



Bestemmingsplan

- Toelichting -

Diverse bouwtitels gemeente Stein

gemeente Stein

Bestemmingsplan

Diverse bouwtitels gemeente Stein

gemeente Stein

Onderdeel:	Toelichting
IDN-nummer:	NL.IMRO.0971.BPdivbouwtit-VG01
Rapportnummer:	M184385.003/SVE
Opdrachtgever:	Max Willems Architects
Opsteller:	drs. S.J. van de Venne
Status:	vastgesteld
Datum:	20 december 2018

Aelmans Ruimte, Omgeving & Milieu BV

Kerkstraat 4
6367 JE Voerendaal
T (045) 575 32 55

Parklaan 21
5261 LR Vught
T (073) 303 27 00

info@aelmans.com

Kerkstraat 2
6095 BE Baexem
T (0475) 459 260

www.aelmans.com

KvK 14091320
BTW NL8170.53.189.B.01
Bankrekening 11.52.94.244
BIC RABONL2U
IBAN NL06 RABO 0115 2942 44



Op onze dienstverlening zijn de algemene voorwaarden van Aelmans Ruimte, Omgeving & Milieu BV van toepassing die u vindt op www.aelmans.com

Inhoud

1	Inleiding.....	7
2	Plangebied en planontwikkeling.....	9
2.1	Ligging plangebied.....	9
2.1.1	Stationsstraat 12/12a te Elsloo.....	9
2.1.2	Deelgebied Raadhuisstraat 31b te Elsloo	9
2.1.3	Deelgebied Molendijk 34 / Nieuwstraat ong. te Stein.....	10
2.2	Beoogde planontwikkeling.....	11
2.2.1	Planvoornemen deelgebied Stationsstraat 12/12a te Elsloo.....	11
2.2.2	Planvoornemen deelgebied Raadhuisstraat 31b te Elsloo	12
2.2.3	Planvoornemen deelgebied Molendijk 34 / Nieuwstraat ong. te Stein.....	12
2.3	Ruimtelijk-visuele effecten.....	13
3	Planologisch-juridische situatie	15
3.1	Vigerende bestemmingsplannen.....	15
3.1.1	Bestemmingsplan ‘Kern Elsloo’.....	15
3.1.2	Bestemmingsplan ‘Kern Stein’	16
4	Beleid	19
4.1	Rijksbeleid.....	19
4.1.1	Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte	19
4.1.2	Conclusie Rijksbeleid	20
4.2	Provinciaal beleid	20
4.2.1	Provinciaal Omgevingsplan Limburg 2014.....	20
4.2.2	Omgevingsverordening Limburg 2014.....	21
4.2.3	Ladder voor duurzame verstedelijking	22
4.2.4	Limburgs Kwaliteitsmenu	22
4.2.5	Provinciaal woonbeleid	23
4.2.6	Conclusie provinciaal beleid	23
4.3	Gemeentelijk beleid	24
4.3.1	Structuurvisie Wonen Zuid-Limburg.....	24
4.3.2	Conclusie gemeentelijk beleid	25
5	Milieutechnische aspecten	27
5.1	Bodem	27
5.1.1	Algemeen.....	27
5.1.2	Conclusie bodem	27

5.2	Geluid	27
5.2.1	Wegverkeerslawaaï	27
5.2.2	Industrielawaai	28
5.2.3	Spoorweglawaaï	28
5.2.4	Conclusie geluid	28
5.3	Milieuozonering.....	28
5.3.1	Algemeen.....	28
5.3.2	Bestaande bedrijvigheid in de omgeving	29
5.3.3	Conclusie milieuozonering	29
5.4	Luchtkwaliteit	29
5.4.1	Algemeen.....	29
5.4.2	Het besluit NIBM	29
5.4.3	Besluit gevoelige bestemmingen	30
5.4.4	Conclusie	30
5.5	Externe veiligheid	30
5.5.1	Beleid	30
5.5.2	Beoordeling externe veiligheidsrisico's	31
5.5.3	Conclusie externe veiligheid	32

6 Overige ruimtelijke aspecten 33

6.1	Archeologie.....	33
6.1.1	Archeologische monumentenzorg (Erfgoedwet).....	33
6.1.2	Archeologische verwachtingswaarden	33
6.1.3	Conclusie archeologie	33
6.2	Kabels en leidingen.....	33
6.3	Verkeer en parkeren.....	34
6.3.1	Verkeersstructuur.....	34
6.3.2	Parkeren	34
6.3.3	Conclusie verkeer en parkeren	35
6.4	Waterhuishouding.....	35
6.4.1	Nationaal waterplan	35
6.4.2	Provinciaal beleid	36
6.4.3	Watertoets Waterschap Limburg	36
6.4.4	Conclusie waterhuishouding	37
6.5	Natuur en landschap	37
6.5.1	Natuurnetwerk	37
6.5.2	Natura2000.....	37
6.5.3	Flora- en fauna.....	38
6.5.4	Conclusie natuurbescherming	38
6.6	Duurzaamheid	38

7	Uitvoerbaarheid.....	39
7.1	Grondexploitatie.....	39
7.1.1	Algemeen.....	39
7.1.2	Exploitatieplan.....	39
7.2	Planschade.....	40
8	Planstukken	41
8.1	Algemeen.....	41
8.2	Opbouw bestemmingsplan	41
8.2.1	Toelichting	42
8.2.2	Regels	42
8.2.3	Verbeelding	43
9	Vooroverleg, inspraak en formele procedure.....	45
9.1	Inleiding.....	45
9.2	Vooroverleg.....	45
9.3	Inspraak	45
9.4	Formele procedure	46
9.4.1	Algemeen.....	46
9.4.2	Zienswijzen	46
	Bijlagen	47

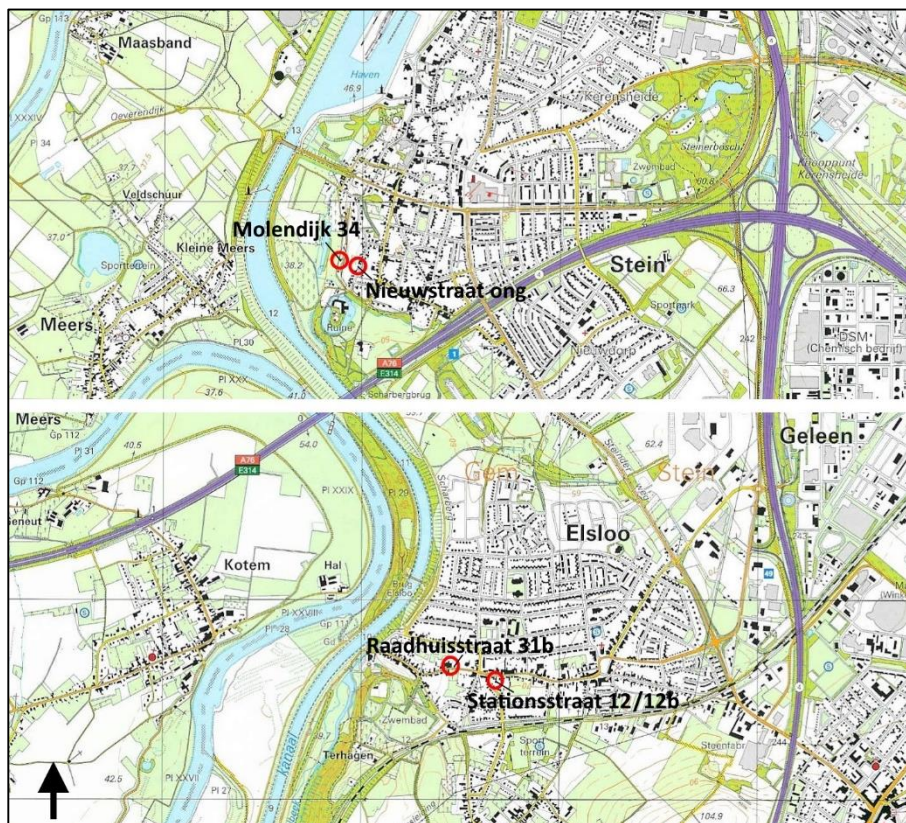
1 Inleiding

Op 18 april 2018 is door de gemeente Stein omgevingsvergunning verleend voor het oprichten van een woonhuis en het aanleggen van een in-/uitrit ter plekke van de Stationsstraat 12 te Elsloo. Daarbij is tevens het idee opgevat om aangrenzend (Stationsstraat 12a) een bouwkvavel voor één woonhuis te realiseren.

Op grond van het vigerende bestemmingsplan zijn ter plekke van beide adressen momenteel in totaal 7 wooneenheden toegestaan; in de beoogde situatie betreft dit in totaal 2 wooneenheden. Het is de bedoeling dat 4 wooneenheden worden ingezet voor een bouwplan binnen de gemeente Beek. Daartoe zal binnen die gemeente een separate ruimtelijke procedure worden doorlopen. Voor wat betreft de nog resterende wooneenheid zal deze worden ingezet voor de middels (projectafwijdings)besluit d.d. 9 april 2015 reeds vergunde woning met logiesfunctie ter plekke van de Raadhuistraat 31b te Elsloo.

De hiervoor genoemde uitruil van wooneenheden dient planologisch te worden verankerd. In dat verband worden in voorliggend bestemmingsplan nog eens twee niet ingevulde bouwtitels worden weg bestemd: enerzijds ter plekke van de Nieuwstraat ong. te Stein en anderzijds ter plekke van de Molendijk 34 te Stein.

Middels voorliggend bestemmingsplan zullen de planologische mutaties ter plekke van de vier verschillende locaties worden gefaciliteerd.



Uitsnede topografische kaart met aanduiding diverse locaties

2 Plangebied en planontwikkeling

In dit hoofdstuk worden het plangebied, de huidige situatie en de planontwikkeling beschreven. Tevens wordt in dit hoofdstuk ingegaan op de ruimtelijke effecten van het plan.

2.1 Ligging plangebied

Voorliggend bestemmingsplan ziet op drie verschillende deelgebieden.

2.1.1 Stationsstraat 12/12a te Elsloo

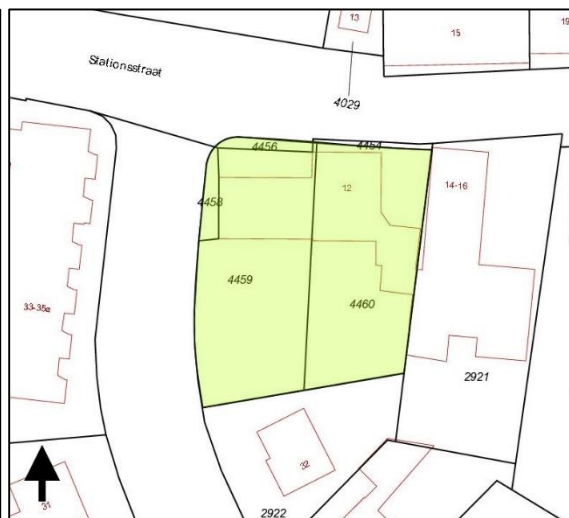
Bij besluit d.d. 18 april 2018 heeft de gemeente Stein een omgevingsvergunning verleend voor het realiseren van het realiseren van één woonhuis ter plekke van de Stationsstraat 12 te Elsloo. Voor het kunnen verlenen van deze omgevingsvergunning is een projectafwijgingsprocedure doorlopen.

Aangrenzend ter plekke van het adres Stationsstraat 12a is het de intentie om één bouwkvavel te realiseren.

Het deelgebied 'Stationsstraat 12/12a', kadastraal bekend als gemeente Elsloo – sectie B – nummers 4456, 4458, 4459 en 4460 – is weergegeven in de volgende figuur. Dit deelgebied betreft feitelijke de locatie van het voormalig postkantoor.



Luchtfoto met aanduiding deelgebied



Kadastrale kaart met aanduiding deelgebied

2.1.2 Deelgebied Raadhuisstraat 31b te Elsloo

Ten opzichte van het deelgebied aan de Stationsstraat 12/12a is westelijk op circa 175 meter de locatie Raadhuisstraat 31b gelegen. Bij besluit d.d. 9 april 2015 heeft de gemeente Stein omgevingsvergunning verleend middels van de projectafwijgingsprocedure ten behoeve van de legalisering van de aldaar reeds aanwezige woning met logiesfunctie. Op grond van het vigerende

bestemmingsplan mag ter plekke de bebouwing worden gebruikt in de vorm van een groepsaccommodatie voor maximaal 10 personen. Omdat de Raadhuisstraat 31b in samenhang is bestemd met de Raadhuisstraat 31/31a en binnen dat bestemmingsvlak slechts één woning aanwezig mag zijn, dient in planologische zin ten behoeve van de Raadhuisstraat 31b één wooneenheid te worden toegevoegd. Daartoe wordt gebruik gemaakt van één van de weg te bestemmen wooneenheden ter plekke van het deelgebied Stationsstraat 12/12a.

Het deelgebied 'Raadhuisstraat 31b', kadastraal bekend als gemeente Elsloo – sectie C – nummers 3502 (gedeeltelijk), 3503 (gedeeltelijk) en 3291 (gedeeltelijk) – is weergegeven in de volgende figuur.



Luchtfoto met aanduiding deelgebied



Kadastrale kaart met aanduiding deelgebied

2.1.3 Deelgebied Molendijk 34 / Nieuwstraat ong. te Stein

Het laatste deelgebied betreft twee adressen: het adres Molendijk 34 te Stein (kadastraal gemeente Stein – sectie D – nummer 3488) en het (aan de achterzijde aangrenzende) perceelnummer 2991 aan de Nieuwstraat ong. te Stein. Voor beide adressen bestaat de mogelijkheid om nog één woning extra te realiseren; in totaal is dus sprake van twee onbenutte bouwtitels. Middels voorliggend bestemmingsplan worden deze twee bouwtitels weg bestemd.



Luchtfoto met aanduiding deelgebied



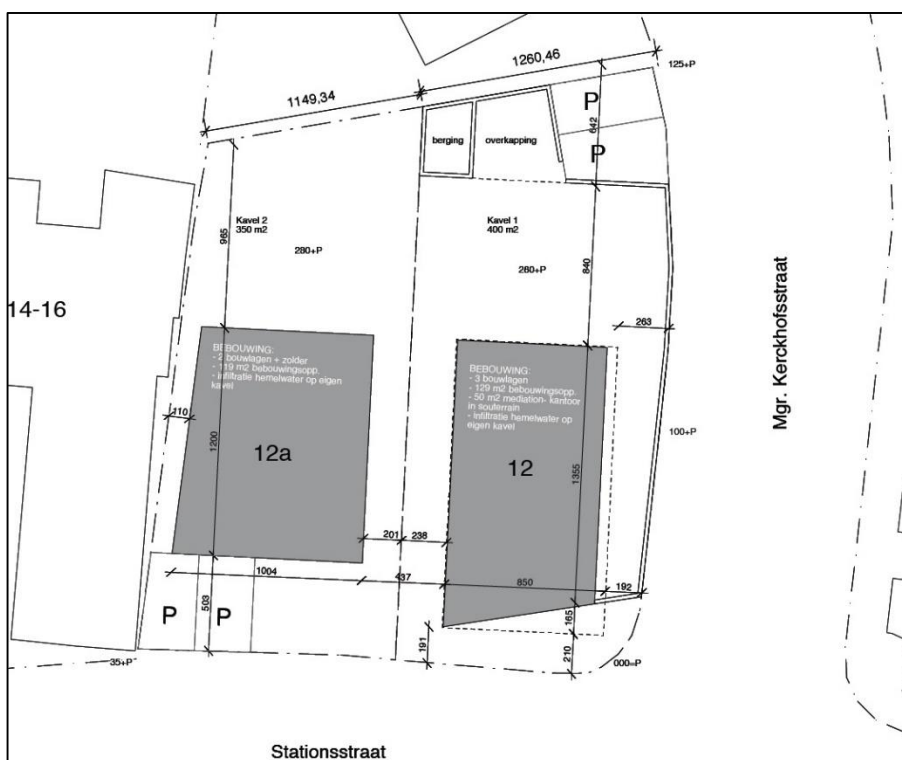
Kadastrale kaart met aanduiding
deelgebied

2.2 Beoogde planontwikkeling

2.2.1 Planvoornemen deelgebied Stationsstraat 12/12a te Elsloo

Op 18 april 2018 is door de gemeente Stein, na het doorlopen van een projectafwijkinsprocedure, omgevingsvergunning verleend voor het realiseren van een (vrijstaande) woning ter plekke van de Stationsstraat 12. De stukken van deze separate ruimtelijke procedure zijn bijgevoegd als **bijlage 1**.

Naast deze vergunde woning wordt ter plekke van de Stationsstraat 12a een bouwkaavel gerealiseerd. De verkaveling van onderhavige deelgebied is weergegeven in de volgende figuur.



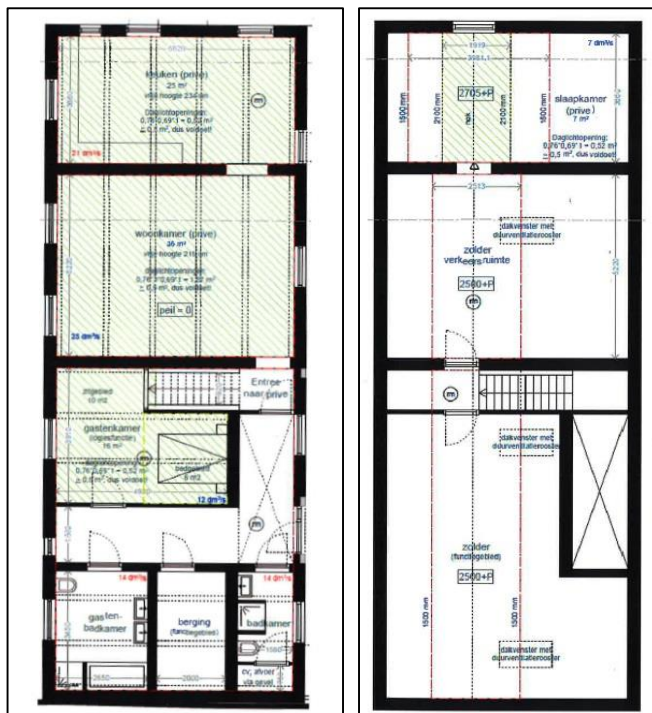
Verkaveling deelgebied
Stationsstraat 12/12a

De vergunde bebouwing ter plekke van de Stationsstraat 12 alsook de beoogde bouwkaavel aan de Stationsstraat 12a zullen planologisch worden verankerd middels voorliggend bestemmingsplan. Daarmee worden de totaal 7 bouwtitels ter plekke van dit deelgebied terug gebracht tot 2 bouwtitels.

2.2.2 Planvoornemen deelgebied Raadhuisstraat 31b te Elsloo

Eén van de weg te bestemmen bouwtitels ter plekke van het deelgebied Stationsstraat 12/12a zal worden ingezet op het adres Raadhuisstraat 31b te Elsloo. Voor deze locatie is op 9 april 2015 door de gemeente Stein, na het doorlopen van een projectafwijdingsprocedure, omgevingsvergunning verleend voor het legaliseren van een woning met logiesfunctie. De in dat verband opgestelde ruimtelijke onderbouwing is bijgevoegd als **bijlage 2**.

De plattegrondtekeningen van de situatie ter plekke van de Raadhuisstraat 31b zijn weergegeven in de volgende figuur.



Begane grond (links) en eerste verdieping (rechts)
Raadhuisstraat 31b

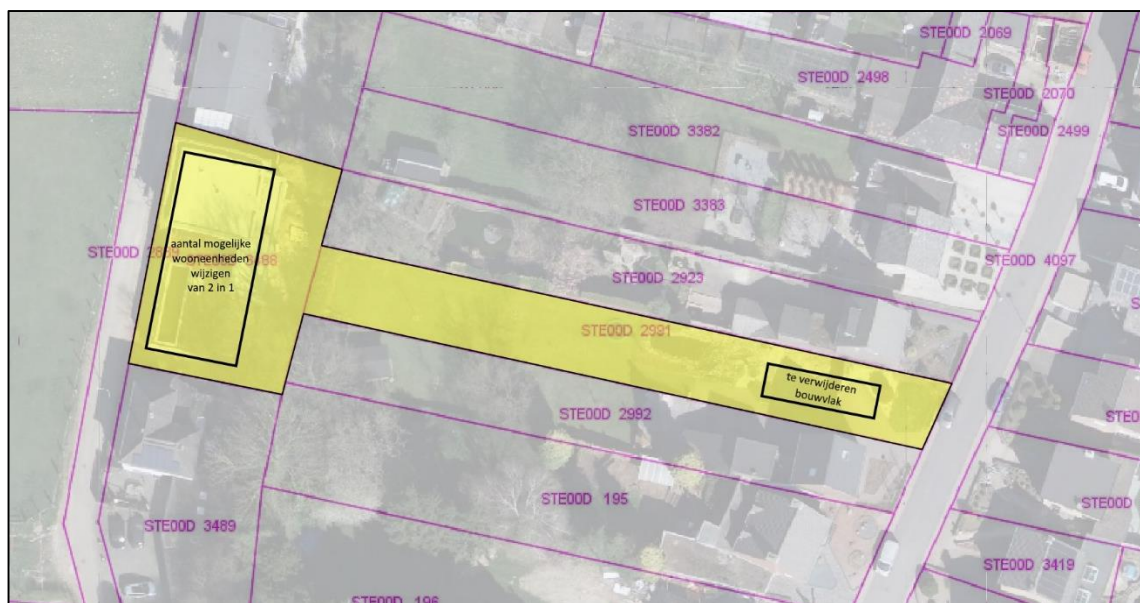
Omdat binnen het gehele bestemmingsvlak (i.c.m. Raadhuisstraat 31/31a) slechts één woning aanwezig mag zijn op basis van het bestemmingsplan 'Kern Elsloo', dient de extra gelegaliseerde woning verankerd te worden in voorliggend bestemmingsplan. De logiesfunctie ter plekke van de Raadhuisstraat 31b zal daarbij blijven gehandhaafd.

2.2.3 Planvoornemen deelgebied Molendijk 34 / Nieuwstraat ong. te Stein

Ter plekke van de Molendijk 34 is recent één vrijstaande woning gerealiseerd. Op grond van het bestemmingsplan 'Kern Stein' bestaat de mogelijkheid om nog één woning binnen het bouwvlak te realiseren. Deze extra mogelijkheid wordt middels voorliggend bestemmingsplan weg bestemd.

Voorts is tussen de woningen aan de Nieuwstraat met huisnummers 41 en 45 op grond van het vigerende bestemmingsplan een onbenutte bouwkvael van kracht. Middels voorliggend bestemmingsplan wordt het bouwvlak weg bestemd, waardoor geen bouwmogelijkheid meer bestaat.

Vorenstaande is weergegeven in de volgende figuur.



Weg te bestemmen bouwtitels Molendijk 34 en Nieuwstraat ong.

2.3 Ruimtelijk-visuele effecten

Voorliggend bestemmingsplan leidt tot beperkte ruimtelijk-visuele effecten. Met name aan de Stationsstraat 12/12a is sprake van een stedenbouwkundig nieuwe situatie. Dienaangaande is in het kader van de projectafwijkinsprocedure voor het woonhuis Stationsstraat 12 een afweging gemaakt over de aanvaardbaarheid hiervan en, mede op basis van die afweging, vergunning verleend.

Ter plekke van de Raadhuisstraat 31b treden geen ruimtelijk-visuele effecten op. Primair is sprake van het in planologisch opzicht toevoegen van één wooneenheid.

Ook ter plekke van de locaties Molendijk 34 en Nieuwstraat ong. is geen sprake van het optreden van ruimtelijk-visuele effecten. Immers, niet ingevulde bouwtitels worden weg bestemd.

3 Planologisch-juridische situatie

3.1 Vigerende bestemmingsplannen

3.1.1 Bestemmingsplan 'Kern Elsloo'

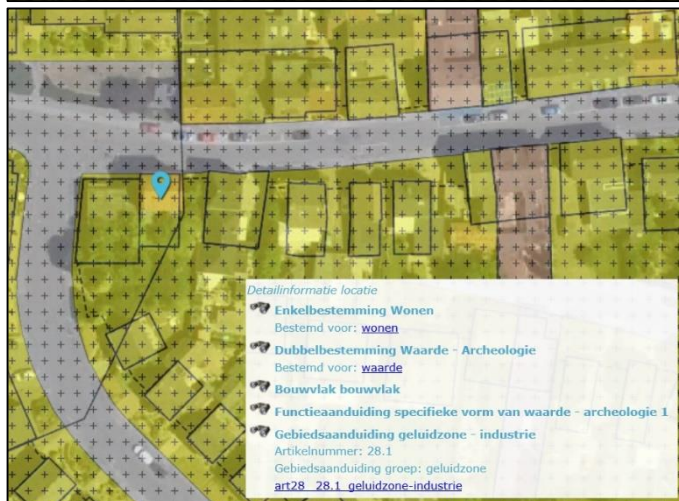
Ter plekke van de deelgebieden Stationsstraat 12/12a en Raadhuisstraat 31b is het bestemmingsplan 'Kern Elsloo', vastgesteld door de gemeenteraad van Stein op 11 september 2013, van kracht.

Deelgebied Stationsstraat 12/12a

Voor het deelgebied Stationsstraat 12/12a vigeert de bestemming 'Wonen'. Ter plekke van de Stationsstraat 12 is een aanduiding opgenomen dat ten hoogste 6 gestapelde woningen mogen worden gerealiseerd, tot een maximale bouwhoogte van 11 meter. Ter plekke van de Stationsstraat 12a mag één (grondgebonden) woning aanwezig zijn.



Uitsnede bestemmingsplan met gegevens
Stationsstraat 12

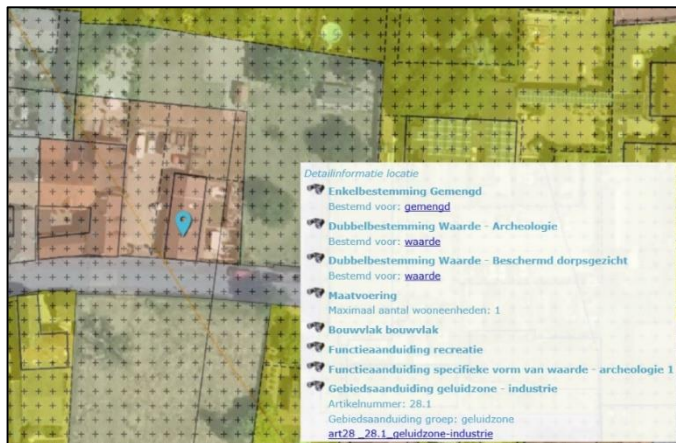


Uitsnede bestemmingsplan met gegevens
Stationsstraat 12a

Naast de bestemming 'Wonen' is tevens de dubbelbestemming 'Waarde – Archeologie' (met specifieke aanduiding 'archeologie 1'), alsook de gebiedsaanduiding 'geluidzone – industrie', van toepassing binnen dit deelgebied.

Deelgebied Raadhuisstraat 31b

Voor het deelgebied Raadhuisstraat 31b is de bestemming 'Gemengd' van kracht. Binnen het bestemmingsvlak is ter plekke van de Raadhuisstraat 31b een aanduiding 'recreatie' opgenomen. Ter plekke van deze aanduiding mogen recreatieve doeleinden worden gebezigd in de vorm van een groepsaccommodatie voor maximaal 10 personen. Voor het adres Raadhuisstraat 31/31a is een aanduiding 'horeca' opgenomen. Binnen het gehele bestemmingsvlak mag ten hoogste 1 wooneenheid aanwezig zijn.



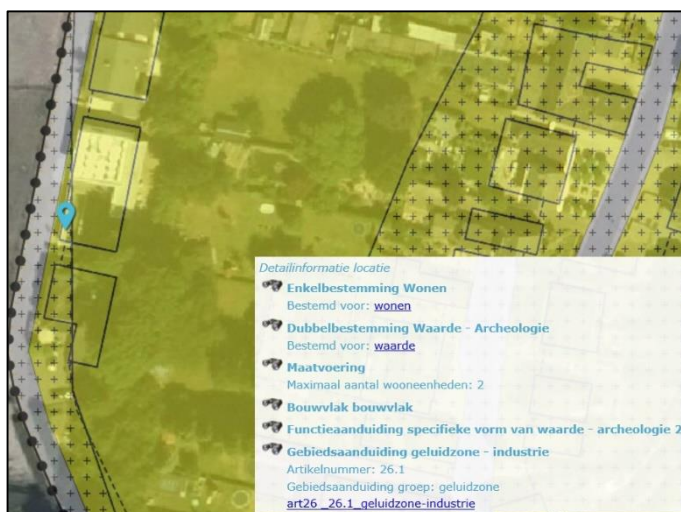
Uitsnede bestemmingsplan met gegevens
Raadhuisstraat 31b

Naast de bestemming 'Gemengd' zijn tevens de dubbelbestemmingen 'Waarde – Archeologie' (met specifieke aanduiding 'archeologie 1'), 'Waarde – Beschermd dorpsgezicht', alsook de gebiedsaanduiding 'geluidzone – industrie', van toepassing binnen dit deelgebied.

3.1.2 Bestemmingsplan 'Kern Stein'

Ter plekke van het deelgebied Molendijk 34 / Nieuwstraat ong. is het bestemmingsplan 'Kern Stein', vastgesteld door de gemeenteraad van Stein op 11 september 2013, van kracht.

Op grond van dit bestemmingsplan vigeert voor dit deelgebied de bestemming 'Wonen'. Aan de Molendijk 34 is sprake van een bouwvlak, waarbinnen in totaal 2 wooneenheden zijn toegestaan. Aan de Nieuwstraat ong. is sprake van een bouwvlak, waarbinnen 1 woning is toegestaan.



Uitsnede bestemmingsplan met gegevens
Molendijk 34



Uitsnede bestemmingsplan met gegevens

Nieuwstraat ong.

Naast de bestemming 'Wonen' is tevens de dubbelbestemming 'Waarde – Archeologie' (met specifieke aanduidingen 'archeologie 1' en 'archeologie 2'), alsook de gebiedsaanduiding 'geluidzone – industrie', van toepassing binnen dit deelgebied.

4 Beleid

In dit hoofdstuk wordt ingegaan op het Rijks-, provinciale en gemeentelijke beleid. Het Rijksbeleid wordt besproken aan de hand van de Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte. Voor de beschrijving van het provinciale beleid is gebruik gemaakt van het Provinciaal Omgevingsplan Limburg 2014 (POL2014) en de Omgevingsverordening Limburg 2014 (OvL2014). Het gemeentelijke beleid is ontleend aan de Structuurvisie Wonen Zuid-Limburg.

4.1 Rijksbeleid

4.1.1 Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte

De Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte is op 13 maart 2012 vastgesteld, waarin de toekomstvisie wordt gegeven van het kabinet met betrekking tot onder andere de ruimtelijke ordening. Deze structuurvisie vervangt (onder andere) de Nota Ruimte. Hiernavolgend wordt ingegaan op deze structuurvisie.

De structuurvisie beschrijft de principes voor de ruimtelijke inrichting in Nederland. Hierbij dient rekening gehouden te worden met de beoogde ambities tot en met 2040. In de structuurvisie worden de hoofdlijnen van het beleid aangegeven, waarbij de nationale ruimtelijke hoofdstructuur van Nederland een grote rol speelt.

In deze structuurvisie wordt benadrukt dat het van het grootste belang is dat de concurrentiepositie van Nederland verbetert. Hiertoe is het van belang dat ruimtelijke ontwikkelingen mogelijk zijn. Het Rijk heeft drie hoofddoelen geformuleerd, te weten:

1. het vergroten van de concurrentiekracht van Nederland;
2. het verbeteren, instandhouden en ruimtelijk zekerstellen van de bereikbaarheid;
3. het waarborgen van een leefbare en veilige omgeving waarin unieke natuurlijke en cultuurhistorische waarden behouden zijn.

Om de regeldruk te verlagen heeft het kabinet besloten dat de ruimtelijke afwegingen zo dicht mogelijk bij de burger plaats moet vinden. Daarom zal er op basis van de Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte naar gestreefd worden om zoveel mogelijk verantwoordelijkheden bij de gemeenten en provincies onder te brengen. Het Rijk zal zeer terughoudend, en met name achteraf, bij het toezicht betrokken zijn.

Er zijn echter wel enkele ontwikkelingen waarbij het Rijk bij voorbaat al aangeeft dat er een rijksverantwoordelijkheid aan de orde kan zijn. Een rijksverantwoordelijkheid kan aan de orde zijn indien een onderwerp nationale baten/lasten heeft en de doorzettingsmacht van provincies en gemeenten overstijgt. Voorbeelden hiervan zijn ruimte voor militaire activiteiten en opgaven in de stedelijke regio's rondom de mainports, brainport en greenports. Maar ook onderwerpen waarover internationale verplichtingen of afspraken zijn aangegaan. Bijvoorbeeld voor biodiversiteit, duurzame energie of werelderfgoed. Daarnaast kunnen ook onderwerpen die provincie- of

landgrensoverschrijdend of een hoog afwentelingsrisico kennen een rijksverantwoordelijkheid zijn. Ontwikkelingen die niet onder het bovenstaande vallen zullen in principe alleen achteraf gecontroleerd worden door het Rijk. Rijkswaterstaat en de ministeries van Defensie en EL&I zullen als direct belanghebbenden wel de plannen vooraf blijven beoordelen.

De structuurvisie streeft een zorgvuldige en transparante besluitvorming bij alle ruimtelijke plannen na. Hiertoe is in de structuurvisie een ladder voor duurzame verstedelijking ontwikkeld. De invulling van deze ladder wordt overgelaten aan de gemeenten en provincies. Zolang de ontwikkeling de rijksbeleidsdoeleinden niet frustreert, is er een grote mate van vrijheid voor de decentrale overheden. In paragraaf 4.2.3 wordt nader ingegaan op deze ladder van duurzame verstedelijking.

Het Rijk streeft met het opstellen van de structuurvisie een goed werkende woningmarkt in Nederland na. Dit wil zeggen dat er qua omvang, kwaliteit en differentiatie een goede balans dient te zijn. Bovendien dient er ruimte te zijn voor het instandhouden van de bereikbaarheid van Nederland en dient er rekening gehouden te worden met het behoud van de natuur.

Meer specifiek heeft het Rijk in de provincie Limburg enkele belangrijke gebieden aangewezen. Het Rijk kent de Greenport Venlo en Brainport Zuidoost Nederland een belangrijke waarde toe voor de concurrentiepositie van Nederland. Het verstedelijkte gebied rondom Sittard-Geleen en Maastricht is zodoende dan ook aangewezen als een voor de concurrentiepositie essentieel gebied. Met name de bereikbaarheid van deze gebieden verdient derhalve extra aandacht.

4.1.2 Conclusie Rijksbeleid

Voorliggende planontwikkeling betreft geen rijksverantwoordelijkheid en is – vanwege de ondergeschikte aard – niet strijdig met het vigerende Rijksbeleid.

4.2 Provinciaal beleid

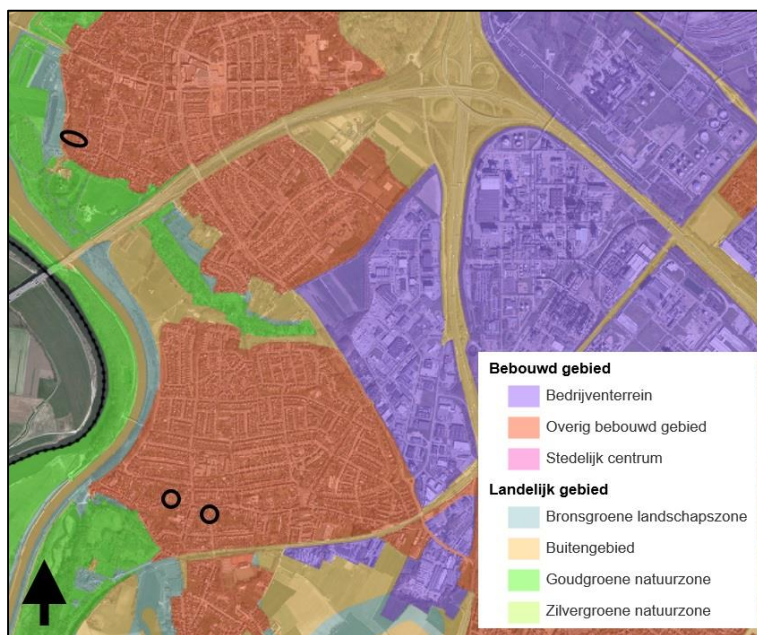
4.2.1 Provinciaal Omgevingsplan Limburg 2014

Provinciale Staten van Limburg hebben op 12 december 2014 het Provinciaal Omgevingsplan Limburg 2014 (POL2014) vastgesteld. Dit betreft een integrale herziening van het (voorafgaande) POL2006. In het POL2014 is de provincie opgedeeld in zoneringen.

Ter plekke van onderhavige deelgebied is de zonering ‘Overig bebouwd gebied’ van toepassing.

Overig bebouwd gebied

Het ‘overig bebouwd gebied’ betreft gemengde woon-/werkgebieden met voorzieningen, deels met een stedelijk karakter, deels met een dorps karakter. De provinciale beleidsaccenten binnen deze zone zijn gericht op de transformatie van de regionale woningvoorraad, bereikbaarheid, een balans in voorzieningen en detailhandel, stedelijk groen en water en de kwaliteit van de leefomgeving.



Uitsnede kaart 'zoneringen' POL2014 met aanduiding deelgebieden

4.2.2 Omgevingsverordening Limburg 2014

Naast de indeling in zoneringen is tevens sprake van diverse provinciale beschermingsgebieden, waartoe op grond van de Omgevingsverordening Limburg 2014 specifieke regelgeving geldt.

Gelet op de kaart 'milieubeschermingsgebieden' blijkt onderhavig plangebied niet te zijn gelegen in een beschermingsgebied.



Uitsnede kaart
'milieubeschermingsgebieden'
Omgevingsverordening Limburg 2014
met aanduiding deelgebieden

4.2.3 Ladder voor duurzame verstedelijking

De zogenaamde ‘ladder voor duurzame verstedelijking’ is opgenomen in artikel 3.1.6, tweede lid, Besluit ruimtelijke ordening en luidt als volgt¹:

De toelichting bij een bestemmingsplan dat een nieuwe stedelijke ontwikkeling mogelijk maakt, bevat een beschrijving van de behoefte aan die ontwikkeling, en, indien het bestemmingsplan die ontwikkeling mogelijk maakt buiten het bestaand stedelijk gebied, een motivering waarom niet binnen het bestaand stedelijk gebied in die behoefte kan worden voorzien.

De ladder voor duurzame verstedelijking is door de provincie verankerd in de Omgevingsverordening Limburg 2014 (OvL2014) in artikel 2.2.2, lid 1. Aanvullend op deze ladder heeft de provincie daarin bepaald dat tevens de mogelijkheden van herbenutting van leegstaande monumentale en beeldbepalende gebouwen moet worden onderzocht.

Uitgangspunt voor toepassing van de ladder voor duurzame verstedelijking is dat sprake dient te zijn van een stedelijke ontwikkeling. Conform artikel 2.2.1 van de OvL2014 is de definitie van een stedelijke ontwikkeling een *‘ruimtelijke ontwikkeling van een bedrijventerrein of van kantoren, detailhandel, woningbouwlocaties of andere stedelijke voorzieningen’*.

Voorliggend plan voorziet niet in een ‘stedelijke ontwikkeling’ zoals bedoeld. Derhalve hoeft de ladder niet hoeft te worden doorlopen.

4.2.4 Limburgs Kwaliteitsmenu

Voor (ruimtelijke) ontwikkelingen buiten de zogenaamde ‘rode contouren’ is het Limburgs Kwaliteitsmenu van kracht. In dit Kwaliteitsmenu geeft de provincie de Limburgse gemeenten een handreiking op welke wijze deze om moeten gaan met ontwikkelingen in het buitengebied. Gemeenten dienen in een structuurvisie dit provinciale beleidskader te verwerken en aan te geven op welke wijze zij toepassing geven aan het Limburgs Kwaliteitsmenu.

In z’n algemeenheid betreft het Limburgs Kwaliteitsmenu een beleidsregel die onder voorwaarden ruimtelijke ontwikkelingen in het buitengebied van Limburg toestaat. Daarbij dient sprake te zijn van ‘kwaliteitswinst’. Deze kwaliteitswinst kan op diverse wijze tot stand komen, zoals bijvoorbeeld het realiseren van een landschappelijke inpassing, het slopen van bedrijfsbebouwing of glasopstanden, het realiseren van natuur of het leveren van een financiële bijdrage in een (gemeentelijk) ‘groenfonds’. De provincie geeft in het Limburgs Kwaliteitsmenu richtlijnen en drempelwaarden voor het bepalen van de hoogte van de tegenprestatie bij verschillende soorten ruimtelijke ontwikkelingen.

Onderhavige deelgebieden zijn gelegen binnen de ‘rode contouren’. Het Limburgs Kwaliteitsmenu is derhalve niet van toepassing.

¹ Met ingang van 1 juli 2017 is het ‘Besluit van 21 april 2017 tot wijziging van het Besluit ruimtelijke ordening in verband met de aanpassing van de ladder voor duurzame verstedelijking’ in werking getreden. Dit besluit heeft tot doel een vereenvoudiging van de ladder door te voeren, waarbij de treden van de ladder is komen te vervallen en dat het begrip ‘actuele regionale behoefte’ is vervangen door ‘behoefte’.

4.2.5 Provinciaal woonbeleid

In de Omgevingsverordening Limburg 2014 wordt in paragraaf 2.4.2 Wonen ingegaan op woningbouwplannen. Ten aanzien van nieuwe woningen is daarbij het navolgende opgenomen:

1. Een ruimtelijk plan voor een gebied gelegen in de regio Noord-Limburg voorziet niet in de toevoeging van woningen aan de bestaande voorraad woningen alsmede aan de bestaande planvoorraad woningen anders dan op de wijze zoals beschreven in de door de gemeenteraden vastgestelde Regionale Structuurvisie Wonen Noord-Limburg.
2. Een ruimtelijk plan voor een gebied gelegen in de regio Midden-Limburg voorziet niet in de toevoeging van woningen aan de bestaande voorraad woningen alsmede aan de bestaande planvoorraad woningen anders dan op de wijze zoals beschreven in de door de gemeenteraden vastgestelde Structuurvisie Wonen, Zorg en Woonomgeving Midden-Limburg.
3. Een ruimtelijk plan voor een gebied gelegen in de regio Zuid-Limburg voorziet niet in de toevoeging van woningen aan de bestaande voorraad woningen alsmede aan de bestaande planvoorraad woningen.
4. Het derde lid is niet van toepassing indien:
 - a. er sprake is van een door de gemeenteraad vastgestelde Structuurvisie Wonen Zuid-Limburg; en
 - b. het ruimtelijk plan voldoet aan het bepaalde in de vastgestelde Structuurvisie Wonen Zuid-Limburg.
5. De toelichting bij het ruimtelijke plan voor een gebied gelegen in de regio Noord-Limburg respectievelijk de regio Midden-Limburg respectievelijk de regio Zuid-Limburg, dat betrekking heeft op het toevoegen van woningen aan de bestaande voorraad woningen alsmede aan de bestaande planvoorraad woningen, bevat een verantwoording van de wijze waarop invulling is gegeven aan het bepaalde in het eerste lid respectievelijk het tweede lid respectievelijk het vierde lid.
6. De toelichting bij het ruimtelijk plan bevat tevens een verantwoording van de bijdrage die met de vaststelling van dat ruimtelijk plan wordt geleverd aan de regionale opgave gericht op het terugdringen van de planvoorraad van nog onbenutte bouw mogelijkheden voor woningen.

De gemeenteraad van Stein heeft de Structuurvisie Wonen Zuid-Limburg vastgesteld op 22 september 2016. Voorliggende planontwikkeling, waarbij bouwtitels worden uitgeruild en weg bestemd, voldoet aan het bepaalde in die structuurvisie. In paragraaf 4.3 van voorliggende toelichting wordt daarop ingegaan.

4.2.6 Conclusie provinciaal beleid

Gelet op vorenstaande uiteenzetting van het vigerende provinciale beleid, bestaan er geen onoverkomelijke belemmeringen met betrekking tot voorliggende planontwikkeling.

De ter plekke van onderhavige deelgebieden van toepassing zijnde provinciale zonering 'Overig bebouwd gebied' impliceert geen belemmeringen vanuit beleidsoogpunt. Voorts is geen sprake van een beschermingsgebied op grond van de Omgevingsverordening Limburg 2014. De ladder van duurzame verstedelijking het de provinciale beleidsregel Limburgs Kwaliteitsmenu zijn beiden niet van toepassing. Voorliggend plan voldoet voorts aan het provinciale woningbouwbeleid, zoals verwoord in de Omgevingsverordening Limburg 2014 onder paragraaf 2.4.2.

4.3 Gemeentelijk beleid

4.3.1 Structuurvisie Wonen Zuid-Limburg

Op 22 september 2016 heeft de gemeenteraad van Stein ingestemd met de Structuurvisie Wonen Zuid-Limburg (SVWZL). De SVWZL is een gezamenlijke, Zuid-Limburgse ruimtelijke visie op de woningmarkt, opgesteld door de 18 Zuid-Limburgse gemeenten Beek, Brunssum, Eijsden-Margraten, Gulpen-Wittern, Heerlen, Kerkrade, Landgraaf, Maastricht, Meerssen, Nuth, Onderbanken, Schinnen, Simpelveld, Sittard-Geleen, Stein, Vaals, Valkenburg aan de Geul en Voerendaal.

Het kader voor de SVWZL is het in samenwerking met de provincie en andere direct betrokken partijen tot stand gekomen en in december 2014 vastgestelde Provinciaal Omgevingsplan Limburg (POL), dat eveneens een visie bevat op Zuid-Limburg. In de SVWZL staat de transformatieopgave centraal, dat wil zeggen de totale woningbehoefte op basis van het aantal huishoudens, rekening houdend met de huidige woningvoorraad en de leegstand.

De SVWZL bevat een driedelige opgave voor gemeenten, namelijk:

- a. het verdunnen van de bestaande voorraad waar sprake is van een overschot;
- b. het terugdringen van de ongewenste planvoorraad tot het niveau van de transformatieopgave;
- c. het toevoegen van woonproducten waar een tekort van is, passend binnen de uitgangspunten van de SVWZL.

Om invulling te geven aan deze opgave hebben de 18 Zuid-Limburgse gemeenten in totaal dertien beleidsafspraken met elkaar gemaakt. Eén van de afspraken luidt als volgt:

Op een uniforme wijze dient een afweging te worden gemaakt om kwalitatief goede nieuwe woningbouwinitiatieven aan de woningmarktprogrammering toe te voegen. Nieuwe woningbouwinitiatieven moeten worden gecompenseerd. Hierbij kan in volgorde gebruik gemaakt worden van:

- A. Compenseren met direct gekoppelde sloop of onttrekking;
- B. Elke nieuw toe te voegen woning wordt financieel gecompenseerd door middel van een op Zuid-Limburgs niveau uitwerkte uniforme financiële compensatieregeling, waarvan de middelen in een sub regionaal op te zetten sloopfonds vloeien;
- C. De gemeente neemt de sloopverplichting over en voert deze binnen de raadstermijn uit, waarbinnen dit besluit is genomen;
- D. Door middel van het schrappen van reeds bestaande harde plancapaciteit in de regionale woningmarkt-programmering. Hiervan mag ¼ deel gezet worden als compensatie voor het nieuwe woningbouwinitiatief. In het geval van een woningbouwinitiatief in een monument of beeldbepalend pand kan volstaan worden met een één op één compensatie.

Bij voorliggende planontwikkeling worden de volgende mutaties doorgevoerd:

- Ter plekke van het deelgebied Stationsstraat 12/12a worden 5 wooneenheden weg bestemd;
- Ter plekke van het deelgebied Raadhuisstraat 31b wordt 1 wooneenheid toegevoegd;
- Ter plekke van het deelgebied Molendijk 34 / Nieuwstraat ong. worden 2 wooneenheden weg bestemd.

Per saldo is géén sprake van het toevoegen van wooneenheden echter een afname. Vanuit die optiek past voorliggende planontwikkeling binnen de kaders van de Structuurvisie Wonen Zuid-Limburg.

4.3.2 Conclusie gemeentelijk beleid

Gelet op het vorenstaande uiteenzetting van het gemeentelijke beleid wordt geconcludeerd dat onderhavige planontwikkeling niet strijdig is met dit beleid.

5 Milieutechnische aspecten

Bij de realisering van een planontwikkeling moet in de eerste plaats rekening worden gehouden met aspecten uit de omgeving die een negatieve invloed kunnen hebben op het plangebied. Dit geldt omgekeerd ook voor de uitwerking die het project heeft op zijn omgeving. Voor de locatie zijn in dit hoofdstuk de milieuaspecten bodem, geluid, milieuzonering, luchtkwaliteit en externe veiligheid onderzocht.

5.1 Bodem

5.1.1 Algemeen

Indien sprake is van een planologische functiewijziging, dient te worden gezien of de milieuhygiënische kwaliteit van de bodem ter plaatse geschikt is voor het voorgenomen gebruik. In casu is binnen geen enkel deelgebied sprake van een planologische functiewijziging. De vigerende bestemmingen blijven immers gelijk. Het verrichten van een bodemonderzoek in het kader van voorliggend bestemmingsplan is dan ook niet aan de orde.

Wel dient, indien sprake is van vergunningverlening op basis van voorliggend bestemmingsplan waarbij nieuwe verblijfsruimten worden toegevoegd, op basis van het Bouwbesluit 2012 onderzoek te worden verricht naar de bodem.

5.1.2 Conclusie bodem

Gelet op vorenstaande vormt het aspect bodem geen belemmeringen voor de beoogde planontwikkeling.

5.2 Geluid

Met betrekking tot het aspect geluid kan sprake zijn van geluidbelasting als gevolg van wegverkeerslawaaai, industrielawaai en spoorweglawaaai.

5.2.1 Wegverkeerslawaaai

Onderhavige deelgebieden zijn alle drie gelegen aan een weg waarvoor een maximum snelheidsregime van 30 km/u geldt. Dergelijke wegen zijn op basis van de Wet geluidhinder niet gezoned. Het verrichten van een akoestisch onderzoek naar de gevelbelasting van (toe te voegen) woningen is derhalve niet aan de orde. Voor nieuwe woningen gelegen aan 30 km/u wegen wordt ervan uitgegaan dat de geluidbelasting op de gevel, als gevolg van het wegverkeerslawaaai, de voorkeursgrenswaarde van 48 dB niet zal overschrijden. Tevens geldt dat door, de voor nieuwbouw geldende, standaard voorzieningen een karakteristieke geluidwering van 22 dB altijd wordt gehaald. Hierdoor is een binnenniveau van 33 dB gegarandeerd.

5.2.2 Industrielawaai

Voor alle deelgebieden geldt op grond van het bestemmingsplan een gebiedsaanduiding 'geluidzone – industrie'. Conform de regels behorende bij deze aanduiding mogen binnen deze geluidzone geen geluidsgevoelige objecten worden gerealiseerd. Middels voorliggend bestemmingsplan worden ter plekke van de locaties Stationsstraat 12/12a en Raadhuisstraat 31b nieuwe geluidgevoelige objecten (conform de Wet geluidhinder) mogelijk gemaakt.

Voor de woningen aan de Stationsstraat 12 en de Raadhuisstraat 31b is reeds omgevingsvergunning verleend middels het doorlopen van projectafwijgingsprocedures. In het kader van die procedures is de ligging binnen de geluidzone overwogen en niet belemmerend bevonden.

Voor wat betreft de mogelijk te maken bouwkaal aan de Stationsstraat 12a wordt het volgende overwogen. In het bestemmingsplan 'Kern Elsloo' wordt gesteld dat het industrieterrein op een dermate grote afstand van de kern Elsloo is gelegen, dat de aanwezigheid van het industrieterrein geen negatief effect zal hebben op het woon- en leefklimaat binnen de kern Elsloo en daarmee ook ter plekke van de bouwkaal aan de Stationsstraat 12a.

5.2.3 Spoorweglawaai

Het deelgebied aan de Stationsstraat 12/12a is gelegen op circa 250 meter van het spoor. De overige deelgebieden zijn op grotere afstand gesitueerd. Gelet op deze afstand wordt verondersteld dat het spoorweglawaai geen belemmeringen oplevert voor het mogelijk maken van de nieuwe geluidgevoelige objecten middels voorliggend bestemmingsplan.

5.2.4 Conclusie geluid

Gelet op vorenstaande vormt het aspect geluid geen belemmeringen voor de beoogde planontwikkeling.

5.3 Milieuzonering

5.3.1 Algemeen

Milieuzonering zorgt ervoor dat nieuwe bedrijven een passende locatie in de nabijheid van woningen krijgen en dat (andersom) nieuwe woningen op een verantwoorde afstand van bedrijven gesitueerd worden. Het waar mogelijk scheiden van bedrijven en woningen bij nieuwe ontwikkelingen dient twee doelen:

- het reeds in het ruimtelijke spoor voorkomen of zoveel mogelijk beperken van hinder en gevaar voor woningen;
- het tegelijk daarmee aan de bedrijven voldoende zekerheid bieden dat zij hun activiteiten duurzaam binnen aanvaardbare voorwaarden kunnen uitoefenen.

De gemeente beslist zelf of zij op een bepaalde locatie bedrijven of woningen wil mogelijk maken. Dit besluit dient echter wel zorgvuldig te worden afgewogen en te worden verantwoord. Het aspect milieuzonering is enkel voor de deelgebieden Stationsstraat 12/12a en Raadhuisstraat 31b relevant.

5.3.2 Bestaande bedrijvigheid in de omgeving

In de (nabije) omgeving van het deelgebied Stationsstraat 12/12a is geen sprake van bestaande bedrijvigheid die van invloed kan zijn op, respectievelijk belemmerd is voor, de nieuwe woning ter plekke van de Stationsstraat 12a.

Aangrenzend aan het deelgebied Raadhuisstraat 31b is een agrarische bedrijfslocatie gelegen. De minimale afstand tussen de agrarische bedrijfsbestemming en de Raadhuisstraat 31b bedraagt 25 meter. De reeds vergunde woning met logiesfunctie binnen dit gebouw is een gevoelige functie waaraan de agrarische bedrijfsvoering reeds dient te toetsen. Het planologisch toevoegen van één wooneenheid verandert aan die omstandigheid niks.

5.3.3 Conclusie milieuzonering

Gelet op vorenstaande vormt het aspect milieuzonering geen belemmering voor de voorgenomen planontwikkeling.

5.4 Luchtkwaliteit

5.4.1 Algemeen

Sinds 15 november 2007 zijn de belangrijkste bepalingen inzake de luchtkwaliteit opgenomen in hoofdstuk 5, titel 5.2 van de Wet milieubeheer (hierna ook: Wmb). Omdat de luchtkwaliteitseisen op zijn genomen in titel 5.2 van de Wmb, staat deze ook wel bekend als de 'Wet luchtkwaliteit'. Met de inwerkingtreding van de Wet luchtkwaliteit is het besluit luchtkwaliteit 2005 komen te vervallen.

Het doel van titel 5.2 Wm is om de mensen te beschermen tegen de negatieve gevolgen van luchtverontreiniging op hun gezondheid. In de wet- en regelgeving zijn de richtlijnen uit de Europese regelgeving opgenomen, waaraan voorgenomen ontwikkelingen dienen te voldoen.

Als aan minimaal één van de volgende voorwaarden wordt voldaan, vormen de luchtkwaliteitseisen in beginsel geen belemmering voor het uitoefenen van de bevoegdheid van een bestuursorgaan ex. artikel 5.16 Wm:

- er is geen sprake van een feitelijke of dreigende overschrijding van de 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 verslechtering van de luchtkwaliteit;
- een project past binnen het NSL (Nationaal Samenwerkingsprogramma Luchtkwaliteit) of een regionaal programma van maatregelen.

5.4.2 Het besluit NIBM

Deze Algemene maatregel van Bestuur (AmvB) legt vast wanneer een project 'niet in betekenende mate' bijdraagt aan de toename van concentraties van bepaalde stoffen in de lucht. Een project is NIBM wanneer het aannemelijk is dat het 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 (PM10) of stikstofdioxide (NO2). Dit komt overeen met 1,2 microgram/m3 voor zowel PM10 als NO2. Het NSL is vanaf augustus 2009 van kracht, zodat de 3% grens aangehouden dient te worden.

In de regeling NIBM is bijvoorbeeld aangegeven dat een plan tot 1.500 woningen niet in betekenende mate bijdraagt aan de toename van de concentratie fijn stof en stikstofdioxide in de lucht. Van een dergelijk aantal nieuwe woningen is bij voorliggende planontwikkeling geen sprake.

Tevens is bij onderhavig plan geen sprake van extra verkeersgenererende werking ten opzichte van de reeds bestaande situatie, zodat de grenswaarde van de luchtkwaliteit niet worden overschreden. Op basis van vorenstaande wordt geconcludeerd dat onderhavige planontwikkeling NIBM is.

5.4.3 Besluit gevoelige bestemmingen

Dit besluit is gericht op de beperking van de vestiging in de nabijheid van provinciale en rijkswegen van gevoelige bestemmingen, zoals gebouwen voor kinderopvang, scholen, verzorgings- of verpleegtehuizen. Het Besluit gevoelige bestemmingen is niet van toepassing op onderhavige planontwikkeling.

5.4.4 Conclusie

Gelet op vorenstaande vormt het aspect luchtkwaliteit geen belemmeringen voor onderhavige planontwikkeling.

5.5 Externe veiligheid

5.5.1 Beleid

Het beleid in het kader van de externe veiligheid is gericht op het beperken en beheersen van risico's voor de omgeving voor wat betreft handelingen met gevaarlijke stoffen. Deze handelingen kunnen zowel betrekking hebben op het gebruik, de opslag en de productie van gevaarlijke stoffen, als op het vervoer van deze stoffen.

Uit het Besluit externe veiligheid inrichtingen (Bevi) en de richtlijnen voor het vervoer van gevaarlijke stoffen, vloeit de verplichting voort om in het kader van ruimtelijke plannen in te gaan op de risico's in het projectgebied als gevolg van handelingen met gevaarlijke stoffen. Deze risico's worden beoordeeld op twee soorten risico's: het plaatsgebonden risico en het groepsrisico.

Plaatsgebonden risico

Het plaatsgebonden risico beschrijft de kans dat een onbeschermde individu in een jaar komt te overlijden als gevolg van een ongeval met gevaarlijke stoffen. Het plaatsgebonden risico wordt uitgedrukt in risicocontouren rondom de risicobron. Voorbeelden van risicobronnen zijn bedrijven, wegen en spoorlijnen. De 10^{-6} -contour is de maatgevende grenswaarde, binnen welke contour geen kwetsbare objecten mogen worden opgericht.

Groepsrisico

Het groepsrisico beschrijft de kans dat een groep van 10 of meer personen tegelijkertijd komt te overlijden als gevolg van een ongeval met gevaarlijke stoffen. Dit risico geeft een indicatie van de maatschappelijke ontwrichting in geval van een ramp. Het groepsrisico wordt uitgedrukt in een grafiek. In het Bevi is een verantwoordingsplicht binnen het invloedsgebied opgelegd, i.c. het gebied binnen de zogenaamde 1%-letaliteitsgrens, zijnde de afstand vanaf een risicobedrijf waarop nog slechts 1% van de blootgestelde mensen in de omgeving overlijdt bij een ongeval op het risicobedrijf.

Voor elke verandering van het groepsrisico, dit kan een af- of toename zijn, in het invloedsgebied moet verantwoording worden afgelegd. Deze verantwoording ziet toe op de wijze waarop de toelaatbaarheid van de verandering van het groepsrisico in de besluitvorming is betrokken. Samen met de hoogte van het groepsrisico, worden ook andere aspecten meegewogen in de beoordeling van het groepsrisico. Hieronder vallen onder meer de zelfredzaamheid en de bestrijdbaarheid van een calamiteit.

Verantwoording van het groepsrisico

Voor bepaalde situaties geldt op basis van het beleid een verplichting tot verantwoording van het groepsrisico. Deze verantwoordingsplicht houdt in dat iedere wijziging met betrekking tot planologische keuzes moet worden onderbouwd én verantwoord door het bevoegd gezag. Hierbij geeft het bevoegd gezag aan of het groepsrisico in de betreffende situatie aanvaardbaar wordt geacht. In het Bevi, de Bevt (Besluit externe veiligheid transportroutes) en het Bevb (Besluit externe veiligheid buisleidingen) zijn bepalingen opgenomen waaraan deze verantwoording dient te voldoen.

De verantwoording van het groepsrisico is conform het Bevi van toepassing indien sprake is van een ruimtelijke ontwikkeling binnen het invloedsgebied van een Bevi-inrichting.

Voor buisleidingen geldt dat de verantwoording van het groepsrisico van toepassing is binnen de 1%-letaliteitsafstand van de buisleiding. Als de ruimtelijke ontwikkeling buiten de 100%-letaliteitsafstand plaatsvindt of buiten de 10^{-8} plaatsgebonden risicocontour voor toxische stoffen, of het groepsrisico kleiner is dan 0,1 maal de oriëntatiewaarde of met minder dan 10% toeneemt, kan een aantal onderdelen van de verantwoording achterwege worden gelaten. In dat geval richt de focus zich hoofdzakelijk op de mogelijkheden tot voorbereiding van bestrijding en beperking van de omvang van een ramp of zwaar ongeval alsmede hulpverlening en zelfredzaamheid.

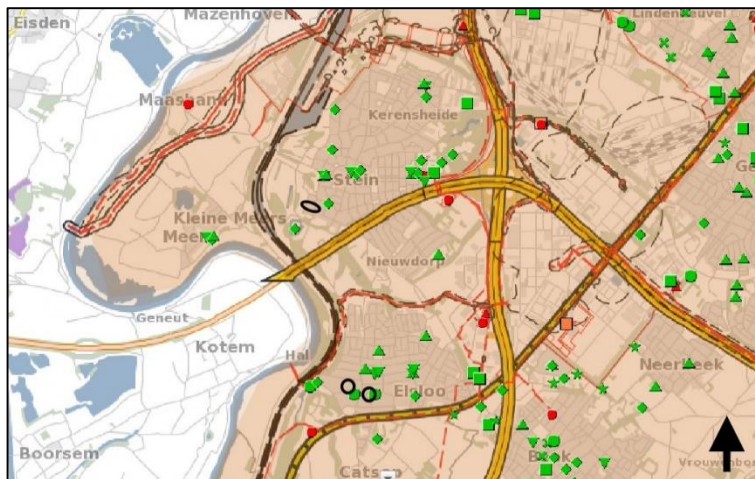
Conform het Bevt dient een significante toename van het groepsrisico of een overschrijding van de oriëntatiewaarde verantwoord te worden.

5.5.2 Beoordeling externe veiligheidsrisico's

Ten behoeve van de beoordeling van de mogelijke externe veiligheidsrisico's, is de Risicokaart Limburg geraadpleegd. Op de risicokaart is informatie opgenomen over risicovolle bedrijven, transportroutes en buisleidingen. In casu is primair gekeken naar de nieuw te realiseren bouwkwavel aan de Stationsstraat 12a. Voor de overige adressen binnen voorliggend bestemmingsplan is het aspect externe veiligheid niet relevant, aangezien sprake is van ofwel reeds vergunde situaties ofwel het weg bestemmen van woning(mogelijkheden).

Risicovolle inrichtingen (Bevi)

Ten opzichte van de Stationsstraat 12a is op ruim 650 meter ten zuidwesten de inrichting Dhr. Rouwette aan de Terhagen 6 te Elsloo gelegen. Ter plekke bevindt zich een bovengrondse propaantank van 3.000 liter met een plaatsgebonden risicoafstand van 20 meter. Gelet op de ruime afstand tussen de inrichting van de deelgebieden van voorliggend bestemmingsplan is een beoordeling van het groepsrisico niet aan de orde.



Uitsnede risicokaart Limburg met
aanduiding deelgebieden

Transportroutes (Bevt)

Op circa 250 meter zuidelijk van Stationsstraat 12a is sprake van een transportroute over spoor met gevaarlijke stoffen. Gelet op deze afstand, het feit dat een verantwoording van het groepsrisico in casu binnen 147 meter afstand van de route dient plaats te vinden, én het gegeven dat het totaal aantal woningen binnen het deelgebied Stationsstraat 12/12a per saldo afneemt, zijn er geen belemmeringen.

Buisleidingen (Bevb)

Op 1 januari 2011 is het Besluit externe veiligheid buisleidingen in werking getreden. Deze AMvB regelt onder andere welke veiligheidsafstanden moeten worden aangehouden rond buisleidingen met gevaarlijke stoffen, zoals aardgas.

Ten opzichte van de Stationsstraat 12a is een aantal ondergrondse buisleidingen gelegen. De minimale afstand bedraagt 250 meter, welke afstand voldoende is om geen belemmeringen op te leveren voor voorliggend plan. Daarenboven neemt het totaal aantal woningen per saldo af.

5.5.3 Conclusie externe veiligheid

Als gevolg van onderhavige planontwikkeling ontstaan er geen (extra) risico's in het kader van externe veiligheid. Daarbij kan worden gesteld dat de zelfredzaamheid in casu goed te noemen is, omdat de binnen het plangebied aanwezige mensen geen zorgbehoevenden zijn. Ook is de bereikbaarheid van de locatie bij een eventuele calamiteit goed. Hierdoor is de planontwikkeling in het kader van de externe veiligheid verantwoord te noemen.

Gelet op vorenstaande vormt het aspect externe veiligheid geen belemmeringen voor onderhavige planontwikkeling.

6 Overige ruimtelijke aspecten

Naast de diverse milieutechnische aspecten, zoals uiteengezet in hoofdstuk 5, dient tevens te worden gekeken naar de overige ruimtelijke aspecten. In dit hoofdstuk wordt ingegaan op de aspecten archeologie, kabels en leidingen, verkeer en parkeren, waterhuishouding, natuur- en landschap, flora en fauna en duurzaamheid.

6.1 Archeologie

6.1.1 Archeologische monumentenzorg (Erfgoedwet)

Archeologische waarden zijn bij wet beschermd. Daaromtrent zijn in de Erfgoedwet bepalingen opgenomen die de gemeenteraad in acht moet nemen.

6.1.2 Archeologische verwachtingswaarden

De gemeente Stein beschikt over een archeologische beleidskaart. De archeologische verwachtingswaarden zijn vertaald in de ter plekke van onderhavige deelgebieden vigerende bestemmingsplannen middels de dubbelbestemming 'Waarde – Archeologie' en specifieke aanduidingen 'archeologie 1' en 'archeologie 2'.

Voor de gronden met de aanduiding 'archeologie 1' dient archeologisch onderzoek te worden verricht bij bodemverstoring dieper dan 40 centimeter beneden maaiveld én meer dan 250 m². Ter plekke van de aanduiding 'archeologie 2' is dit 40 centimeter beneden maaiveld én meer dan 2.500 m².

Middels voorliggend bestemmingsplan worden geen nieuwe bodemingrepen dieper dan 40 centimeter beneden maaiveld én groter dan 250 m² mogelijk gemaakt, waardoor archeologisch onderzoek niet aan de orde is.

6.1.3 Conclusie archeologie

Gelet op vorenstaande uiteenzetting vormt het aspect archeologie geen belemmeringen voor voorliggende planontwikkeling. Dit laat onverlet dat op basis van de Erfgoedwet de verplichting geldt dat, indien tijdens toekomstige graafwerkzaamheden desondanks archeologische materialen en/of sporen aangetroffen worden aangetroffen, deze per direct gemeld dienen te worden bij de gemeente.

6.2 Kabels en leidingen

Door het plangebied lopen geen boven- en/of ondergrondse leidingen. Er is op dat gebied derhalve geen sprake van bijbehorende (planologische) beschermingszones en/of belangen van derden op dit punt.

De aanwezigheid van kabels en leidingen met betrekking tot de nutsvoorzieningen in de (woon)omgeving is evident. Bij het eventueel nader uitwerken van aansluitingen, dient met de verschillende netwerkbeheerders contact te worden opgenomen.

6.3 Verkeer en parkeren

Met betrekking tot onderhavige planontwikkeling dienen de (eventuele) gevolgen voor de verkeersstructuur alsmede het parkeren inzichtelijk te worden gemaakt.

6.3.1 Verkeersstructuur

Voorliggende planontwikkeling heeft geen gevolgen voor de verkeersstructuur. Alle deelgebieden zijn reeds ontsloten op de bestaande weg; nieuwe in-/uitritten zijn niet aan de orde behoudens voor de bouwkegel aan de Stationsstraat 12a. Voorts is geen sprake van een wijziging die leidt tot een dusdanig extra verkeersaantrekkende werking ten opzichte van de bestaande situatie, zodat verkeersproblemen op de openbare weg niet aan de orde zijn.

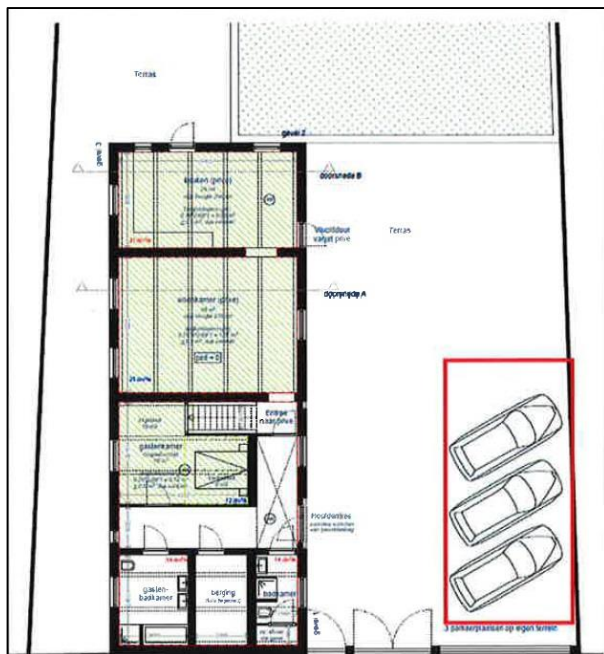
6.3.2 Parkeren

In z'n algemeenheid dient de parkeerbehoefte vanwege een ruimtelijke ontwikkeling te kunnen worden opgevangen binnen de eigen perceelsgrenzen. Het kunnen opvangen van de parkeerbehoefte is in casu enkel aan de orde ter plekke van het deelgebied Stationsstraat 12/12a en de Raadhuisstraat 31.

Het parkeren ter plekke van het deelgebied is weergegeven in de volgende figuur. De totale parkeerbehoefte van (in totaal) 4 auto's kan op eigen terrein worden opgevangen.



De parkeerbehoefte ter plekke van het deelgebied Raadhuisstraat 31b bedraagt, gelet op de ruimtelijke onderbouwing in het kader van de legalisatie van de woning met logiesfunctie, 3 voertuigen. Deze parkeerbehoefte wordt op eigen terrein opgevangen; zij onderstaande figuur.



Parkeren op eigen terrein Raadhuisstraat 31b

6.3.3 Conclusie verkeer en parkeren

Voorliggende planontwikkeling wordt niet belemmerd door het aspect verkeer en parkeren.

6.4 Waterhuishouding

6.4.1 Nationaal waterplan

In het Nationaal waterplan is het (strategische) waterbeleid van het Rijk vastgelegd. De hoofdlijnen van het Nationaal waterplan luiden als volgt (artikel 4.1, lid 2 Waterwet):

- een aanduiding, in het licht van de wettelijke doelstellingen en normen, van de gewenste ontwikkeling, werking en bescherming van de watersystemen, alsmede van de bijbehorende termijnen;
- een uiteenzetting van de maatregelen en voorzieningen, die met het oog op die ontwikkeling, werking en bescherming nodig zijn;
- een aanduiding van de redelijkerwijze te verwachten financiële en economische gevolgen van het te voeren beleid;
- een visie op de gewenste ontwikkelingen in verband met de voorkoming en waar nodig beperking van overstromingen en waterschaarste, voor een periode van ten minste veertig jaren mede in verband met de verwachte klimaatveranderingen.

Het Nationaal waterplan kent een looptijd van 2016 tot 2021 en vormt het kader voor de regionale waterplannen en de beheerplannen.

6.4.2 Provinciaal beleid

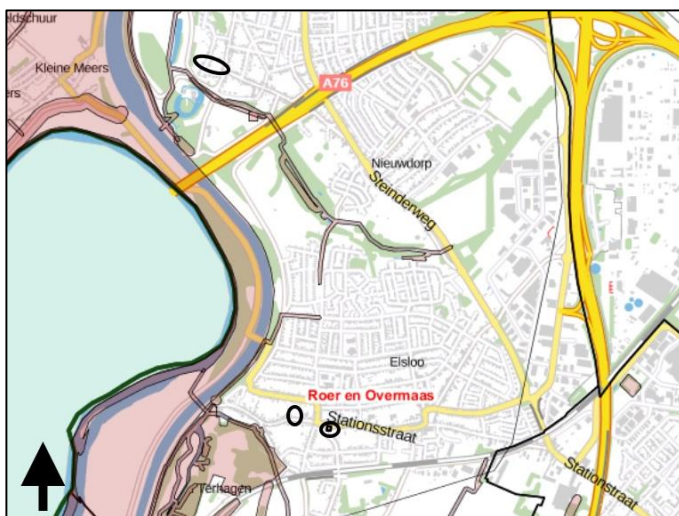
De provincie Limburg kent ook als uitgangspunt dat verdroging zo veel mogelijk moet worden tegengegaan en dat de waterkwaliteit, met het oog op een duurzaam gebruik in de toekomst, erg belangrijk is. Verder sluit de provincie aan bij het beleid van de Vierde Nota Waterhuishouding om infiltratie van water in de bodem te bevorderen en water meer terug te brengen in stedelijk gebied.

Binnen de waterbeheersplannen van Limburg is integraal waterbeheer een belangrijk begrip. Ook hier speelt verdroging en waterkwaliteit een belangrijke rol in het beleidsproces. Ter invulling van (specifiek) ecologische functies stelt het Waterschap onder andere dat, ter voorkoming van verdroging, grondwaterstanden (daar waar dat mogelijk is) verhoogd moeten worden door peilbeheer. Ook dient het rioleringsbeheer door gemeenten op en aan de aan watergangen en -plassen toegekende functies, afgestemd te worden. Naast die ecologische functie dienen er ook mensgerichte hoofdfuncties ten behoeve van industrie of drinkwater ingepast te worden. Tevens dient er plaats te zijn voor mensgerichte nevenfuncties.

6.4.3 Watertoets Waterschap Limburg

Vanaf 1 november 2003 zijn de overheden wettelijk verplicht om alle ruimtelijke plannen, die van invloed zijn op de waterhuishouding, voor advies voor te leggen aan de waterbeheerders. Tot juli 2004 kwam het voor dat voor de watertoets verschillende waterbeheerders (waterschapsbedrijf, waterschap, provincie en Rijkswaterstaat) apart moesten worden benaderd. Die gaven dan afzonderlijke wateradviezen. Dat zorgde voor veel onduidelijkheid en papieren rompslomp. Daarom hebben de Limburgse waterbeheerders afgesproken om alle aanvragen in het hun betreffende gebied af te handelen via één loket: het zogenaamde watertoetsloket. Het loket is ondergebracht bij het waterschap.

Niet alle ruimtelijke plannen behoeven de watertoets te doorlopen. Daartoe heeft het waterschap een stroomschema, met daarbij behorende notitie ondergrens, opgesteld waaruit het toepassingsbereik van de watertoets blijkt. Ook zijn per gemeente waterkaarten opgesteld waaruit de verschillende waterbelangen op een bepaalde locatie zijn af te lezen. Aan de hand van het 'meldformulier watertoets' kunnen (ruimtelijke) plannen vervolgens voor advies worden voorgelegd aan het betreffende waterschap.



Uitsnede kaart digitale watertoets met aanduiding deelgebieden

Blijkens de digitale watertoets is onderhavig plangebied niet gelegen in een waterschapsbelang. Een advies van het waterschap behoeft niet te worden verkregen.

6.4.4 Conclusie waterhuishouding

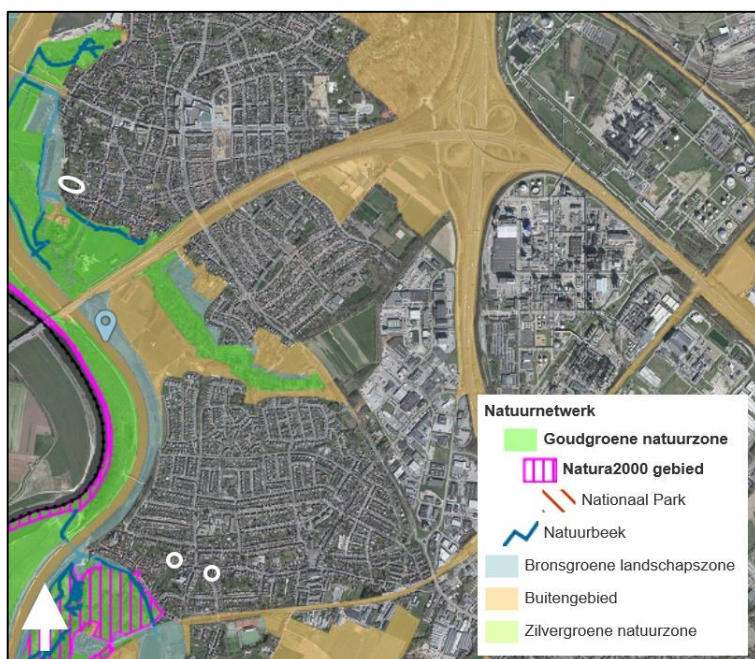
Gelet op vorenstaande uiteenzetting vormt het aspect waterhuishouding geen belemmeringen.

6.5 Natuur en landschap

Per 1 januari 2017 is de Wet natuurbescherming in werking getreden. Deze wet vervangt de Natuurbeschermingswet 1998, de Boswet en de Flora- en faunawet.

6.5.1 Natuurnetwerk

Blijkens de kaart 'Natuur' van het POL2014 is onderhavig plangebied niet gelegen binnen een onderdeel van uit van het 'Natuurnetwerk'.



POL2014 kaart 'Natuur' met aanduiding deelgebieden

6.5.2 Natura2000

Natura2000 is een Europees netwerk van beschermde natuurgebieden. In Natura2000 gebieden worden bepaalde diersoorten en hun natuurlijke leefomgeving beschermd door de biodiversiteit te behouden.

De meest nabijgelegen Natura2000-gebieden zijn in casu het gebied 'Bunder- en Elslooërbos' en 'Grensmaas'. Gelet op de aard van onderhavig planvoornemen, alsook het feit dat er geen dierhuisvesting mogelijk wordt gemaakt middels voorliggend bestemmingsplan, vormen de Natura2000-gebieden geen belemmeringen.

6.5.3 Flora- en fauna

Gelet op de aard en de ligging van de diverse deelgebieden van voorliggend bestemmingsplan behoeve beschermde soorten flora en/of fauna niet te worden verwacht.

6.5.4 Conclusie natuurbescherming

Gelet op de aard van voorliggende planontwikkeling – waarbij primair sprake is van een functiewijziging – behoeven belemmeringen vanwege natuurbescherming niet te worden verwacht. Dit laat onverlet dat te allen tijde de algemene zorgplicht geldt (Wet natuurbescherming, artikel 1.11) op basis waarvan niet noodzakelijke en – voor de in en om het plangebied eventuele aanwezige natuurwaarden – nadelige handelingen achterwege moeten blijven.

6.6 Duurzaamheid

Duurzame stedenbouw verbreedt de aandacht naar meer aspecten dan alleen de verkaveling en ontsluiting. Duurzaamheid gaat ook om een zuinig ruimtegebruik, milieuvriendelijkheid, veilig verkeer en vervoer en natuur en rekening houden met het waterhuishoudingsstelsel, omgevingsinvloeden, landschapsstructuren en landschapselementen.

Dit betekent in de praktijk dat gelet moet worden op het materiaalgebruik, de vormgeving, gebruik van alternatieve energiebronnen, compact bouwen, intensief ruimtegebruik en flexibel bouwen (levensloopbestendig).

Duurzaam bouwen heeft een volwaardige plaats in het ontwerp, het bouwen en beheren van de bebouwing. Tijdens de bouw kan door zuinig om te gaan met bouwmaterialen worden voorkomen dat er onnodig afval ontstaat.

7 Uitvoerbaarheid

De uitvoerbaarheid van de planontwikkeling dient in relatie tot de gemeentelijke financiën te zijn gewaarborgd. Daarbij dient ook te worden onderzocht of en in hoeverre de voorgenomen afwijkingen ten opzichte van het vigerende bestemmingsplan aanleiding kunnen geven tot aanspraken om planschade als bedoeld in artikel 6.1 van de Wet ruimtelijke ordening.

7.1 Grondexploitatie

7.1.1 Algemeen

Afdeling 6.2 van de Wet ruimtelijke ordening draagt de titel 'Grondexploitatie'. In dit hoofdstuk wordt ingegaan op de mogelijkheden voor gemeenten (en ook provincie en Rijk indien deze als planwetgever optreden) om langs publiekrechtelijke weg eisen te stellen aan het in exploitatie brengen van gronden. Het gaat dan onder andere om eisen op het gebied van kostenverhaal, sociale woningbouw, particulier opdrachtgeverschap en fasering van de invulling van den openbare ruimte. Ook zijn in afdeling 6.2 Wro twee bepalingen opgenomen over de wijze waarop langs privaatrechtelijke weg eisen gesteld kunnen worden aan het in exploitatie brengen van gronden.

7.1.2 Exploitatieplan

Afdeling 6.4 Wro beschrijft een publiekrechtelijk stelsel waarbinnen door gemeenten (en in voorkomend geval provincie of Rijk) eisen gesteld kunnen worden aan de grondexploitatie. Dit publiekrechtelijk instrumentarium is aanvullend van aard. Het primaat ligt bij vrijwillige civielrechtelijke afspraken. Deze civielrechtelijke afspraken worden gemaakt in hetzij een anterieure overeenkomst (er is nog geen exploitatieplan vastgesteld) hetzij een posterieure overeenkomst (er is al een exploitatieplan vastgesteld).

Artikel 6.12, lid 1 Wro bepaalt dat de gemeenteraad wordt verplicht om de gronden, waarop een bij algemene maatregel van bestuur aangewezen bouwplan is voorgenomen, een exploitatieplan op te stellen. Artikel 6.2.1 Besluit ruimtelijke ordening geeft aan om welke bouwplannen het gaat.

Hoofdregel is dat er een plicht bestaat voor het opstellen van een exploitatieplan. Onder artikel 6.12, lid 2 Wro wordt hierop echter een aantal uitzonderingsmogelijkheden geboden:

- het verhaal van kosten over de in het plan of besluit begrepen kosten is anderszins verzekerd;
- het is niet nodig een tijdvak te bepalen waarbinnen de grondexploitatie zal plaatsvinden;
- het is niet nodig een fasering op te nemen waarbinnen werken, werkzaamheden en bouwplannen uitgevoerd moeten worden;
- het is niet nodig eisen en/of regels omtrent de uitvoering te stellen aan het bouwrijp maken en/of de inrichting van de openbare ruimte en/of de aanleg van nutsvoorzieningen;
- het is niet nodig regels te stellen omtrent de uitvoering van de in het bestemmingsplan opgenomen bepalingen omtrent sociale huur en/of koopwoningen, kavels voor particulier opdrachtgeverschap of branches in de detailhandel.

De gemeente Stein sluit een anterieure overeenkomst met de initiatiefnemer. Het verhaal van kosten is hierdoor anderszins verzekerd.

7.2 Planschade

Artikel 6.1 Wet ruimtelijke ordening biedt de grondslag voor de vergoeding van zogenoemde planschade. Deze schadevergoeding wordt (in beginsel) door het college van burgemeester en wethouders van de betreffende gemeente toegekend aan degene die als gevolg van een planontwikkeling schade lijdt.

Artikel 6.4a Wro bepaalt dat de gemeente de mogelijkheid heeft om met een initiatiefnemer van een planontwikkeling een overeenkomst te sluiten. De strekking van dergelijke planschadeovereenkomst is dat de door derden geleden schade geheel (of gedeeltelijk) voor rekening komt van de initiatiefnemer, omdat de schade voortvloeit uit het op zijn of haar verzoek ten behoeve van een planontwikkeling wijzigen van het wijzigingsplan of verlenen van een omgevingsvergunning.

De gemeente Stein sluit een planschadeverhaalsovereenkomst met de initiatiefnemer. Eventuele tegemoetkomingen in planschade zijn dan ook niet voor rekening van de gemeente Stein.

8 Planstukken

Het bestemmingsplan 'Diverse bouwtitels gemeente Stein' van de gemeente Stein bestaat uit voorliggende toelichting, regels en een verbeelding.

8.1 Algemeen

Op 1 juli 2008 is de Wet ruimtelijke ordening (Wro) in werking getreden. Behalve een vernieuwd stelsel voor processen voor de ruimtelijke ordening in Nederland, worden met de inwerkingtreding van de Wro ook de resultaten van DURP (Digitale Uitwisseling in Ruimtelijke Processen) wettelijk verankerd. Dit houdt in dat nagenoeg alle instrumenten uit de Wro door bronhouders digitaal beschikbaar zijn, waardoor de bestemmingsplannen onderling vergelijkbaar worden. Hiervoor is het pakket 'RO Standaarden 2012' ontwikkeld, dat wettelijk is vastgelegd in de bij de Wro behorende 'Regeling standaarden ruimtelijke ordening'.

Vergelijkbaarheid van bestemmings- en inpassingsplannen wordt door de SVBP2012 (Standaard Vergelijkbare BestemmingsPlannen 2012) op drie manieren gerealiseerd:

- er is een begrippenkader gegeven dat in de plannen toegepast moet worden. Het gaat dan bijvoorbeeld om lijsten van bestemmingshoofdgroepen met mogelijke gebruiksdoelen, dubbelbestemmingen, aanduidingen, indeling van regels etc. Voor het hanteren van het begrippenkader is geen specifieke software vereist;
- er is een verplichte 'analoge verbeelding' voorgeschreven, hetgeen inhoudt de manier waarop het plan op papieren kaarten moet worden getoond. Er zijn dwingende regels inzake de opmaak van het plan. Voor het opmaken van plannen is in de praktijk speciale software benodigd;
- er is een verplichte 'digitale verbeelding' voorgeschreven, waarmee wordt bedoeld op het tonen van het plan in een digitale omgeving (website).

Vanaf 1 januari 2010 dient een bestemmingsplan digitaal raadpleegbaar en uitwisselbaar te zijn. Voorliggend bestemmingsplan voldoet aan deze digitaliseringverplichting.

8.2 Opbouw bestemmingsplan

Een bestemmingsplan bestaat uit een toelichting, regels en een verbeelding. De regels en verbeelding vormen tezamen het juridisch bindende gedeelte van het bestemmingsplan. Beide planonderdelen dienen in onderling verband te worden gezien. De regels en de verbeelding zijn namelijk onlosmakelijk met elkaar verbonden, aangezien op de verbeelding de bestemmingen visueel zijn weergegeven en de regels onder andere het gebruik en de bouwmogelijkheden bij deze bestemmingen geven.

8.2.1 Toelichting

De toelichting van het bestemmingsplan heeft geen rechtskracht, maar is wel een belangrijk onderdeel van het totale plan. De toelichting geeft namelijk een weergave van de beweegredenen, de onderzoeksresultaten en de beleidsuitgangspunten zoals deze aan het bestemmingsplan ten grondslag liggen. Tot slot is de toelichting een belangrijk hulpmiddel bij de interpretatie van het bestemmingsplan.

8.2.2 Regels

Conform de SVBP2012 dienen de regels van een ruimtelijk plan volgens een bepaalde opbouw te worden opgesteld, waarbij opgemerkt dient te worden dat niet elk plan alle elementen van navolgende opbouw bevat:

- Hoofdstuk 1: Inleidende regels
 - o Begrippen
 - o Wijze van meten
- Hoofdstuk 2: Bestemmingsregels
 - o Bestemmingen
 - o Voorlopige bestemmingen
 - o Uit te werken bestemmingen
 - o Dubbelbestemmingen
- Hoofdstuk 3: Algemene regels
 - o Anti-dubbeltelregel
 - o Algemene bouwregels
 - o Algemene gebruiksregels
 - o Algemene aanduidingsregels
 - o Algemene afwijkingsregels
 - o Algemene wijzigingsregels
 - o Verwerkelijking in de naaste toekomst
 - o Algemene procedureregels
 - o Overige regels
- Hoofdstuk 4: Overgangs- en slotregels
 - o Overgangsrecht
 - o Slotregel

De regels van de verschillende bestemmingen worden als volgt opgebouwd, waarbij eveneens geldt dat een bestemmingsregel niet alle elementen hoeft te bevatten:

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

Vorenstaande gestandaardiseerde opbouw is gehanteerd bij het opstellen van de regels behorende bij voorliggend bestemmingsplan. Voorts zijn de regels van de vigerende bestemmingsplannen 'Kern Elsloo' en 'Kern Stein' leidend.

8.2.3 Verbeelding

De 'vroegere' plankaart wordt in het kader van het huidige planologische regime aangeduid als 'verbeelding'. Op een verbeelding wordt de grens van het plangebied weergegeven waarbinnen onder meer de verschillende (dubbel)bestemmingen, bouwvlakken en bouw-/functie-/maatvoeringsaanduidingen (en de ligging daarvan) visueel zijn weergegeven.

De verbeelding met betrekking tot voorliggend bestemmingsplan bestaat uit drie deelkaarten.

Verder voorziet bijbehorende verbeelding in de naam van voorliggend bestemmingsplan en een tekeningnummer. Dit zijn verplichtingen in het kader van de Wet ruimtelijke ordening.

De verbeelding is direct (juridisch) verbonden met de bijbehorende regels. In deze regels worden de condities en voorwaarden gesteld behorende bij de verschillende bestemmingen.

9 Vooroverleg, inspraak en formele procedure

9.1 Inleiding

De procedure voor vaststelling van een bestemmingsplan zijn door de wetgever geregeld. Aangegeven is dat tussen gemeente en verschillende instanties overleg over het plan moet worden gevoerd alvorens een ontwerp bestemmingsplan ter visie kan worden gelegd. Bovendien is het noodzakelijk dat belanghebbenden de gelegenheid hebben om hun visie omtrent het plan te kunnen geven. Pas daarna kan de wettelijke procedure met betrekking tot vaststelling van het bestemmingsplan van start gaan.

9.2 Vooroverleg

Artikel 3.1.1 Besluit ruimtelijke ordening (Bro) bepaalt dat burgemeester en wethouders bij de voorbereiding van een bestemmingsplan, waar nodig, overleg plegen andere betrokken overheden en overheidsdiensten (wettelijke adviseurs). Daarbij moet worden gedacht aan naburige gemeenten, het waterschap, en de diensten van het Rijk en de provincie. Overleg met het waterschap is altijd verplicht, terwijl het tot de verantwoordelijkheid van de gemeente behoort om te beoordelen of overleg met de desbetreffende diensten van het Rijk en de provincie nodig is. Artikel 3:6 van de Algemene wet bestuursrecht (Awb) is van overeenkomstige toepassing.

De bedoeling van dit vooroverleg is voornamelijk om de opstellers van het plan tijdig de mogelijkheid te geven het plan desgewenst aan opmerkingen van andere overheden aan te passen.

Gelet op het Provinciaal Blad van Limburg 2009/9 'Uitzonderingenlijst (op basis van Bro artikelen 3.1.1 lid 2 en 5.1.1 lid 2)' behoeft voorliggende planontwikkeling niet voor vooroverleg te worden aangeboden bij de provincie.

9.3 Inspraak

Ingevolge artikel 1.3.1 Besluit ruimtelijke ordening dienen burgemeester en wethouders te besluiten en te publiceren of er terinzagelegging van het bestemmingsplan plaatsvindt, of er zienswijzen kunnen worden ingediend en of een onafhankelijke adviesinstantie advies uitbrengt. Ook is in voornoemd artikel bepaald dat het voornemen tot het voorbereiden van een bestemmingsplan, waarbij geen MER wordt opgesteld, dient te worden gepubliceerd conform artikel 3:12, lid 1 en 2 van de Algemene wet bestuursrecht en langs elektronische weg.

De gemeente Stein beschikt over een inspraakverordening. Op basis van die verordening behoeft voor voorliggende planontwikkeling geen inspraakprocedure te worden doorlopen.

9.4 Formele procedure

9.4.1 Algemeen

De wettelijke (formele) bestemmingsplanprocedure, die circa 26 weken in beslag neemt, bestaat uit navolgende stappen:

1. **Openbare kennisgeving** van het ontwerp bestemmingsplan.
2. **Ter inzage legging** van het ontwerp bestemmingsplan met alle bijbehorende stukken gedurende 6 weken. Tevens wordt de bekendmaking toegezonden aan Gedeputeerde Staten, belanghebbenden en betrokken Rijksdiensten.
3. Gedurende de termijn van ter inzage legging kan een ieder **zienswijzen** naar voren brengen.
4. **Vaststelling** van het bestemmingsplan door de gemeenteraad binnen 12 weken.
5. Algemene **bekendmaking** van het bestemmingsplan door ter inzage legging met voorafgaande kennisgeving en toezending van het besluit tot vaststelling aan Gedeputeerde Staten en betrokken Rijksdiensten, Waterschappen en gemeenten: binnen 2 weken dan wel, indien Gedeputeerde Staten of de inspecteur zienswijzen hebben ingebracht of het bestemmingsplan gewijzigd is vastgesteld, binnen 6 weken na vaststelling.
6. Mogelijkheid tot **beroep** bij de Afdeling bestuursrechtspraak van de Raad van State binnen 6 weken na bekendmaking voor belanghebbenden.
7. **Inwerkingtreding** op de dag na afloop van de beroepstermijn, zijnde 6 weken na de bekendmaking, tenzij binnen deze termijn een verzoek om voorlopige voorziening is ingediend bij de Voorzitter van de Afdeling bestuursrechtspraak van de Raad van State.

9.4.2 Zienswijzen

Het ontwerp van voorliggend bestemmingsplan heeft vanaf ...-...-2018 tot en met ...-...-2018 voor zienswijzen ter visie gelegen. Gedurende deze termijn zijn wel/geen zienswijzen ingekomen.

Bijlagen

1. Omgevingsvergunning Stationsstraat 12 te Elsloo d.d. 18 april 2018, inclusief bijbehorende stukken;
2. Ruimtelijke onderbouwing Raadhuisstraat 31b t.b.v. omgevingsvergunning d.d. 9 april 2015.

Contact- & bedrijfsgegevens

Locatie Voerendaal

Kerkstraat 4
6367 JE
Voerendaal

T. 045 - 575 32 55
F. 045 - 575 15 09
info@aelmans.com

Locatie Baexem

Kerkstraat 2
6095 BE
Baexem

T. 0475 - 459 260
F. 0475 - 459 282
baexem@aelmans.com

Locatie Margraten

Amerikaplein 78
6269 DA
Margraten

T. 043 - 303 01 17
F. -
margraten@aelmans.com

Locatie Asten

Lindestraat 48
5721 XP
Asten

T. 0493 - 690 944
F. 0475 - 459 282
asten@aelmans.com