beheer bij de provincie), dan moet het bestuursorgaan onderzoeken of op die locatie sprake is van een daadwerkelijke of een dreigende overschrijding van de grenswaarden voor zwevende deeltjes (fijn stof; PM10) en/of voor stikstofdioxide (NO₂).

Blijkt uit het onderzoek dat sprake is van zo'n (dreigende) overschrijding, dan mag ter plekke geen gevoelige bestemming worden gevestigd, ongeacht of het gaat om nieuwbouw ten behoeve van die gevoelige bestemming of om functiewijziging van een bestaand gebouw. Wel wordt eenmalig een beperkte uitbreiding van een bestaande gevoelige bestemming toegestaan die leidt tot een toename van maximaal 10% van het aantal personen dat ter plekke verblijft; hierbij is niet het feitelijk aantal verblijvende personen doorslaggevend, maar het aantal personen dat rechtens ter plaatse mag verblijven. Tot de gevoelige bestemmingen behoren: scholen (voor onderwijs aan minderjarigen), kinderopvang, bejaarden-, verzorgings- en verpleegtehuizen.

Onderzoek naar de luchtkwaliteit is volgens de Wet luchtkwaliteit niet nodig indien geen nieuwe ontwikkelingen plaatsvinden. Overigens is de beïnvloeding door de aanwezige provinciale wegen en (agrarische) bedrijven niet zodanig, dat een overschrijding van de normen voor luchtkwaliteit woningbouw bij voorbaat onmogelijk zou maken.

Bij wijziging van een bestemming op basis van een in dit bestemmingsplan opgenomen wijzigingsbevoegdheid wordt de voorwaarde toegevoegd, dat wijziging alleen is toegestaan, als uit de noodzakelijke milieuonderzoeken (waaronder onderzoek luchtkwaliteit) blijkt dat de gronden geschikt zijn voor het beoogde gebruik.

Op basis van de vigerende bouwtitels (23 woningen) en de beoogde ontwikkeling aan de Veestraat. (3 woningen) kunnen in totaal nog 26 woningen in de kern Elsloo gebouwd worden. Dit aantal van 29 woningen blijft ruimschoots onder de NIBM-grens van 1500 woningen bij 1 ontsluitingsweg. Derhalve is onderzoek naar luchtkwaliteit niet noodzakelijk.



6.5 Geurhinder

Geur kan hinder veroorzaken in de leefomgeving. Wanneer deze hinder wordt ondervonden, kan dit zelfs invloed hebben op de gezondheid. Het is derhalve zaak geurhinder zoveel mogelijk te beperken door regels te stellen aan de uitstoot van geuremissies en afstanden ten opzichte van geurgevoelige objecten. Gezien het vigerende beleid is het belangrijk onderscheid te maken tussen geurhinder uit de agrarische sector en industriële geurhinder (geurhinder van bedrijven die niet behoren tot de agrarische sector).

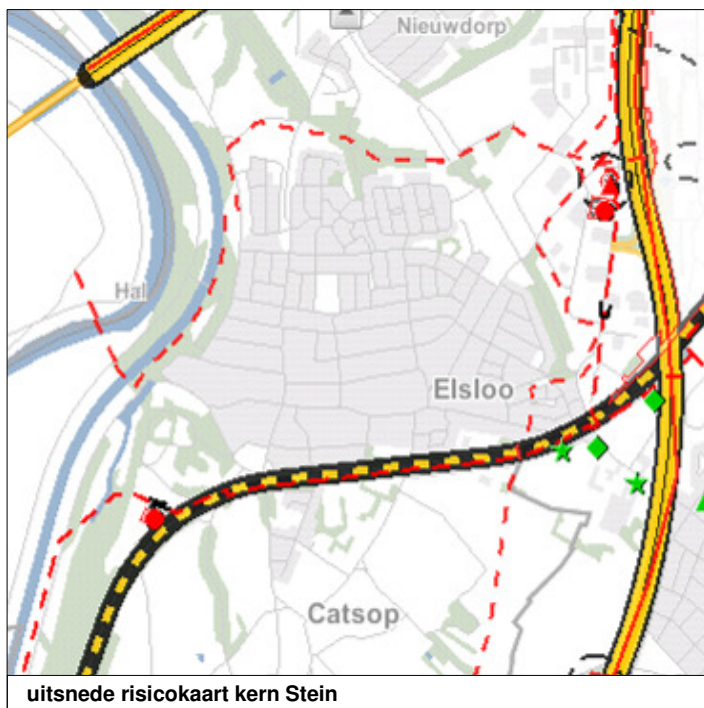
Het beleid voor industriële geurhinder is door het ministerie van VROM beschreven in de Herziene Nota Stankbeleid (1994) en aanvullend daarop de Brief rijksbeleid geur (30 juni 1995). Uitgangspunt voor het geurbeleid is het voorkomen van (nieuwe) hinder. Wettelijk zijn er geen normen bepaald ten aanzien van de uitstoot van geur door bedrijven of de aanwezigheid van geur in de leefomgeving. Voor bepaalde categorieën bedrijven is het algemene beleid opgenomen in de Nederlandse emissierichtlijn lucht (NeR). Voor bedrijfscategorieën waarvoor een dosis-effectrelatie vastgesteld is, zijn richtnormen vastgesteld waarbij hinder verwacht kan worden (zie ook VNG brochure: 'Bedrijven en milieuzonering'). Om de verwachte hinder voor de overige categorieën bedrijven te kunnen bepalen dient een specifiek geuronderzoek plaats te vinden. Daarnaast geldt voor enkele bedrijfscategorieën naast een grenswaarde voor nieuwe situaties ook een maximale geurimmissieconcentratie voor bestaande situaties.

Het geurbeleid voor bedrijven in de agrarische sector is bepaald in de Wet geurhinder en veehouderij (Wgv - 5 oktober 2006) en de bijbehorende Regeling geurhinder en veehouderij. In deze wet worden normen gesteld voor de geurbelasting die een veehouderij (het dierenverblijf, niet de opslag van bijproducten e.d.) mag veroorzaken op een geurgevoelig object. Deze belasting wordt berekend en getoetst aan de hand van een verspreidingsmodel (V-stacks model). Dit geldt echter alleen voor dieren waarvoor geuremissiefactoren zijn opgenomen in de Regeling geurhinder en veehouderij. Voor dieren zonder emissiefactor gelden minimaal aan te houden afstanden.

In de kern Elsloo (Catsop) of de directe omgeving ervan bevinden zich een drietal agrarische bedrijven die stank- of geuroverlast tot gevolg kunnen hebben. In de huidige situatie wordt aan de bepalingen aangaande de geurnormering conform de Wet geurhinder en veehouderij voldaan. Aangezien geen sprake is van stank- of geuroverlast en er geen nieuwe ontwikkelingen worden opgenomen is verder onderzoek naar geurhinder achterwege gebleven. Uitbreidingen van bedrijven welke in de buurt van de bebouwde kom gelegen zijn, worden getoetst aan het V-stacksmodel om zodoende het woon- en leefklimaat in de kern van Elsloo te waarborgen.

Bij wijziging van een bestemming op basis van een in het plan opgenomen wijzigingsbevoegdheid wordt de voorwaarde toegevoegd, dat wijziging alleen is toegestaan, als uit de noodzakelijke milieuonderzoeken blijkt dat de gronden geschikt zijn voor het beoogde gebruik.





6.6 Externe veiligheid

6.6.1 Inleiding

Bij de ruimtelijke planvorming moet rekening gehouden worden met het aspect externe veiligheid. De risico's voor de bevolking, die verbonden zijn aan gevaar veroorzakende activiteiten moeten in beeld worden gebracht. De volgende bronnen kunnen aan de orde zijn:

- inrichtingen;
- transportactiviteiten met gevaarlijke stoffen;
- vuurwerkopslagplaatsen;
- opslagplaatsen ontplofbare stoffen voor civiel gebruik.

De risiconormen voor inrichtingen zijn vastgelegd in het Besluit externe veiligheid inrichtingen (Bevi). Het besluit verplicht gemeenten en provincies bij het verlenen van milieuvergunningen en het maken van bestemmingsplannen rekening te houden met bepaalde eisen ten aanzien van het plaatsgebonden risico en het groepsrisico. In de Regeling externe veiligheid inrichtingen (Revi) zijn voorts regels opgenomen betreffende de veiligheidsafstanden en berekening van het plaatsgebonden risico en het groepsrisico.

De normen voor het risico welke burgers mogen lopen als gevolg van een ongeval met transport van gevaarlijke stoffen zijn vastgelegd in de Circulaire Risiconormering vervoer gevaarlijke stoffen (CRVGS). Op basis van deze nota geldt het Basisnet Vervoer voor zowel wegen, spoorlijnen als vaarwegen. Hiermee moet voorkomen worden dat zich externe veiligheidsknelpunten zullen gaan voordoen langs spoor- en waterwegen en het hoofdwegennet.



Het transport van gevaarlijke stoffen door middel van buisleidingen is gebaseerd op het Besluit externe veiligheid buisleidingen (Bevb). Dit besluit verplicht gemeenten en provincies om buisleidingen op te nemen in het bestemmingsplan, inclusief een belemmerende zone. Het Bevb gaat niet uit van bebouwings-, veiligheids- of toetsingsafstanden, maar van grenswaarden voor plaatsgebonden risico en een verantwoordingsplicht voor groepsrisico. Hiermee is het vergelijkbaar met het Bevi.

De opslag van ontplofbare stoffen voor civiel gebruik is gereguleerd in de circulaire opslag ontplofbare stoffen voor civiel gebruik. Hierin worden veiligheidsafstanden gegeven ten opzichte van inrichtingen waar dergelijke stoffen opgeslagen worden. De gemeente is verplicht deze afstanden binnen het bestemmingsplan aan te houden. Dit geldt ook voor veiligheidsafstanden ten behoeve van de opslag van vuurwerk, welke in het Vuurwerkbesluit zijn vastgelegd.

Zoals hiervoor al aangegeven wordt, is er sprake van een plaatsgebonden- en een groepsrisiconorm die bepalen wat de maximale kans op dodelijke slachtoffers mag zijn in geval van een incident. Deze normen hebben het karakter van grenswaarden (zijnde het maximaal toelaatbaar risico) en richtwaarden in het milieubeleid. De normen gelden bij het verlenen van milieuvergunningen en het vaststellen van ruimtelijke plannen. Voor ontwikkelingen die plaatsvinden binnen het invloedsgebied van de risicovolle activiteit geldt een verantwoordingsplicht ten aanzien van het groepsrisico. Deze verantwoordingsplicht geldt ongeacht of normen worden overschreden.

Uitgangspunt voor het beleid is dat burgers voor de veiligheid in hun woonomgeving mogen rekenen op een minimum beschermingsniveau (plaatsgebonden risico): er mogen zich dus geen kwetsbare bestemmingen bevinden binnen de zone van het maximaal toelaatbaar risico. De kans op een groot ongeluk met veel slachtoffers (groepsrisico) moet expliciet worden afgewogen en verantwoord. Op de risicokaart zijn de kwetsbare objecten aangegeven. Dit zijn gebouwen waarin zich veel mensen bevinden of gebouwen waar niet-zelfredzame mensen (zieken, bejaarden, kinderen) aanwezig zijn. Deze objecten verdienen extra aandacht met betrekking tot het aspect externe veiligheid.

6.6.2 Inrichtingen

Op basis van de risicokaart kan geconcludeerd worden dat binnen de kern Elsloo de risicovolle inrichtingen beperkt wordt tot één inrichting. Het betreft een bovengrondse propaantank (3000 l) bij een woning aan Terhagen. In de directe omgeving van de kern Elsloo zijn verder enkele inrichtingen gelegen. Het betreffen een tankstation met LPG en een groothandel in bestrijdingsmiddelen en kunstmeststoffen op het Businesspark Stein. Daarnaast ligt op enige afstand ten oosten van de kern Elsloo het Chemelotterrein. Dit terrein wordt aangemerkt als een BRZO-terrein.



Bovengrondse propaantank Terhagen

In het zuidelijk gedeelte van het beschermd dorpsgezicht is bij een woning aan Terhagen 6 een bovengrondse propaantank met een inhoud van 3 m³ gelegen. Op basis van het Besluit algemene regels voor inrichting milieubeheer (artikel 3.28) geldt met betrekking tot de opstelplaats van een opslagtank met propaan, het vulpunt van een opslagtank met propaan en de opstelplaats van de tankwagen een afstand die ten opzichte van buiten de inrichting gelegen kwetsbare of beperkt kwetsbare objecten in acht genomen moeten worden (zie onderstaande tabel).

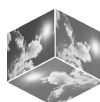
	Bevoorrading t/m 5x per jaar	Bevoorrading meer dan 5x per jaar
Opslagtank met propaan t/m 5 m ³	10 meter	20 meter

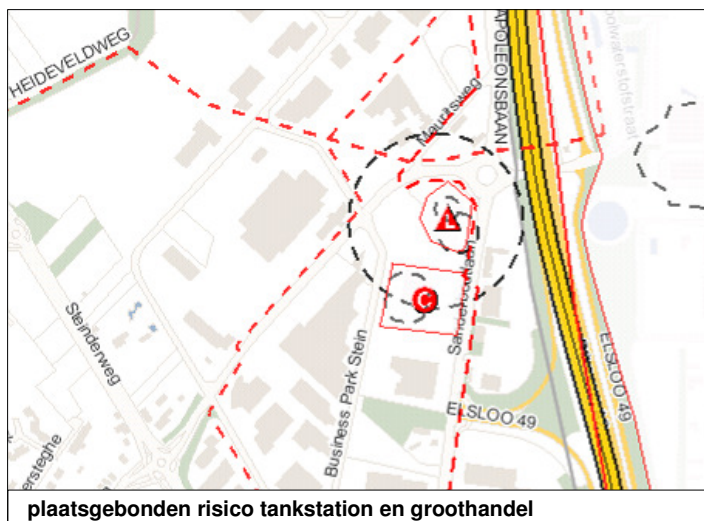
In onderhavige situatie wordt de opslagtank meer dan 5x per jaar bevoorraadt. De aan te houden afstand bedraagt hiermee 20 meter voor de opstelplaats van de tankauto, het vulpunt en de opslagtank zelf. De situering van de tank, het vulpunt en de opstelplaats van de tankauto op eigen terrein is zodanig dat in voldoende mate wordt voldaan aan de in acht te nemen afstand van 20 meter tot nabij gelegen woningen. De daadwerkelijke afstand tot dichtstbijzijnde woning bedraagt ongeveer 60 meter. Verder wordt binnen de invloedssfeer van de propaantank geen nieuwe ontwikkelingen voorzien, gezien de bestaande situatie, de ligging in het beschermd dorpsgezicht en de aanwezige natuurwaarden ter plaatse.

Tankstation met LPG Businesspark Stein

Op het Businesspark Stein is op de hoek Sanderbouwlaan-Businesspark Stein een tankstation met LPG gelegen. De contouren van het plaatsgebonden risico van het tankstation zijn, gezien de ligging op het Businesspark Stein en de afstand, niet van invloed op de bebouwing. Deze contouren bedragen 110 meter voor het vulpunt, 25 meter voor de tank en 15 meter voor de afleverzuil van het LPG. Gezien de situering van het vulpunt, de tank en de afleverzuil binnen de inrichting zijn deze contouren grotendeels gelegen over de inrichting zelf dan wel de aangrenzende bedrijven.

Naast het plaatsgebonden risico is ook het groepsrisico van toepassing met betrekking tot het vulpunt en de tank. Binnen een invloedsgedebied van 150 meter vanuit het vulpunt en de tank dient het groepsrisico verantwoord te worden, op het moment dat het aantal personen als gevolg van ontwikkelingen toeneemt. Echter het betreft hier bestaande bebouwing op het Businesspark Stein. De afstand tot het plangebied van de kern Elsloo bedraagt meer dan 400 meter. Het groepsrisico hoeft dan ook niet nader verantwoord te worden.





plaatsgebonden risico tankstation en groothandel

Groothandel in bestrijdingsmiddelen en kunstmeststoffen

Ten zuiden van het hiervoor genoemde tankstation ligt eveneens aan de Sanderbouwlaan een groothandel in bestrijdingsmiddelen en kunstmeststoffen. De contour van het plaatsgebonden risico voor deze inrichting bedraagt 20 meter. Deze contour overschrijdt de perceelgrenzen van de inrichting niet en is dan ook niet van invloed op het plangebied van de kern Elsloo.

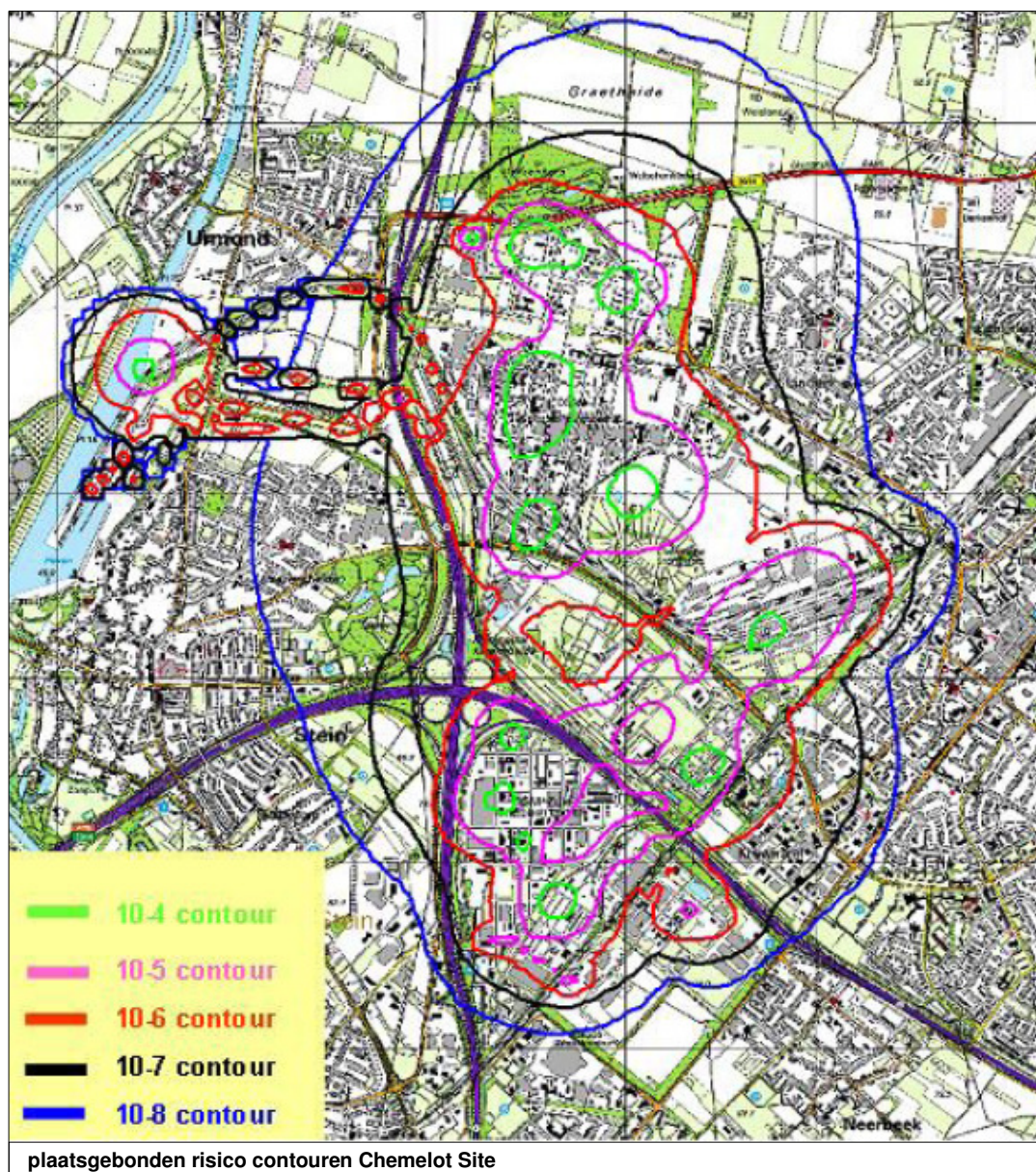
Gezien de afstand van meer dan 400 meter en er geen nieuwe ontwikkelingen zijn voorzien aan de rand van het plangebied van de kern Elsloo hoeft het groepsrisico niet nader verantwoord te worden.

Chemelotterrein (BRZO-terrein)

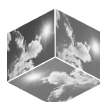
Bedrijven in Nederland met een bepaalde hoeveelheid gevaarlijke stoffen vallen onder de werking van het BRZO. Het besluit beschrijft voor diverse gevaarlijke stoffen en stofcategorieën een hoge en een lage drempelwaarde voor stofhoeveelheden. Als een bedrijf met zijn stofhoeveelheden de lage drempel overschrijdt, dient het een kennisgeving in te dienen en te beschikken over een veiligheidsbeheerssysteem en een zogenaamd Preventie Beleid Zware Ongevallen (PBZO). Dit soort bedrijven worden PBZO-bedrijven genoemd. Bij overschrijding van de hoge drempel is een bedrijf daarnaast verplicht een veiligheidsrapport (VR) te maken voor het bevoegd gezag (de gemeente of de provincie). Een dergelijk bedrijf heet een VR-bedrijf.

De kern Elsloo grenst niet direct aan het terrein van Chemelot door de aanwezigheid van het Businesspark Stein. Chemelot is een bedrijf type BRZO (categorie A), dat VR-plichtig is. Hier is een installatie voor zeer giftige gassen aanwezig. Deze bevindt zich echter niet binnen het plangebied, maar ruim daarbuiten (op circa 1 kilometer afstand). Gelet hierop en op het feit dat het planvoornemen niet uitgaat van nieuwe ontwikkelingen, welke niet reeds volgens vigerende planologische kaders mogelijk zijn, nemen de aanwezige risico's als gevolg van onderhavig bestemmingsplan niet toe.





Een VR-rapport of PBZO document is aanwezig. In het VR 'Veiligheidsrapport deel 1' d.d. 1 juli 2009 is aangetoond dat Chemelot als inrichting een beleid voert om zware ongevallen te voorkomen en hiervoor een veiligheidsbeheerssysteem hanteert. Voor het Chemelotterrein zijn de risico's van zware ongevallen bepaald en de nodige maatregelen getroffen om deze te voorkomen dan wel, mocht onverhoopt een zwaar ongeval toch plaatsvinden, de gevolgen voor mens en milieu te beperken. Tevens is in het VR beschreven hoe het ontwerp, de constructie, bedrijven en onderhouden van de installaties, opslagplaatsen, apparatuur en infrastructuur veilig en betrouwbaar zijn en blijven in relatie tot de gevaren van een zwaar ongeval en wordt ingegaan op het intern noodplan.



6.6.3 Transport gevaarlijke stoffen

Weg

Het vervoer van de gevaarlijke stoffen vindt in de omgeving van de kern Elsloo plaats over de rijkswegen A2 en A76. Aangezien de rijksweg A2 op meer dan 350 meter afstand, aan de oostzijde, van het plangebied is gelegen en geen plaatsgebonden risicocontouren van 10^{-6} per jaar aanwezig zijn, heeft deze rijksweg ten aanzien van het aspect externe veiligheid geen nadelige invloed op de kern Elsloo. Ten noorden van de kern Elsloo ligt tevens de rijksweg A76. Aangezien deze rijksweg verdiept gelegen is ten opzichte van de aangrenzende woonbebouwing van de kern Stein en de afstand tot de woonbebouwing van de kern Elsloo ongeveer 500 meter bedraagt, alsmede er geen plaatsgebonden risicocontouren van 10^{-6} per jaar aanwezig zijn heeft deze rijksweg eveneens geen nadelig invloed op de kern Elsloo ten aanzien van het aspect externe veiligheid. Dit wordt bevestigd door het basisnet.

Per 1 januari 2010 is, gelet op de invoering van het basisnet, het Besluit tot wijziging van de Circulaire Risiconormering vervoer gevaarlijke stoffen in werking getreden. Derhalve dient rekening te worden gehouden met de vervoerscijfers zoals die in de bijlage van de Circulaire Risiconormering vervoer gevaarlijke stoffen zijn opgenomen. Voor conserverende bestemmingsplannen zoals het onderhavige volstaat het opnemen van de vervoerscijfer. Het uitvoeren van nadere berekeningen wordt in dat geval niet noodzakelijk geacht door Rijkswaterstaat.

Voor de A2 en de A76 betreft het de onderstaande vervoerscijfers:

Wegvak	Naamgeving	Veiligheidszone gemeten vanaf het midden van de weg	Vervoershoeveelheid GF3 voor het berekenen van het GR
L85	A2: afrit 47 (Born) – afrit 48 (Urmond)	0	3000
L86	A2: afrit 48 (Urmond) – Knp. Kerensheide	0	3000
L42	A2: Knp. Kerensheide – afrit 50 (Maastricht-Aachen)	0	3000
L62	A76: Grens België – Knp. Kerensheide	13	4485
L63	A76: Knp. Kerensheide – afrit 2 (Geleen)	14	4985

Spoor

Ten zuiden van de kern Elsloo grenst aan het plangebied de spoorlijn Sittard-Maastricht, waarover beperkt vervoer van gevaarlijke stoffen plaatsvindt. De 10^{-6} plaatsgebonden risicocontour van het baanvak van dit spoor ligt op minder dan 10 meter van de as van het



spoor. Dat betekent dat de 10^{-6} plaatsgebonden risico - contour geen beslag legt op de ruimte buiten de spoorbaan en dus zijn er geen extra veiligheidsmaatregelen en/of veiligheidszones noodzakelijk. De oriënterende waarde van het groepsrisico op het baanvak wordt eveneens niet overschreden. Het maximale groepsrisico van de risicobepalende kilometer van het baanvak bedraagt slechts 0,008 van de oriënterende waarde.

Water

Ten westen van de kern Elsloo vindt transport van gevaarlijke stoffen over het Julianakanaal, als onderdeel van de Maasroute, plaats. Het betreft slechts geringe hoeveelheden. Aangezien de 10^{-6} plaatsgebonden risicocontour van geen enkele Limburgse vaarweg wordt overschreden, heeft ook het vervoer van gevaarlijke stoffen over het kanaal geen nadelige invloeden. In deze situatie zijn verder geen veranderingen voorzien.

Leidingen

Voor ruimtelijke plannen in de omgeving van hogedruk aardgasleidingen en leidingen voor aardolieproducten met een externe veiligheidscontour is het Besluit externe veiligheid buisleidingen (Bevb) van toepassing. Het Bevb en de bijbehorende Regeling externe veiligheid buisleidingen (Revb) zijn op 1 januari 2011 in werking getreden. Het Bevb regelt onder andere welke veiligheidsafstanden moeten worden aangehouden rond buisleidingen met gevaarlijke stoffen. De normstelling regelt op vergelijkbare wijze als het Besluit externe veiligheid inrichtingen (Bevi) de externe veiligheidsaspecten van buisleidingen. Er worden normen en richtwaarden gesteld voor het plaatsgebonden risico en er geldt een verantwoordingsplicht voor het groepsrisico.

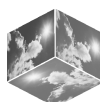
Op grond van het Bevb dienen plannen te worden getoetst aan de grens- en richtwaarde voor het plaatsgebonden risico (PR) en de oriënterende waarde voor het Groepsrisico (GR). Voor het PR geldt dat er binnen de risicocontour van 10^{-6} geen kwetsbare objecten mogen worden gerealiseerd. Voor beperkt kwetsbare objecten geldt deze waarde als een richtwaarde. Voor het GR geldt, indien er kwetsbare of beperkt kwetsbare objecten binnen het invloedsgebied liggen, een verantwoordingsplicht.

In een aantal situatie kan worden volstaan met een beperkte verantwoording van het GR. Het betreft de volgende situatie:

- het plangebied ligt buiten het gebied behorende bij de afstand waar nog 100% van de aanwezigen kan komen te overlijden of bij toxische stoffen het plangebied ligt buiten de grens waarbij het PR 10^{-8} per jaar is, of;
- het GR is kleiner dan 0,1 maal de oriënterende waarde, of;
- het GR neemt met minder dan 10% toe terwijl de oriënterende waarde niet wordt overschreden.

Bij een beperkte verantwoording kan worden volstaan met het vermelden van:

- de personendichtheid in het invloedsgebied van de buisleiding;
- het GR per kilometer buisleiding vergeleken met de oriënterende waarde;
- de mogelijkheden tot bestrijding en beperking van rampen;



- de mogelijkheden tot zelfredzaamheid van personen in het plangebied.

Ten aanzien van de laatste twee aspecten dient het bevoegd gezag de regionale brandweer in staat te stellen om een advies uit te brengen. Wanneer een planvaststelling leidt tot een verhoging van het GR met meer dan 10% of een overschrijding van de oriënterende waarde worden ook de volgende aspecten verantwoord:

- de maatregelen die door de exploitant worden genomen ter beperking van het GR;
- alternatieve mogelijkheden voor een ruimtelijke ontwikkeling met een lager GR en de voor- en nadelen daarvan;
- andere mogelijkheden en voorgenomen maatregelen ter beperking van GR.

Op de risicokaart is te zien dat zich binnen het plangebied en in de directe omgeving een aantal buisleidingen bevindt, waaraan een plaatsgebonden- en invloedsgebied groepsrisico is gekoppeld.

Ten noorden van de kern Elsloo, ter plaatse van de bufferzone tussen de kernen Stein en Elsloo, lopen twee leidingen van Petrochemical Pipeline Services B.V. Het betreft respectievelijk een ARG leiding en een MVC Leiding. Voor de ARG leiding geldt een plaatsgebonden risico van 120 meter ter weerszijden van de leiding. Echter ten behoeve van de ontwikkeling van de woongebieden Elserveld en Meeldert zijn maatregelen getroffen aan deze leidingen waardoor dit plaatsgebonden risico teruggebracht is tot 50 meter aan weerszijde van de leidingen. Op basis van de uitgevoerde onderzoeken heeft Gedeputeerde Staten bij brief d.d. maart 1993 hiermee ingestemd. Het invloedsgebied groepsrisico voor deze ARG leiding bedraagt, op basis van nieuwe berekeningen gebaseerd op de nieuwste richtlijnen, 150 meter aan weerszijden van de leiding. Het plaatsgebonden risico van de MVC leiding bedraagt 5 meter ter weerszijden van de leiding en valt daarmee gelijk met de belemmeringenstrook. Het invloedsgebied groepsrisico van de MVC leiding bedraagt 65 meter ter weerszijde van de leiding. Dit invloedsgebied is eveneens gebaseerd op nieuwe berekeningen overeenkomstig de nieuwste richtlijnen. Gezien de ligging van de leidingen zijn deze van invloed op het plangebied van onderhavig bestemmingsplan.

Tevens liggen aan de oostzijde binnen het plangebied een hogedruk gastransportleiding van de Gasunie en een brandstofleiding van defensie. De hogedrukgastransportleiding loopt aan de zuidzijde van de kern Elsloo parallel aan de spoorlijn Sittard-Maastricht door. Het plaatsgebonden risico van deze leidingen valt samen met de belemmeringenstrook van 2 x 4 meter ter weerszijden van de leidingen.

Tot slot lopen vanuit het gasdrukregel- en meetstation in Stein verschillende hogedrukgasleidingen van Essent door de kern van Elsloo. Het plaatsgebonden risico en invloedsgebied groepsrisico van deze leidingen vallen samen met de belemmeringenstrook van 4 meter ter weerszijden van de leiding.



In verband met de bescherming en het beheer van deze leidingen, dienen belemmeringenstroken bestemd te worden. Binnen deze stroken (aan weerszijden van de hartlijn van de leidingen) is in beginsel geen bebouwing toegestaan. Deze strook is 2 x 5 meter breed voor de PALL, PRB, ARG en MVC leidingen en 2 x 4 meter voor de leidingen van de Gasunie, defensie en Essent aan weerszijden van de leiding.

6.6.4 Kwetsbare objecten en verantwoording groepsrisico

Op basis van de beschikbare gegevens blijkt dat er geen $PR 10^{-6}$ contouren liggen over kwetsbaar objecten in het plangebied, zoals scholen of verzorgingstehuizen. Gezien de aard van het plan (conserverend bestemmingsplan) is er geen sprake van gevolgen voor het groepsrisico van enige relevante risicobron. Indien middels een omgevingsvergunning of wijzigingsbevoegdheid medewerking wordt verleend aan voorgenomen functiewijzigingen zal aan de geldende voorwaarden op het gebied van de regelgeving met betrekking tot externe veiligheid moeten worden voldaan.

Gezien het feit dat er met vaststelling van dit bestemmingsplan geen ontwikkelingen van enige betekenis mogelijk worden gemaakt is nadere analyse van de mogelijkheden voor beheersing van de risico's en/of beperking van de gevolgen van een calamiteit vanuit de aanwezige risicobronnen niet aan de orde. Het groepsrisico wordt daarmee in voldoende mate verantwoord geacht.

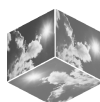
6.7 Kabels en leidingen

De aanwezige nutsvoorzieningen en leidingen leggen beperkingen op aan het functioneren van bestaand bebouwd gebied en nieuwe ontwikkelingen als gevolg van het directe ruimtebeslag en in acht te nemen toetsings- en veiligheidsafstanden (het indirecte ruimtebeslag). Naast de hiervoor beschreven leidingen van Petrochemical Pipeline Services, de Gasunie en defensie, welke planologische bescherming behoeft, is tevens de 150 kV-hoogspanningsverbinding Graetheide-Limmel van invloed op het plangebied van de kern Elsloo. De bijbehorende belemmeringenstrook wordt begrensd door zijden op 20,00 en 25,00 meter ter weerszijden van de hartlijn van de hoogspanningsverbinding (totale breedte 40,00 en 50,00 meter).

De reguliere leidingen voor gas, elektra, water en overige leidingen liggen binnen de bestaande openbare ruimte en zijn op basis van de bestemming 'Verkeer' rechtstreeks mogelijk.

6.8 Bedrijven en milieuzonering

Ten oosten van de kern Elsloo is het Businesspark Stein gelegen. Verder zijn tussen de bestaande bebouwing van Elsloo diverse solitaire bedrijven gelegen en een concentratie van bedrijven ten zuiden van de Schuttersstraat.



6.8.1 Businesspark Stein

Voor het businesspark is een zone opgenomen voor bedrijven van milieucategorie 2 en een zone voor bedrijven van milieucategorie 3. Door deze inwaartse zonering wordt het woon- en leefklimaat van de woningen aan de Steinderweg in de kern Elsloo gewaarborgd.

6.8.2 Solitaire bedrijven

Tussen de (woon)bebouwing van Elsloo liggen nog diverse solitaire bedrijven. Deze bedrijven zijn veelal vanuit een historische situatie op de betreffende locaties ontstaan. Meestal betreft het bedrijven in milieucategorie 1 en 2. Deze milieucategorieën zijn gezien de aard en omvang van de soort bedrijvigheid inpasbaar in een woonomgeving zonder dat dit ten kosten gaat van het woon- en leefklimaat van de aangrenzende woningen.

Tevens zijn er ook bedrijven van milieucategorie 3 tussen de bebouwing van Elsloo gelegen. Dit zijn de iets zwaardere bedrijven die bij voorkeur verplaatst zouden moeten worden naar een bedrijventerrein. Aangezien hier de financiële middelen niet voor zijn is er voor gekozen om deze bedrijven overeenkomstig de bestaande situatie vast te leggen. Dit houdt in dat ter plaatse de bestaande bedrijfsactiviteiten voorgezet kunnen worden maar dat na beëindiging van het bedrijf uitsluitend een gelijksoortig bedrijf met dezelfde bedrijfsactiviteiten of een bedrijf van milieucategorie 1 of 2 zich daar op nieuw mag vestigen.

6.8.3 Concentratie bedrijven Schuttersstraat

Aan de Schuttersstraat is sprake van een kleine concentratie van bedrijvigheid. Het betreffen overwegend milieucategorie 2 bedrijven (westelijk deel) en 3.1 bedrijven (oostelijk deel). Ten noorden van het westelijk deel zijn aan de overzijde van de aanwezige spoorlijn, aan de Schuttersdreef, woningen gelegen. Gezien de aanwezige milieucategorie 2 bedrijven en de afstand is het woon- en leefklimaat van deze woningen niet in het geding. Ten noorden van het oostelijk deel ligt een bestaand bedrijf en een restgebied als buffer tussen de aanwezige milieucategorie 3.1 bedrijven en woningen aan de Stationsstraat, waardoor sprake is van een grotere afstand en het woon- en leefklimaat van deze woningen eveneens gewaarborgd is.

6.9 Overige zones

6.9.1 Algemeen

Buiten gangbare afstanden met betrekking tot leidingen en nutsvoorzieningen dient in bestemmingsplannen nog rekening te worden gehouden met afstanden tot bijvoorbeeld begraafplaatsen, straalpaden en grondwaterbeschermingsgebieden.

6.9.2 Begraafplaats(en)

In de kern Elsloo is bij de kerk een begraafplaats aanwezig. De VNG-publicatie: Bedrijven en Milieuzonering (uitgave april 2007) beveelt voor begraafplaatsen in relatie tot een rustige woonwijk een afstand aan van 10 m vanuit het oogpunt van geluidhinder. De VNG aanbeveling van 10 m wordt hier reëel geacht en ook gehaald.



6.9.3 Rooilijnenbeleid Rijkswaterstaat

Door Rijkswaterstaat wordt een rooilijnenbeleid gehanteerd langs rijkswegen. Dit beleid is ingesteld met het oog op onder andere ruimte voor toekomstige uitbreidingen, leidingstroken, voor verkeersveiligheid en beperking milieuhygiënische hinder, geluidhinder alsmede voor externe veiligheid. Eventuele ontwikkelingen binnen rooilijnen rondom rijkswegen worden getoetst op onder andere geluidsoverlast, externe veiligheid en afleidende verlichting alsmede reclame voor weggebruiker.

Het rooilijnenbeleid houdt in dat een zone van 0-50 meter gemeten uit de as van de dichtstbijzijnde rijbaan van de weg (rijkswegen A2 en A76) bebouwingsvrij dient te blijven en dat in een zone van 50-100 meter de toestemming van Rijkswaterstaat nodig is. Hierbij dienen op- en afritten meegenomen te worden. In de zone van 50-100 meter geldt een (be)bouw(ings)verbod met een afwijkingsbevoegdheid na overleg met Rijkswaterstaat. Gezien de afstand van de rijkswegen tot het plangebied zijn de zones van 0-50 meter en 50-100 meter niet van toepassing op het plangebied van de kern Elsloo.

6.9.4 Rooilijnenbeleid langs vaarwegen Rijkswaterstaat

Om nadelige invloeden van het functioneren van het Julianakanaal als vaarweg te voorkomen en/of te beperken, dient langs het Julianakanaal een bebouwingsvrije zone aangehouden te worden. Dit onder andere ten behoeve van voldoende zicht en radarzicht voor schippers, ruimte voor bereikbaarheid door hulpdiensten en het voorkomen van het varen tegen gebouwen.

De breedte van deze bebouwingsvrije zone vanaf de vaarwegbegrenzing, is afhankelijk van de vaarwegklasse. Voor het Julianakanaal (vaarwegklasse V) geldt een afstand van 25 meter aan weerszijden van de vaarweg. Tevens mogen de zichtlijnen niet worden gehinderd. Aangezien het hier een conserverend bestemmingsplan betreft waarin de bestaande situatie wordt vastgelegd is er in de directe omgeving van het Julianakanaal geen nieuwe bebouwing voorzien die de huidige zichtlijnen belemmeren. Verder dient de doorgaande route van het kanaal gevrijwaard blijven van overstekende overkappingen en kranen. Dit is echter niet aan de orde aangezien het Julianakanaal zelf geen onderdeel uitmaakt van het plangebied.

6.9.5 Bebouwingsvrijezone spoor

Ten behoeve van een veilige afwikkeling van de railverkeerstroom op de spoorlijn Sittard-Maastricht, die door kern Elsloo loopt, moet conform de Spoorwettenwet (artikelen 19 t/m 21) langs spoorwegen een bebouwingsvrije afstand worden aangehouden van 11 meter.

Deze zone valt binnen het plangebied en is op de verbeelding ingetekend als 'vrijwaringszone – spoor'.

6.9.6 Overige

Binnen het plangebied van de kern Elsloo zijn geen stiltegebieden, bodembeschermingsgebied, grondwaterbeschermingsgebieden of bijbehorende waterwingebieden gelegen.



7 Juridische opzet

7.1 Inleiding

In een bestemmingsplan zijn de bouw- en gebruiksmogelijkheden voor een bepaald gebied opgenomen. Het onderhavige bestemmingsplan regelt de inrichting van het gebied door voor de gronden bestemmingen aan te wijzen. Het juridische deel van het bestemmingsplan bestaat uit de verbeelding (kaart) in samenhang met de regels. In deze paragraaf wordt het juridische deel van het bestemmingsplan nader toegelicht.

7.2 Uitgangspunten

7.2.1 Wettelijk kader

Het wettelijk kader wordt sinds 1 juli 2008 gevormd door de Wet ruimtelijke ordening (Wro). De wettelijke regeling voor bestemmingsplannen is vervolgens verder ingevuld door het Besluit ruimtelijke ordening (Bro) en de Regeling standaarden ruimtelijke ordening 2008. Het bestemmingsplan dient te voldoen aan de als bijlage bij de voornoemde Regeling opgenomen Standaard Vergelijkbare Bestemmingsplannen 2008 (SVBP2008). Dit betekent dat bestemmingsplannen kwalitatief gelijkwaardig zijn en uniform in aanpak, uitvoering, uitwisseling van gegevens en raadpleging daarvan.

7.2.2 Planonderdelen

Onderhavig bestemmingsplan 'Kern Elsloo' bestaat uit een verbeelding, de regels (inclusief bijlage 1: Staat van bedrijfsactiviteiten en bijlage 2 bestaande milieucategorie 3.1 bedrijven) en een toelichting. De verbeelding en de regels tezamen vormen het juridisch bindende deel van het plan. Verbeelding en regels dienen te allen tijde in onderlinge samenhang te worden opgenomen en toegepast. Bij de regels zijn voorts bijlage 1 gevoegd, zijnde de toegesneden bedrijvenlijst (Staat van bedrijfsactiviteiten) en bijlage 2 gevoegd, zijnde het overzicht met de bestaande milieucategorie 3.1 bedrijven.

Op de verbeelding krijgen alle gronden binnen het plangebied een bestemming. Binnen een bestemming kunnen nadere aanduidingen zijn aangegeven. De juridische betekenis van deze bestemmingen en aanduidingen zijn terug te vinden in de regels. Een gedeelte van de informatie op de analoge verbeelding heeft geen juridische betekenis, maar is slechts opgenomen om de leesbaarheid van en oriëntatie op de verbeelding te vergroten, zoals een kadastrale/GBKN ondergrond. Alle letters, aanduidingen en lijnen worden verklaard in de legenda op de verbeelding. Bij eventuele verschillen tussen de digitale en analoge verbeelding is de digitale verbeelding juridisch bindend.

De regels bepalen de gebruiksmogelijkheden van de gronden binnen het plangebied en geven tevens de bouw- en gebruiksmogelijkheden met betrekking tot bouwwerken aan. De regels van het bestemmingsplan 'Kern Elsloo' zijn opgebouwd conform de door het SVBP2008 voorgeschreven systematiek en omvatten inleidende regels, bestemmingsregels, algemene regels en ten slotte de overgangs- en slotregels.



7.3 Toelichting op de planregels

7.3.1 Inleidende regels

In de begripsbepalingen worden omschrijvingen gegeven van de in het bestemmingsplan gebruikte begrippen. Deze zijn opgenomen om onduidelijkheid door interpretatieverschillen te voorkomen. Er zijn alleen begripsbepalingen opgenomen die gebruikt worden in de regels en die tot verwarring kunnen leiden of voor meerdere uitleg vatbaar zijn. Een gedeelte van de begrippen is omschreven in het SVBP en dient letterlijk daaruit te worden overgenomen. Deze begrippen en de voorgeschreven omschrijvingen zijn overgenomen.

Ook over de bepaling van afstanden, hoogtes en oppervlaktes kunnen interpretatieverschillen ontstaan. Om op een eenduidige manier afstanden, hoogtes en oppervlakten te bepalen, wordt in de 'wijze van meten' uitleg gegeven wat onder de diverse begrippen wordt verstaan. Ten aanzien van de wijze van meten op de verbeelding geldt steeds dat het hart van een lijn moet worden aangehouden. Ook voor de wijze van meten worden in de SVBP2008 regels gegeven, welke in het plan letterlijk zijn overgenomen.

7.3.2 Bestemmingsregels

Per bestemming, die op de verbeelding wordt gebruikt, worden gebruiks- en bouwregels opgenomen. De opbouw van de bestemmingen ziet er in beginsel als volgt uit:

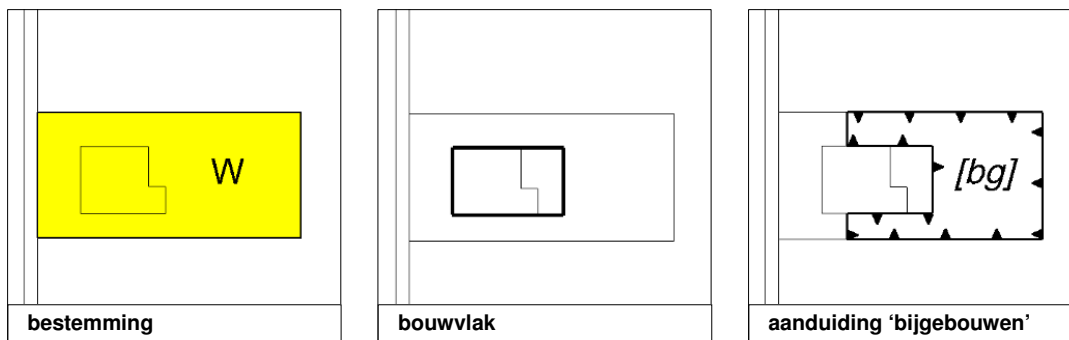
- Bestemmingsomschrijving
- Bouwregels
- Nadere eisen
- Afwijken van de bouwregels
- Specifieke gebruiksregels
- Afwijken van de gebruiksregels
- Omgevingsvergunning voor het uitvoeren van werken, geen bouwwerk zijnde, of werkzaamheden
- Omgevingsvergunning voor het slopen van een bouwwerk
- Wijzigingsbevoegdheid

Niet alle onderdelen komen bij elke bestemming voor. Van de meest gebruikte onderdelen volgt hieronder een korte toelichting.

Bestemmingsomschrijving

In de bestemmingsomschrijving wordt een omschrijving gegeven van de aan de gronden toegekende functie(s). De hoofdfunctie(s) worden als eerste genoemd. Indien van toepassing worden ook de aan de hoofdfunctie ondergeschikte functies genoemd. De ondergeschiktheid kan worden aangegeven door de woorden 'met daaraan ondergeschikt'. De ondergeschikte functies staan ten dienste van de hoofdfunctie binnen de betreffende bestemming.





Bouwregels

In de bouwregels is bepaald welke bouwwerken mogen worden opgericht, waarbij in ieder geval een onderscheid wordt gemaakt tussen de regeling van gebouwen en bouwwerken, geen gebouwen zijnde en daar waar van toepassing ook tussen hoofdgebouwen en bijgebouwen. Voorts bevatten de bouwregels, voor zover van toepassing, minimale en maximale maatvoeringen voor de diverse bouwwerken zoals goothoogtes, bouwhoogtes, oppervlaktes en dakhellingen.

Nadere eisen

Nadere eisen kunnen worden gesteld aan bijvoorbeeld de situering van bouwwerken ten behoeve van bepaalde criteria, zoals een goede woonsituatie, de verkeersveiligheid, de sociale veiligheid en de gebruiksmogelijkheden van de aangrenzende gronden. De nadere eisenregeling biedt de mogelijkheid om in concrete situaties in het kader van het verlenen van een omgevingsvergunning voor de activiteit bouwen sturend op te treden door het opnemen van nadere eisen in de omgevingsvergunning. Nadere eisen kunnen alleen worden gesteld als er in de regels ook een primaire eis wordt gesteld. De nadere eisen moeten verband houden met deze eis. De nadere eisenregeling hoeft niet in alle bestemmingen te worden geregeld.

Afwijken van de bouwregels

Door het opnemen van afwijkingsbevoegdheden wordt flexibiliteit in bestemmingsregels gecreëerd door mogelijkheden te bieden om in beperkte mate af te wijken van de algemeen toegestane bouwregelingen. Deze bevoegdheden zijn niet bedoeld voor afwijkingen van de bouwregels, waarvan de verwachting is, dat ze veelal kunnen worden verleend. In dat geval zijn de bouwregels hierop aangepast. Voor elke afwijking is aangegeven waarvan een omgevingsvergunning voor het afwijken van de bouwregels wordt verleend, de maximale afwijking die met de omgevingsvergunning kan worden toegestaan en meestal de situaties of voorwaarden waaronder een omgevingsvergunning wordt verleend. Het gaat hier om afwijkingsbevoegdheden voor specifieke bestemmingen. Indien afwijkingsbevoegdheden gelden voor meerdere bestemmingen dan wel een algemene strekking hebben, zijn ze opgenomen in hoofdstuk 3 van de regels (zijnde algemene regels).



Specifieke gebruiksregels

Met de inwerkingtreding van de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht is artikel 7.10 Wet ruimtelijke ordening vervallen. In dit artikel was het verbod opgenomen om gronden te gebruiken op een manier die in strijd is met het bestemmingsplan. Derhalve moeten in de specifieke gebruiksregels bepaalde functies concreet worden genoemd als zijnde verboden gebruik. Ook het laten gebruiken moet specifiek worden genoemd.

Afwijken van de gebruiksregels

Door middel van een omgevingsvergunning voor het afwijken van de gebruiksregels kan van de gebruiksregels in het plan worden afgeweken ten behoeve van een concrete vorm van grondgebruik. Dit mag echter niet leiden tot een feitelijke wijziging van de bestemming. Dat wil zeggen dat wel kan worden afgeweken van de gebruiksregels ten behoeve van functies die inherent zijn aan de in de bestemmingsomschrijving opgenomen functies, maar dat via het afwijken geen 'nieuwe' functies kunnen worden toegestaan. Het afwijken van de gebruiksregels dient te zien op kleinere, planologisch minder ingrijpende onderwerpen. Functiewijzigingen en grotere, ruimtelijke ingrepen dienen te worden geregeld via een wijzigingsbevoegdheid of een afzonderlijke bestemmingsplanherziening.

Omgevingsvergunning voor het uitvoeren van werken, geen bouwwerk zijden, of werkzaamheden

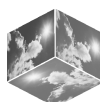
Met een omgevingsvergunning voor het uitvoeren van werken, geen bouwwerk zijnde, of werkzaamheden kunnen specifieke inrichtingsactiviteiten aan een werk of werkzaamheid worden verbonden. Onder deze inrichtingsactiviteiten valt niet het bouwen en het gebruiken. Een vergunningstelsel wordt opgenomen om extra bescherming aan een specifieke waarde van de bestemming te bieden, zoals landschappelijke of natuurlijke waarden, ecologische waarden of de groen- en/of waterstructuur. Een vergunningstelsel kan in specifieke en bijzondere situaties worden opgenomen in verband met bijvoorbeeld het verwijderen van waardevolle boombeplanting.

Omgevingsvergunning voor het slopen van een bouwwerk

Met een omgevingsvergunning voor het slopen van een bouwwerk kan een vergunning voor sloopactiviteiten verbonden worden om bouwwerken met een bepaalde waarde, welke niet op een andere wijze zijn beschermd (bijvoorbeeld rijksmonumenten), te beschermen.

Wijzigingsbevoegdheid

Door het opnemen van een wijzigingsbevoegdheid is het mogelijk om het bestemmingsplan te wijzigen (binnenplanse wijziging). In de meeste gevallen zal het gaan om het wijzigen van de op een perceel gelegde bestemming. Het gaat hier om wijzigingsbevoegdheden voor specifieke bestemmingen. Indien wijzigingsbevoegdheden gelden voor meerdere bestemmingen dan wel een algemene strekking hebben, zijn ze opgenomen in hoofdstuk 3 van de regels (zijnde algemene regels).



7.4 Bestemmingen

Hierna zijn de binnen het plangebied gelegen bestemmingen afzonderlijk opgenomen. Daarbij wordt ingegaan op het van toepassing zijnde beleid en de bouw- en gebruiksmogelijkheden binnen de desbetreffende bestemming.

Het beleid dient ertoe om de toegankelijkheid en de begrijpbaarheid van de regels te vergroten. Op basis hiervan is het mogelijk om te bepalen of een bouwplan of ontwikkeling (indien aan de orde) in de geest van het bestemmingsplan past. Het vastgestelde beleid vormt in geval van een gewenste afwijking de basis voor een gemotiveerde weigeringsgrond.

7.4.1 Bestemming Agrarisch

Het beleid

Het betreft hier een restgebied binnen het plangebied als buffer tussen de bedrijven aan de Schutterstraat en de woningen aan de Stationstraat. Het beleid voor dit gebied is primair gericht op:

1. Het behoud van cultuurgronden als basis voor de agrarische bedrijfsvoering. Ook hobymatig gebruik van cultuurgronden is toegestaan in dit restgebied.
2. Met het oog op het agrarisch gebruik mogen, omheiningen en/of erfafscheidingen, voerderruiven, drinkbakken en/of kleinschalige recreatieve voorzieningen worden gebouwd.
3. Voor het overige mag er binnen de voor 'Agrarisch' aangewezen gronden niet worden gebouwd.
4. Schuilgelegenheden voor dieren zijn alleen mogelijk middels de opgenomen afwijkingsmogelijkheid van de bouwregels onder de gestelde voorwaarden.

7.4.2 Bestemming Agrarisch – Agrarisch bedrijf

Het beleid

De gemeente richt haar beleid op duurzame voortzetting van agrarische bedrijven en bedrijfsvoering voor zover dit mogelijk is binnen het bebouwde gebied, waarbij het volgende geldt:

1. Het beleid is primair gericht op het voeren van een volwaardig agrarisch bedrijf met een geheel of in hoofdzaak grondgebonden agrarische bedrijfsvoering. Het beheerskarakter staat daarbij voorop. Nieuwe agrarische bedrijven zijn in het plangebied niet gewenst.
2. Dat het beleid is gericht op het behoud van de bestaande rechten.
3. Per bedrijf is maximaal één bedrijfswoning toegestaan, tenzij anders aangeduid.



4. Naast de agrarische bedrijfsvoering zijn inherent hieraan een boerderijwinkel (maximaal 200 m²) en kamperen bij de boer (maximaal 15 standplaatsen) rechtstreeks toegestaan. Deze activiteiten dienen ondergeschikt te zijn aan de agrarische bedrijfsvoering en mogen niet de hoofdfunctie vormen.
4. Om agrarische bedrijven zoveel mogelijk te behouden is verbreding van de activiteiten mogelijk. Daarom is binnen de bestemming 'Agrarisch - Agrarisch bedrijf' een regeling opgenomen voor afwijking van het bestemmingsplan ten behoeve van diverse ondergeschikte nevenactiviteiten naast de agrarische bedrijfsfunctie, waaronder bedrijven van categorie 1 en 2, statische opslag, (hoogwaardige) recreatieve voorzieningen, groepsaccommodaties, daghoreca, logiesverstrekking en bed & breakfast, toonzalen, expositieruimten, ateliers, praktijkruimten en boerderijkamers.
5. Bij beëindiging van de agrarische bedrijfsactiviteiten is het via een wijzigingsbevoegdheid mogelijk andere activiteiten op de betreffende locatie uit te voeren, zoals wonen, wellness en daaraan ondergeschikte activiteiten (wijziging in bestemming 'Wonen' en 'Gemengd'), lichte bedrijvigheid (wijziging in bestemming 'Bedrijf'), statische opslag (wijziging in bestemming 'Bedrijf'), hoogwaardige recreatieve voorzieningen (wijziging in bestemming 'Recreatie – Dagrecreatie'), groepsaccommodaties (wijziging in bestemming 'Recreatie – Verblijfsrecreatie'), overige activiteiten op het gebied van logiesverstrekking en dagrecreatie (wijziging in de bestemming 'Recreatie – Dagrecreatie' en 'Recreatie – Verblijfsrecreatie') en zorggerelateerde activiteiten (wijziging in de bestemming 'Maatschappelijk').

Het bouwvlak

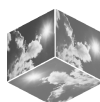
Binnen de bestemming is alleen een bouwvlak opgenomen. Hierbinnen mogen gebouwen, geen woning zijnde, één bedrijfswoning met bijbehorende bijgebouwen per bouwperceel en mestopslagplaatsen worden opgericht. De bestaande bebouwing is binnen het bouwvlak opgenomen. Gezien de aanwezige fysieke ruimte tussen de bestaande bebouwing is uitbreiding zeer beperkt mogelijk. De bestaande bouw mogelijkheden zijn behouden.

7.4.3 Bestemming Agrarisch met waarden

Het beleid

Het betreft hier enkele percelen c.q open ruimten tussen de lintbebouwing aan de Raadhuisstraat in het beschermd dorpsgezicht. Het beleid voor dit gebied is primair gericht op:

1. Het behoud van cultuurgronden als basis voor de agrarische bedrijfsvoering in combinatie met het behoud en de ontwikkeling van de aanwezige waarden van het beschermd dorpsgezicht alsmede het realiseren en in stand houden van natuur- en landschapselementen. Ook hobbymatig gebruik van cultuurgronden als ondergeschikt activiteit is toegestaan in deze restgebieden.
2. Met het oog op het agrarisch gebruik mogen, omheiningen en/of erfafscheidingen, voerderruiven, drinkbakken en/of kleinschalige recreatieve voorzieningen worden gebouwd.



3. Voor het overige mag er binnen de voor 'Agrarisch met waarden' aangewezen gronden niet worden gebouwd.
4. Schuilgelegenheden voor dieren zijn alleen mogelijk middels de opgenomen afwijkingsmogelijkheid van de bouwregels onder de gestelde voorwaarden.

7.4.4 Bestemming Bedrijf (solitaire bedrijven tussen de woonbebouwing, inclusief de bedrijven aan de Schuttersstraat)

Het beleid

Ook voor bedrijven is een gemeentelijke visie over het te voeren beleid aanwezig en wel het volgende:

1. Het beleid is gericht op continuering van de bestaande bedrijfsactiviteiten. Bestaande bedrijven worden daartoe voorzien van een reële uitbreidingsmogelijkheid voor zover daarvoor de fysieke ruimte aanwezig is, benodigd voor de continuïteit en het doorvoeren van milieuhygiënische verbeteringen.
2. Bij bedrijfsbeëindiging kan in de bestaande bedrijfsgebouwen een nieuw bedrijf gevestigd worden, onder de voorwaarde dat de milieuhygiënische situatie niet verslechterd (uitwisseling tot milieucategorie 3.1 mogelijk of daarmee gelijk te stellen bedrijven qua milieueffecten) en een toename van de parkeerdruk binnen de woonomgeving wordt voorkomen.
3. Aangezien het plangebied bestaat uit een woonkern is geredeneerd, dat niet alle bedrijven zomaar in de woonomgeving passen. Een toegesneden bedrijvenlijst geeft aan wat nog acceptabel is (bijlage 1. bij de regels).
4. Nieuwvestiging van categorie 3.2-bedrijven (of meer) wordt niet toegestaan, wel door het afwijken van de regels met een omgevingsvergunning (maximaal milieucategorie 3.2). Gelet op het karakter van de kernen, bepaald door woningen en enkele voorzieningen, is nieuwvestiging van deze categorie bedrijven door de te verwachten bezwaren van milieutechnische aard het maximale. Dit mag echter niet leiden tot een onevenredige aantasting van de verkeersveiligheid, de milieusituatie, het woon- en leefklimaat en de gebruiksmogelijkheden van de aangrenzende gronden. Bestaande reeds gevestigde categorie 3.2-bedrijven worden gerespecteerd door middel van een passende functieaanduiding. Enkel de vigerende bedrijfsactiviteiten mogen worden voortgezet op deze locaties. Bij beëindiging van de bedrijfsactiviteiten in milieucategorie 3.2 is alleen nieuwvestiging van een zelfde soort bedrijf in milieucategorie 3.2 toegestaan.
5. De verkoop van motorbrandstoffen is niet toegestaan.
6. Eerder genoemde bedrijvenlijst brengt tot uitdrukking wat onderling voor uitwisselingen kunnen plaatsvinden.



Het bouwvlak

Binnen de bestemming 'Bedrijf' is alleen een bouwvlak opgenomen. Hierbinnen mogen de gebouwen opgericht worden. De bestaande bebouwing is binnen het bouwvlak opgenomen. Gezien de aanwezige fysieke ruimte tussen de bestaande bebouwing zijn voor de meeste bedrijven de mogelijkheden voor uitbreiding beperkt. Belangrijkste oorzaak hiervan is de ligging tussen de woonbebouwing. In ieder geval zijn de bestaande rechten gerespecteerd. In de regels zijn nadere bouwregels gegeven.

7.4.5 Bestemming Bedrijf - Nutsvoorziening

Het beleid

Sommige bestemmingen/functies spreken qua beleid voor zich. Het zijn functionele onderdelen binnen de kern, zoals de nutsvoorzieningen.

1. Binnen deze bestemming staat het beheerskarakter voorop. Gewijzigde inzichten, die leiden tot herinrichting, zijn binnen de begrenzing van de bestemming, zonder meer en zonder bestemmingsplanprocedure mogelijk.

Het bouwvlak

Binnen de bestemming 'Bedrijf – Nutsvoorziening' is een bouwvlak opgenomen. Hierbinnen mogen de nutsgebouwen opgericht worden. De bestaande bebouwing is binnen het bouwvlak opgenomen. Gezien de aanwezige fysieke ruimte is uitbreiding meestal niet mogelijk.

7.4.6 Bestemming Centrum 2

Het beleid

In de kern Elsloo wordt, ten opzichte van de kern Stein, onderscheid gemaakt in de wijze van exploitatie en het doel waartoe voorzieningen worden gerealiseerd en in stand gehouden. Ook in de kern Elsloo staat concentratie van voorzieningen voorop. Binnen deze kern is het Dorine Verschureplein als centrumgebied aangewezen waarbinnen bepaalde functies onderling uitwisselbaar zijn. Als bijvoorbeeld ergens de detailhandelsfunctie van een pand wordt beëindigd, bestaan er geen bezwaren hier bijvoorbeeld een dienstverlenende functie te vestigen. Echter niet elke functie is zonder meer uitwisselbaar. Zo is de functie horeca (middelzwaar) alleen toegestaan op de bestaande locaties, waarbij de soort horeca nader is vastgelegd met uitzondering van de lichte horeca gerelateerd aan de winkelfunctie.

1. Het beleid is gericht op een grote flexibiliteit in gebruik. De bebouwing mag gebruikt worden voor aan huis gebonden activiteiten, culturele voorzieningen, detailhandel uitgezonderd supermarkten, (zakelijke) dienstverlening, lichte horeca (categorie 1 en 2: broodjeszaak, ijssalon, theesalon, restaurant), middelzware horeca alleen ter plaatse van de aanduiding (categorie 3 en 4: café, hotel/motel), kantoren, maatschappelijke doeleinden en wonen.
2. Binnen de bestemming 'Centrum 2' zijn geen supermarkten toegestaan.



3. Nieuwvestiging van middelzware horeca is na afweging van belangen en met achtneming van een goede ruimtelijke ordening onder nadere voorwaarden mogelijk.
4. De fysiek geboden ruimte (bouwgrenzen) is zodanig dat revitalisering en bouwkundige vernieuwing mogelijk is.
5. De ontwikkelingen worden steeds in relatie met de verkeersafwikkeling en parkeerbehoefte beoordeeld.
6. Alle onder 1. genoemde functies zijn toegestaan op de begane grond. Op de verdieping(en) is alleen de functie wonen toegestaan.

Het bouwvlak

Binnen het bouwvlak mogen de hoofdgebouwen en bijgebouwen opgericht worden. De bestaande bebouwing (in twee lagen) binnen de bestemming 'Centrum 2' is voor het centrumgebied Dorine Verschureplein binnen dit bouwvlak opgenomen. Een eventuele uitbreiding in twee bouwlagen is per perceel ingetekend. In de regels zijn nadere bebouwingsregels gegeven.

De aanduiding 'bijgebouwen'

Bij een aantal percelen is een vlak voor bijgebouwen ingetekend, de aanduiding 'bijgebouwen'. Binnen dit vlak mogen bijgebouwen in 1 bouwlaag opgericht worden. In de regels zijn nadere bebouwingsregels gegeven.

7.4.7 Bestemming Gemengd

Het Beleid

De bestaande solitaire (winkel)voorzieningen, buiten de bestemming 'Centrum 2', tussen de woonbebouwing van de kern Elsloo worden voor zover nog in gebruik positief bestemd. Binnen de bestemming 'Gemengd' is geen uitwisseling met andere functies mogelijk. De bestaande functies zijn per locatie c.q. voorziening vastgelegd door middel van een nadere aanduiding. Het beleid is namelijk gericht op concentratie van voorzieningen binnen het daarvoor aangewezen centrumgebied Dorine Verschureplein binnen de kern Elsloo. Naast de aangeduide functie is ook wonen toegestaan.

1. Het beleid is gericht op continuering van nog bestaande activiteiten. De (winkel)voorzieningen worden daartoe voorzien van een reële uitbreidingsmogelijkheid voor zover daarvoor de fysieke ruimte aanwezig is binnen de woonomgeving, benodigd voor de continuïteit en het eventueel uitbreiden van de bestaande voorziening.
2. Bij beëindiging kan in de bestaande gebouwen een nieuwe voorziening, overeenkomstig de aanduiding, gevestigd worden, onder de voorwaarde dat een toename van de parkeerdruk binnen de woonomgeving wordt voorkomen.



3. Indien de bestaande voorziening in zijn geheel wordt beëindigd is het toegestaan om de bebouwing in zijn geheel in gebruik te nemen voor wonen mits ter plaatse reeds een bedrijfswoning aanwezig is en het aantal woningen als gevolg hiervan niet toeneemt.
4. Het is mogelijk een ander functie toe te staan dan aangeduid door toepassing van de afwijkmogelijkheid op de gebruiksregels. Hierbij moet aangetoond worden dat het woon- en leefklimaat niet onevenredig wordt aangetast, op eigen terrein in de extra parkeerbehoefte kan worden voorzien en geen onevenredige aantasting plaatsvindt van: het straat- en bebouwingbeeld, de verkeersveiligheid, de milieusituatie, de gebruiksmogelijkheden van de aangrenzende gronden en de sociale veiligheid.

Het bouwvlak

Binnen het bouwvlak mogen de hoofdgebouwen en bijgebouwen opgericht worden. De bestaande bebouwing (in twee lagen) is binnen dit bouwvlak opgenomen. Een eventuele uitbreiding in twee bouwlagen is per perceel ingetekend. In de regels zijn nadere bebouwingsregels gegeven.

De aanduiding 'bijgebouwen'

Bij een aantal percelen is een vlak voor bijgebouwen ingetekend, de aanduiding 'bijgebouwen'. Binnen dit vlak mogen bijgebouwen in 1 bouwlaag opgericht worden. In de regels zijn nadere bebouwingsregels gegeven.

7.4.8 Bestemming Groen

Het beleid

De structuurbepalende groenzones/elementen zijn specifiek bestemd als 'Groen'. Het beleid is primair gericht op het handhaven van deze groenzones/elementen om daarmee de woon- en omgevingskwaliteit in de kern Elsloo te waarborgen. Deze groenelementen zijn het visitekaartje van de kern. Binnen de bestemming 'Groen' is de aanleg van voet- en rijwielpaden, speelvoorzieningen, kunstobjecten, voorzieningen van openbaar nut, alsmede waterhuishoudkundige voorzieningen toegestaan.

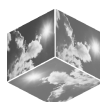
Onder de bestemming 'Groen' valt niet het zogenaamde snippergroen (de kleine groenplantsoenen). Deze maken onderdeel uit van de bestemming 'Verkeer'. Dit om te voorkomen dat deze bij een eventuele herinrichting van de openbare ruimte qua bestemming een belemmering vormen.

7.4.9 Bestemming Maatschappelijk

Het beleid

Maatschappelijke doeleinden zijn zaken die goed passen en noodzakelijk zijn binnen het plangebied van de kern Elsloo, daarom zijn ze qua beleid primair te handhaven:

1. Voorkomen moet worden dat de bebouwing van deze voorzieningen in de toekomst voor niet op de aard en omvang van het plangebied afgestemde voorzieningen kunnen worden gebruikt.



2. Maatschappelijke voorzieningen zijn onderling uitwisselbaar, zodat de benodigde dynamiek verzekerd is, ten einde de wijkfunctie en het voorzieningenniveau binnen de kernen te kunnen versterken.
3. Onderschikte horeca wordt binnen de bestemming 'Maatschappelijk' toegestaan. Indien de horecafunctie de aard van ondergeschiktheid overstijgt dan is deze nader aangeduid overeenkomstig de bestaande omvang op het moment van in werking treding van dit bestemmingsplan.

Het bouwvlak

Voor de bestemming Maatschappelijk zijn de bouwmogelijkheden uit het vigerende bestemmingsplan gerespecteerd. Het bouwvlak is dan ook overeenkomstig ingetekend. In de regels zijn nadere bebouwingsregels gegeven.

7.4.10 Bestemming Natuur

Het beleid

Het betreft hier de omgeving met natuurwaarden, ten zuiden van kasteel Elsloo en de Raadhuisstraat als onderdeel van het beschermd dorpsgezicht. Het beleid voor dit gebied is primair gericht op:

1. De instandhouding, versterking en ontwikkeling van natuurlijke, landschappelijke, cultuurhistorische en archeologische waarden. Ook is natuureducatie en de bestrijding en voorkoming van bodemerosie en wateroverlast toegestaan binnen de natuurbestemming.
2. Met het oog op de natuurfunctie mogen, omheiningen en/of erfafscheidingen, voeder-ruiven, drinkbakken en/of kleinschalige recreatieve voorzieningen worden gebouwd.
3. Voor het overige mag er binnen de voor 'Natuur' aangewezen gronden niet worden gebouwd.

7.4.11 Bestemming Sport

Het beleid

Binnen deze bestemming is sprake van handhaving van de bestaande sportaccommodaties, zoals de sportparken met sportvelden inclusief kleedruimtes en kantines. Het huidige ruimtebeslag wordt als het maximaal daarvoor benodigde ruimtebeslag beschouwd.

Het bouwvlak

Voor deze bestemming zijn de bouwmogelijkheden uit het vigerende bestemmingsplan gerespecteerd. Het bouwvlak is dan ook overeenkomstig ingetekend. In de regels zijn nadere bebouwingsregels gegeven.



7.4.12 Bestemming Sport – Voorlopig

Het beleid

Binnen deze bestemming is sprake van handhaving van de bestaande accommodatie van de hondensportvereniging voor een maximale periode van 5 jaar. Na deze periode wijzigt deze bestemming automatisch in de bestemming 'Groen'.

Het bouwvlak

De bestaande bebouwing is opgenomen in het bouwvlak.

7.4.13 Bestemming Verkeer

Het beleid

Sommige bestemmingen/functies spreken qua beleid voor zich. Het zijn functionele onderdelen van het plangebied, zoals verkeersruimte en verblijfsruimte, alsmede groenvoorzieningen van ondergeschikte aard (snippergroen).

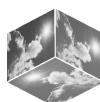
1. Binnen deze bestemming staat het beheerskarakter voorop. Gewijzigde inzichten, die leiden tot herinrichting, zijn binnen de begrenzing van de bestemming, rechtstreeks mogelijk.
2. Deze bestemming is gericht op de afwikkeling van het verkeer. Naast wegverkeer zijn onder meer ook voet- en rijwielpaden, groenvoorzieningen, waterhuishoudkundige voorzieningen en parkeervoorzieningen toegestaan. De (ontsluitings)wegen en paden, alsmede de parkeervoorzieningen binnen het plangebied krijgen de bestemming 'Verkeer'. De bouwmogelijkheden zijn beperkt tot de noodzakelijke bouwwerken ten behoeve van het functioneren van de openbare ruimte.
3. Evenementen en standplaatsen voor ambulante handel wordt rechtstreeks toegestaan binnen de openbare ruimte.
4. Terrassen ten behoeve van horecagelegenheden zijn binnen de bestemming 'Verkeer' toegestaan mits de doorgang van het verkeer en de verkeersveiligheid gewaarborgd wordt.

7.4.14 Bestemming Verkeer - Railverkeer

Het beleid

Sommige bestemmingen/functies spreken qua beleid voor zich. Het zijn functionele onderdelen van het plangebied, zoals verkeersruimte voor railverkeer en spoorwegvoorzieningen.

1. Binnen deze bestemming staat het beheerskarakter voorop. Gewijzigde inzichten, die leiden tot herinrichting, zijn binnen de begrenzing van de bestemming, zonder meer en zonder bestemmingsplanprocedure mogelijk.



2. Deze bestemming is gericht op de afwikkeling van het railverkeer in combinatie met de noodzakelijke spoorweginfrastructuur. Naast railverkeer zijn onder meer ook perrons, voet- en rijwielpaden, groenvoorzieningen, waterhuishoudkundige voorzieningen en parkeervoorzieningen toegestaan. De spoorweginfrastructuur binnen het plangebied krijgt de bestemming 'Verkeer - Railverkeer'. De bouwmogelijkheden zijn beperkt tot de noodzakelijke bouwwerken ten behoeve van het functioneren van het spoor. Ter plaatse van de stations omgeving zijn de bouwmogelijkheden ruimer.

7.4.15 Bestemming Water

Het beleid

Op de gronden binnen deze bestemming zijn onder meer waterhuishoudkundige voorzieningen, waterlopen en waterpartijen toegestaan. Binnen deze bestemming mag niet worden gebouwd, anders dan bouwwerken geen gebouw zijnde zoals bruggen e.d.

7.4.16 Bestemming Wonen

De bestemming 'Wonen' is de meest voorkomende bestemming binnen het plangebied. Deze bestemming geldt voor de bestaande woonpercelen en de vigerende bouwtitels.

Het beleid

1. Bestaande woningen worden voorzien van een redelijke uitbreiding ter realisering van de, naar de eisen van deze tijd, bedoelde vergroting van het woongenot. Het daarvoor benodigde ruimtebeslag wordt tot uitdrukking gebracht in de omvang van het bouwvlak en/of het vlak voor bijgebouwen (aanduiding 'bijgebouwen'). Daarbij wordt behoud van de herkenbaarheid als vrijstaande, blok van twee en geschakelde woning dan wel gestapelde woningen (appartementencomplexen) nagestreefd. Nieuwe (ter vervanging van bestaande) woningen zullen ook binnen dit regime moeten passen.
2. Onder de woonbestemming valt op grond van jurisprudentie ook het aan huis gebonden beroep. Een aan huis gebonden beroep is rechtstreeks toegestaan onder de voorwaarde dat maximaal 40 m², wordt gebruikt voor een aan huis verbonden beroep. Aan huis gebonden beroepen zijn dus vrij, voor zover de woonfunctie als hoofdfunctie gehandhaafd blijft.
3. Het realiseren van verblijfsrecreatieve voorzieningen (Bed & Breakfast) voor maximaal 8 slaapplekken per bouwperceel ten behoeve van een gelijktijdig nachtverblijf van maximaal 8 personen is onder voorwaarden rechtstreeks toegestaan, mits het pand een minimale inhoud van 500 m³ heeft, de woonfunctie in overwegende mate wordt gehandhaafd, de verschijningsvorm van de woning niet wezenlijk wordt aangetast alsmede geen onevenredige aantasting plaatsvindt van de verkeersveiligheid, het woon- en leefklimaat, de milieusituatie en de gebruiksmogelijkheden van de aangrenzende gronden.
4. In de woonomgeving aanwezige functies/voorzieningen (detailhandel, dienstverlening, horeca, kantoor, bedrijf) zijn overeenkomstig de bestaande situatie nader bestemd door



middel van de bestemming 'Gemengd'. Nieuwvestiging van deze functies/voorziening wordt uitgesloten. De vestiging van dit soort functies/voorzieningen is voorzien in het daarvoor bestemde centrumgebied Dorine Verschureplein van de kern Elsloo (Centrum 2). Hier wordt het voorzieningenniveau en de leefbaarheid van de kern Elsloo gestimuleerd.

5. Het beleid is gericht op de realisering van een integraal toegankelijke en sociaal veilige woonomgeving. Voor de woningen betekent dit:
 - menging van tuin- en straatgericht wonen;
 - vermijding van blinde eindgevels bij woningen.
6. In verband met de krimpopgave voor de planperiode is woningsplitsing uitgesloten. Het samenvoegen van woningen is daarentegen wel toegestaan. Voorzieningen voor mantelzorg zijn toegestaan mits de persoonsgebondenheid en de tijdelijkheid gewaarborgd is en hierdoor geen extra woning ontstaat.
7. Het beleid is gericht op het bouwen van nieuwe woningen (vigerende bouwtitels) volgens de principes van aanpasbaar, duurzaam en energiebewust bouwen.
8. Het beleid is gericht op het beperken van de aantasting van de aanwezige cultuurhistorische waarden.
9. Het beleid is gericht op intensief ruimtegebruik en ondergronds bouwen.
10. Het beleid is gericht op parkeren op eigen terrein. Een garage dient te functioneren ten behoeve van de bijbehorende woning (gelegen op hetzelfde perceel). Afzonderlijke garageboxen zijn nader aangeduid. De garageboxen mogen uitsluitend gebruikt worden voor de stalling van motorvoertuigen, fietsen en opslag inherent aan de woonfunctie. Het gebruik van garageboxen als bedrijfsmatige werk- en/of opslagruimte, opslagruimte, detailhandel of horecadoeleinden is in strijd met het beoogde gebruik.

Het bouwvlak

De geconstateerde behoefte aan uitbreiding is veelal te realiseren binnen een standaard woningdiepte van 12 tot 15 meter. Bij een grotere diepte komt het uitgangspunt van voldoende licht- en luchttoetreding in de knel. De standaard woningdiepte is per bouwperceel ingetekend, tenzij de diepte van de betreffende percelen ontoereikend is. In deze gevallen wordt uitgegaan van een standaard woningdiepte van 10 meter of in enkele gevallen de vigerende woningdiepte (indien de perceelsdiepte hier nog ontoereikend is). Een afstand van circa 8 meter tussen de (potentiële) achtergevel van de woning (bouwvlak/strook) en het volgende perceel is steeds gehanteerd als garantie voor een redelijke (achter)tuin.

Vanwege de flexibiliteit is een beperkte afstand van 3,00 meter tot de zijdelingse perceelsgrens opgenomen. Tevens is een minimale breedte van 6 meter en een maximale breedte van 20 meter voor een woning als grens opgenomen. In hoeksituaties is steeds maatwerk



geleverd afgestemd op de bestaande ruimtelijke situatie. Binnen het bouwvlak mag tot een maximale goothoogte van 7,00 meter en een maximale bouwhoogte van 12,00 meter worden gebouwd. Afwijkende bouwhoogten zijn nader aangeduid op de verbeelding. Ondergeschikte bouwdelen in de vorm van erkers (aangebouwd bijgebouw), luifels en balkons zijn toegestaan voor de voor- of zijgevel, mits ze niet meer dan 1,50 m voor de voorgevel uitsteken met een maximaal oppervlak van 6 m².

De aanduiding 'bijgebouwen'

Buiten het bouwvlak is een vlak voor bijgebouwen aangeduid waarbinnen bijgebouwen in 1 bouwlaag mogen worden gebouwd, de aanduiding 'bijgebouwen'. De positie en omvang van het vlak voor bijgebouwen worden toegekend op grond van de volgende uitgangspunten:

- de bestaande regelingen in de vigerende bestemmingsplannen;
- herkenbaarheid van de stedenbouwkundige identiteit;
- ruimte laten voor parkeren op eigen terrein.
- De aanduiding 'bijgebouwen' is ingetekend op 1 meter achter de voorgevel, tenzij reeds gebouwen op kortere afstand van de voorgevel zijn gelegen dan wel zelfs voor de voorgevel zijn gelegen. In dergelijke situaties is de bestaande situatie gerespecteerd.

Bij monumentale panden is terughoudendheid betracht bij het toekennen van de aanduiding 'bijgebouwen', omdat binnen het bestaande volume reeds voldoende ruimte aanwezig is. Daarnaast kan een toevoeging van een bijgebouw afbreuk doen aan de (steden)bouwkundige identiteit.

Ook de aanduiding 'bijgebouwen' is op basis van de hiervoor genoemde uitgangspunten in de verbeelding van het plan ingetekend om onduidelijkheden te voorkomen.

In de bouwregels voor bijgebouwen is bepaald welke oppervlakte aan bijgebouwen mag worden gebouwd ter plaatse van de aanduiding 'bijgebouwen'.

Naast de mogelijkheden als opgenomen in het bestemmingsplan is het ook mogelijk om (omgevings)vergunningsvrij nog vrijstaande of aangebouwde bijgebouwen op te richten op basis van het Besluit algemene bepalingen omgevingsrecht (Wabo).

De goothoogte van bijgebouwen mag maximaal 3,50 meter bedragen. De bouwhoogte van bijgebouwen mag maximaal 5,00 meter bedragen.

Ook mogen in bijgebouwen aan huis gebonden beroepen uitgeoefend worden (praktijkvestiging).

Een en ander is in de bestemmingsregeling (bouwregels) nader geformuleerd.

7.4.17 Wonen uit te werken

De woonwagenlocatie in het noordelijk deel van Elserveld, nabij de bufferzone is bestemd als 'Wonen uit te werken'. Binnen deze bestemming mag niet worden gebouwd, tenzij een



door burgemeester en wethouders uitgewerkt plan onherroepelijk is. Burgemeester en wethouders hebben op basis van deze bestemming de verplichting om dit gedeelte onder de genoemde voorwaarden uit te werken in een afzonderlijk uitwerkingsplan.

7.4.18 Dubbelstemmingen

Dubbelbestemmingen zijn veelal een toevoeging op de onderliggende bestemming. Een dubbelbestemming is primair. Dit houdt in dat indien het bepaalde in de dubbelbestemming op gespannen voet staat met de regels van de onderliggende bestemming, het bepaalde in de dubbelbestemming voor gaat.

7.4.19 Dubbelbestemming Leiding (zowel ondergronds als bovengronds)

Het beleid

1. Ter plaatse van het directe ruimtebeslag van de ondergrondse en bovengrondse leidingen worden activiteiten, die het bedrijfszeker en -veilig functioneren van leidingen kunnen schaden, geweerd. Derhalve worden beperkingen opgelegd aan de mogelijkheden tot bebouwing en gebruik van de grond, die tot beschadiging van de leidingen kunnen leiden.
2. Binnen deze dubbelbestemming mogen, in afwijking van het bepaalde in de afzonderlijke artikelen, uitsluitend bouwwerken van geringe omvang ten dienste van of ter instandhouding van de betreffende leiding worden gebouwd.

7.4.20 Dubbelbestemming Waarde – Archeologie 1 en Waarde – Archeologie 2

Het beleid

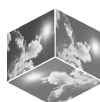
Deze dubbelbestemming is verdeeld in de categorieën 1 tot en met 2, hetgeen te maken heeft met het onderliggende gemeentelijke archeologische beleid en de te beschermen waarden. Gronden met deze dubbelbestemming zijn mede bestemd voor de instandhouding en bescherming van de archeologische waarden en oudheidkundige waardevolle elementen, in het bijzonder voor beschermde archeologische monumenten. Bouwen dan wel aanleggen in dergelijke gronden is niet zonder meer mogelijk.

7.4.21 Dubbelbestemming Waarde – Beschermd dorpsgezicht

Het beleid

Ten behoeve van het behoud van het Beschermd Dorpsgezicht Elsloo en de daarbinnen aanwezige structuren wordt het volgende gesteld:

1. Gestreefd wordt naar behoud, herstel en versterking van de cultuurhistorische waarden van het beschermd dorpsgezicht door het tegengaan van verdere versnippering van historische patronen, het zo mogelijk verwijderen van incidentele objecten zonder enig verband met de oorspronkelijke situatie en het voorkomen van het toevoegen van nieuwe elementen, anders dan bedoeld ter reconstructie van de oorspronkelijke situatie.



2. Binnen de dubbelbestemming Waarde – Beschermd dorpsgezicht heeft, ten aanzien van de onderliggende bestemmingen, het te voeren beleid mede betrekking op behoud, herstel, aanpassing, verbouwing en reconstructie van de ter plaatse aanwezige bebouwing. Ter zake wordt advies ingewonnen.
3. Op de binnen de bestemming gelegen beschermde rijksmonumenten, aangewezen in-gevolge artikel 3 van de Monumentenwet 1988, is tevens het dienaangaande bepaalde uit de Monumentenwet van toepassing.
4. Voorop staat de instandhouding van de afzonderlijke monumentale gebouwen, karakteristieke panden en bouwwerken voor wat betreft kapvorm, hoogtematen en gevel- en raamindeling, zoals deze zijn vastgelegd in de aanwijzing tot rijksmonument.
5. Naast de instandhouding van de afzonderlijke monumentale gebouwen en bouwwerken wordt gestreefd naar bescherming van de samenhangende cultuurhistorische waarden en het stedenbouwkundige beeld van de straatwanden.

7.4.22 Dubbelbestemming Waterstaat - Waterkering

Het aan de kern Elsloo grenzende Maasgebied inclusief Julianakanaal wordt mede afgekaderd door natuurlijke hoogtes en mede door de aanleg van waterkeringen in de vorm van kades. Voor de kades zelf en ter bescherming van de kades is respectievelijk een kernzone en een beschermingszone van toepassing ter hoogte van het beschermende dorpsgezicht. Voor deze kade met bijbehorende beschermingszone is de dubbelbestemming 'Waterstaat – Waterkering' opgenomen, waaraan een aanlegvergunningstelsel is gekoppeld.

7.4.23 Dubbelbestemming Waterstaat – Waterloop

Het beleid

Ter zake bescherming, beheer en onderhoud is op de dubbelbestemming 'Waterstaat – Waterlopen', behorende bij primaire wateren en regenwaterbuffers, de regelgeving van de Keur van het waterschap van toepassing.

7.4.24 Planwijziging

Wijzigingsbevoegdheden zijn omwille van de dynamiek van het plan toegekend aan de niet-woonfuncties. Zo ontstaat een flexibel plan.

7.4.25 Maatvoering

Met betrekking tot de maatvoering van hoogte, oppervlakte en bebouwingspercentage is er voor gekozen om een ruime maat op te nemen welke ruimtelijk acceptabel is. De reden hiervoor is dat niet voor iedere overschrijding een afwijkingsprocedure doorlopen dient te worden. De consequentie hiervan is dat dit dan ook de uiterste maten zijn en er geen algemene 10% overschrijdingsregeling meer is opgenomen in de regels.



7.4.26 Functieaanduidingen

Binnen de verschillende bestemmingen zijn nadere functies aangeduid voor bestaande situaties waar de betreffende functie aanwezig is. Dit kan zijn binnen centrum ten behoeve van horeca, binnen gemengd voor de bestaande functies en binnen wonen voor specifieke situaties. Dit zijn over het algemeen solitaire voorzieningen binnen de woonomgeving. Het betreft hier situaties waarvoor maatwerk gewenst is om de bestaande situatie nader te regelen.

7.5 Algemene regels

7.5.1 Anti-dubbeltelregel

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

7.5.2 Algemene bouwregels

Voor het hele plangebied, en dus alle bestemmingen, gelden een aantal algemene bouwregels, conform de Bro. Deze hoeven dus niet opgenomen te worden in de afzonderlijke bestemmingen.

In de algemene bouwregels van dit bestemmingsplan is enkel een regeling opgenomen omtrent ondergronds bouwen ten behoeve van bijvoorbeeld kelders, zwembaden.

7.5.3 Algemene gebruiksregels

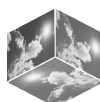
Voor het hele plangebied, en dus alle bestemmingen, gelden eveneens een aantal algemene gebruiksregels, conform het Bro. Deze hoeven dus niet opgenomen te worden in de afzonderlijke bestemmingen.

In de algemene gebruiksregels van dit bestemmingsplan is een algemeen gebruiksverbod opgenomen om de gronden en bouwwerken te gebruiken en/of te doen en/of laten gebruiken en/of in gebruik te geven op een wijze of tot een doel strijdig met de toegekende bestemming. Daaronder wordt in ieder geval verstaan:

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

7.5.4 Algemene aanduidingsregels

Dit betreft de nadere aanduiding van samenhangende gebieden gelegen over meerdere bestemmingen waarop een nadere regeling van toepassing is. Deze gebiedsaanduidingen hebben met name betrekking op sectorale aspecten die ruimtelijk relevant zijn en waaraan een zonering (aan te houden afstand) is toegekend. Het betreffen de volgende gebiedsaanduidingen:



- geluidzone – industrielawaai;
- milieuzone - geur
- veiligheidszone – leiding;
- vrijwaringszone – spoor;
- vrijwaringszone – vaarweg.

7.5.5 Algemene afwijkingsregels

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

7.5.6 Algemene wijzigingsregels

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

7.6 Overgangs- en slotregel

7.6.1 Overgangsrecht

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

7.6.2 Slotregel

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



8 Financiële paragraaf

8.1 Financiële haalbaarheid

Het bestemmingsplan voor de kern van Elsloo is een beheersplan. Het betreft de actualisatie van verouderde bestemmingsplannen. In de meeste gevallen wordt de huidige situatie weergegeven. Dit heeft geen financiële consequenties.

De financiële haalbaarheid van mogelijke ontwikkelingen op grond van de bouwtitels, wijzigings- of afwijkingsbevoegdheden binnen het bestemmingsplan dienen afzonderlijk te worden aangetoond door de initiatiefnemers zelf. Verder voorziet het bestemmingsplan niet rechtstreeks in nieuwe ontwikkelingen.

8.2 Planschade

In de Wet ruimtelijke ordening (afd. 6.1) is bepaald dat burgemeester en wethouders degene, die in de vorm van een inkomensderving of een vermindering van de waarde van een onroerende zaak schade lijdt of zal lijden als gevolg van een bestemmingsplan, op aanvraag een tegemoetkoming toekent, voor zover de schade redelijkerwijs niet voor rekening van de aanvrager behoort te blijven en voor zover de tegemoetkoming niet voldoende anderszins is verzekerd.

Het voorliggende bestemmingsplan is echter naar zijn aard hoofdzakelijk een conserverend bestemmingsplan, waardoor het risico van toewijsbare planschade gering is.

8.3 Exploitatieplan

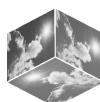
In de Wet ruimtelijke ordening (artikel 6.12) wordt voorgeschreven dat tegelijk met het vaststellen van een bestemmingsplan een exploitatieplan vastgesteld moet worden voor het plangebied of delen ervan, tenzij:

- het kostenverhaal anderszins verzekerd is;
- er geen noodzaak tot het stellen van locatie-eisen of eisen aan type woningbouw is;
- er geen noodzaak is voor het bepalen van een tijdvak of fasering.

In artikel 6.2.1 Bro worden de bouwplannen aangewezen waarvoor de gemeenteraad een exploitatieplan moet vaststellen. Onder een bouwplan wordt onder andere verstaan de bouw van één of meerdere woningen. Wijziging van het gebruik van een bestaand gebouw kan dan ook niet worden aangemerkt als een bouwplan.

Een exploitatieplan wordt gelijktijdig vastgesteld met het ruimtelijk plan of besluit waarop het betrekking heeft. Dat kan een bestemmingsplan, een wijzigingsplan, een projectbesluit en een buiten toepassingsverklaring van een beheersverordening zijn.

De bouwtitels zijn opnieuw positief bestemd. Aangezien het hier vigerende bouw mogelijkheden uit het verleden betreft van woningen aan de bestaande infrastructuur zijn er geen kosten te verhalen. De kosten voor het realiseren van deze bouwtitels komen voor reke-



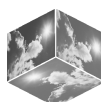
ning van de initiatiefnemer. Daarmee zijn de kosten anderszins verzekerd en is een exploitatieplan niet noodzakelijk.

Op grond van het bovenstaande kan worden geconcludeerd dat het plan economisch uitvoerbaar is.

8.4 Maatschappelijke haalbaarheid

Naast de financiële uitvoerbaarheid van het bestemmingsplan is het ook belangrijk dat het plan maatschappelijk uitvoerbaar is. Daarom zal een bestemmingsplanprocedure worden doorlopen. In het kader van deze procedure zal het plan ter inzage worden gelegd. Eventuele reacties en zienswijzen kunnen tijdens deze inzagetermijn worden ingediend. Voorafgaand aan deze inzagetermijn is een informatiebijeenkomst georganiseerd. Tijdens deze bijeenkomst is nader uitleg gegeven over onderhavig bestemmingsplan. Burgers zijn hier in gelegenheid gesteld om vragen te stellen over het plan. Het verslag van deze informatiebijeenkomst is in hoofdstuk 9 integraal opgenomen

In het kader van het vooroverleg is het voorontwerp bestemmingsplan toegezonden aan diverse organisaties. De resultaten het vooroverleg zijn in hoofdstuk 9 weergegeven. Daar waar mogelijk is rekening gehouden met de ingekomen opmerkingen.



9 De procedure

9.1 Te volgen procedure

Het bestemmingsplan doorloopt als (voor)ontwerp respectievelijk vastgesteld en onherroepelijk bestemmingsplan de volgende procedure, te weten:

- a. Voorbereiding:
 - Vooroverleg met instanties
 - Watertoets
 - Inspraak (niet verplicht)
- b. Ontwerp:
 - 1^e ter inzage legging (ontwerp bestemmingsplan)
- c. Vaststelling:
 - Vaststelling door de Raad
 - 2^e ter inzage legging (vastgesteld bestemmingsplan)
- d. Beroep:
 - (Gedeeltelijk) onherroepelijk bestemmingsplan
 - Reactieve aanwijzing
 - Beroep bij Raad van State

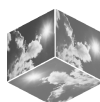
In het kader van deze procedure kunnen gedurende de ter inzagelegging van het ontwerp bestemmingsplan (fase b) zienswijzen worden ingesteld. In publicaties met betrekking tot de diverse stappen die het plan moet doorlopen wordt daarvan steeds melding gemaakt. Uiteindelijk besluit de Afdeling bestuursrechtspraak van de Raad van State, indien nodig, over het plan in zijn onherroepelijke vorm.

9.2 Kennisgeving voorbereiding

Overeenkomstig artikel 1.3.1 Besluit ruimtelijke ordening (Bro) is kennis gegeven van het voornemen tot het voorbereiden van het bestemmingsplan 'Kern Elsloo'. Hierbij is aangegeven dat dit bestemmingsplan een actualisering betreft van de geldende bestemmingsplannen voor het plangebied.

9.3 Vooroverleg

Tot de voorbereiding van dit bestemmingsplan behoort het overleg met de daarvoor in aanmerking komende besturen van betrokken gemeenten, provincie en waterschappen en met diensten van het Rijk (indien aan de orde). Instanties die blijkens hun werkterrein, belangen vertegenwoordigen of bevoegdheden krachtens de Wro hebben, worden bij de totstandkoming van bestemmingsplannen betrokken bij het overleg conform artikel 3.1.1. Bro. Het plan is aan de betrokken instanties gestuurd met het verzoek om advies.



9.4 Resultaten vooroverleg

In het kader van het vooroverleg zijn van het Waterschap Roer en Overmaas en Rijkswaterstaat een reactie ontvangen. Beide reacties hebben, al dan niet geheel of gedeeltelijk, tot aanpassing van het bestemmingsplan geleid.

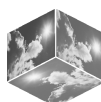
9.5 Inspraak

Door de gemeente is besloten om het bestemmingsplan niet ter inzage te leggen in het kader van de inspraak. Wel is, in het kader van de gemeentelijke inspraakverordening, voorafgaand aan het ontwerp bestemmingsplan, op 6 mei 2013 een informatiebijeenkomst georganiseerd. Deze informatiebijeenkomst is door 5 personen bezocht. Tijdens deze bijeenkomst is nader uitleg gegeven over onderhavig bestemmingsplan. Burgers zijn hier in gelegenheid gesteld om vragen te stellen over het plan. Deze vragen zijn tijdens de avond naar tevredenheid beantwoord.

9.6 Vaststelling

Het ontwerp bestemmingsplan heeft vanaf 16 mei 2013 tot en met 26 juni 2013 ter inzage gelegen. Gedurende deze periode zijn 11 zienswijzen ontvangen. Deze zienswijzen hebben geleid tot aanpassing van het bestemmingsplan. Daarnaast zijn er diverse ambtshalve wijzigingen doorgevoerd. Het bestemmingsplan is vervolgens in de raadsvergadering van 11 september 2013 door de raad van de gemeente Stein vastgesteld.

De ingekomen zienswijzen zijn opgenomen in een nota van zienswijzen, welke als aparte bijlage beschikbaar is.



**Bijlage 1: Inventarisatiekaart met bijbehorende tabel
(resultaat GIS inventarisatie)**

