

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

status:
datum:
projectnummer:
adviseur:

ontwerp
5 april 2013
101580R.2011
Rve/Bwe



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

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

INFO@TONNAER.NL WWW.TONNAER.NL





Inhoudsopgave

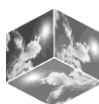
1	INLEIDING	1
1.1	Aanleiding	1
1.2	Ligging van het plangebied	3
1.3	Het vigerende bestemmingsplan	3
1.4	Omgevingsvergunningen	6
2	PROJECTPROFIEL	7
2.1	Inleiding	7
2.2	Gebiedsbeschrijving	7
2.3	Onderbouwing afwijkingen	8
2.4	Conclusie	12
2.5	Parkeren	14
3	BELEIDSKADER	15
3.1	Inleiding	15
3.2	Rijks-, provinciaal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

Bijlagen

Bijlage 1: Parkeerbalans

Bijlage 2: Archeologisch onderzoek

Bijlage 3: Selectiebesluit







luchtfoto plangebied (voormalige situatie)

1 Inleiding

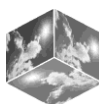
1.1 Aanleiding

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

Naast de gemeente Stein zijn ook ontwikkelingsmaatschappij Kibo B.V., Woningstichting Maaskant Wonen, Hertogsland/Ruijters en overige eigenaren van het winkelcentrum betrokken bij de realisatie van het nieuwe centrum voor de kern Stein. Aan het initiatief liggen de volgende uitgangspunten ten grondslag:

- verbetering uitstraling centrum;
- versterking koopkrachtbinding;
- toevoeging woonfunctie;
- ontwikkeling multifunctioneel centrum;
- herinrichting openbare ruimte/parkeren;
- realiseren van woon-zorg voorzieningen.

Het bestemmingsplan is opgesteld op basis van het aan de ontwikkeling ten grondslag liggende stedenbouwkundig plan. Dit stedenbouwkundige plan is recent uitgewerkt naar concrete bouwplannen. Deze bouwplannen sluiten aan op de uitgangspunten zoals hierboven



genoemd. Er zijn echter wel enkele afwijkingen ten opzichte van het stedenbouwkundige plan. Het betreffen met name ondergeschikte afwijkingen met betrekking tot de maatvoering. Door deze afwijkingen ontstaat er geen wezenlijk ander plan zoals beoogd in het stedenbouwkundig plan, dat planologisch doorvertaald is in het bestemmingsplan 'Centrum Stein'. Concreet gaat het om de volgende afwijkingen:

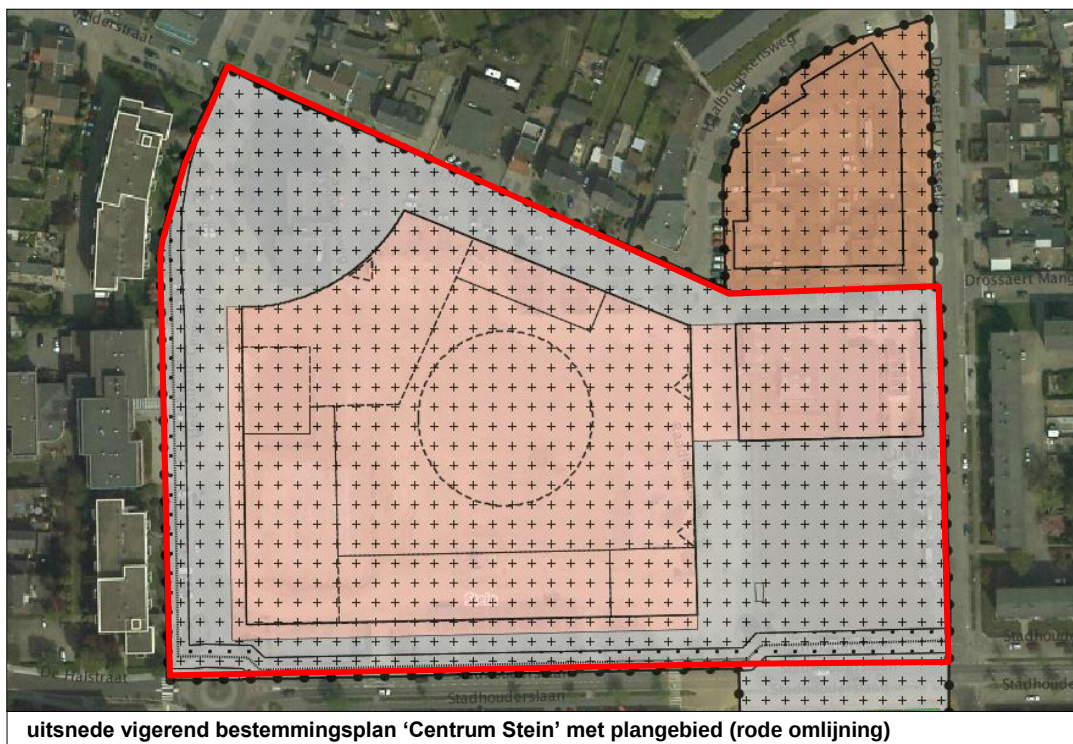
- Afwijking bouwgrens;
- Afwijking bouwhoogten;
- Afwijking verkeersontsluitingen voor voetgangers;
- Afwijking horecagelegenheid;
- Afwijking dubbelbestemming 'Waarde – Archeologie'.

Het bevoegd gezag (de gemeente Stein in deze) kan middels een omgevingsvergunning afwijken van de regels ten behoeve van de afwijkingen. Onderhavige ruimtelijke onderbouwing voorziet in de verantwoording van de afwijkingen met betrekking tot de verruiming van de diverse maatvoeringen. Uit deze ruimtelijke onderbouwing zal blijken dat de afwijkingen niet leiden tot te weinig parkeerplaatsen en ook niet in strijd zijn met het horecabeleid of met verhoudingen die zijn vastgelegd in het distributie planologische onderzoek (dpo).

Voor de duidelijkheid wordt opgemerkt dat deze ruimtelijke onderbouwing ziet op het planologisch mogelijk maken van de bouw van het winkelcentrum (fase 1) met woningen en verpleeghuisplaatsen en het multifunctioneel centrum (MFC) met woningen.

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





uitsnede vigerend bestemmingsplan 'Centrum Stein' met plangebied (rode omlijning)

1.2 Ligging van het plangebied

Het plangebied is gelegen in het centrum van de kern Stein en wordt globaal begrensd door de Heerstraat Centrum, de Haalbrugskensweg, de Dross. Jonker van Kesselstraat en de Stadhouderslaan. De locatie is bekend als gemeente Stein, sectie G, perceelsnummers 1184, 1368, 1451, 1577, 1604, 1650, 1779, 1780, 1781, 1820, 1821, 1829, 1842 en 1843.

1.3 Het vigerende bestemmingsplan

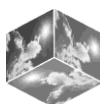
1.3.1 Inleiding

Ter plaatse van het plangebied is het bestemmingsplan 'Centrum Stein' vigerend. Dit bestemmingsplan is d.d. 7 juli 2011 door de raad van de gemeente Stein vastgesteld. Ter plaatse van het plangebied zijn een drietal (dubbel)bestemmingen van kracht, te weten:

- 'Centrum';
- 'Verkeer';
- 'Waarde – Archeologie';
- 'Leiding – Gas'.

Binnen de bestemming 'Centrum' is bebouwing toegestaan binnen het bouwvlak. De toegestane bouwhoogte is aangegeven middels maatvoeringsaanduidingen. De toegestane bouwhoogte varieert van 10 meter tot maximaal 22 meter.

De inmiddels uitgewerkte bouwplannen voorzien op diverse locaties in de overschrijding van de bouwgrens en/of de maximale bouwhoogte. In navolgende paragrafen wordt hier nader op ingegaan.



1.3.2 Afwijking bouwgrens

Bouwregels

Conform de bouwregels van de bestemming 'Centrum' dient een gebouw ter plaatse van de aanduiding 'bouwwlak' te worden gebouwd.

Afwijking

Het bouwplan voorziet aan de Stadhouderslaan, aan de zuidzijde van het bouwwlak, in een overschrijding van de bouwgrens. De bouwgrens wordt hier met maximaal 2,8 meter overschreden. Aan de noordzijde van de bestemming 'Centrum' wordt zowel de bestemmingsgrens als de bouwgrens overschreden met maximaal 2,3 meter. Gezien de overschrijdingen van meer dan 2 meter van de bouwgrens en zelfs de bestemmingsgrens kan geen gebruik worden gemaakt van de algemene afwijkingsbevoegdheid van het bestemmingsplan (artikel 12 lid a onder 5) waarmee overschrijdingen van maximaal 2 meter van de bouwgrens kunnen worden toegestaan. In onderhavige ruimtelijke onderbouwing wordt aangetoond dat de overschrijding ondergeschikt is en dat hierdoor geen wezenlijk ander plan ontstaat. Het bevoegd gezag kan op basis van deze ruimtelijke onderbouwing een omgevingsvergunning verlenen voor het afwijken van het bestemmingsplan.

1.3.3 Afwijken bouwhoogten

Bouwregels

Binnen de bestemming 'Centrum' is op de verbeelding door middel van maatvoeringsvlakken in combinatie met de aanduiding 'maximum bouwhoogte', de maximum toegestane bouwhoogte aangegeven. Vanwege verschuiving van de bouwmassa's voldoet het bouwplan niet overal meer aan de toegestane bouwhoogten.

Afwijking

In artikel 3.4.1 zijn afwijkingsbevoegdheden opgenomen waarmee de bouwhoogte met niet meer dan 2 meter mag worden verhoogd. Het bouwplan voorziet echter in grotere overschrijdingen en voldoet derhalve niet aan de voorwaarden van deze afwijkingsbevoegdheid. In onderhavige ruimtelijke onderbouwing wordt aangetoond dat de overschrijding ondergeschikt is ten behoeve van het creëren van accenten en dat hierdoor geen wezenlijk ander plan ontstaat. Het bevoegd gezag kan op basis van deze ruimtelijke onderbouwing een omgevingsvergunning verlenen voor het afwijken van het bestemmingsplan.

1.3.4 Afwijken aantal verkeersontsluitingen voor voetgangers

Regels

Binnen de bestemming 'Centrum' is opgenomen dat er ten minste drie verkeersontsluitingen voor voetgangers moeten worden gesitueerd. Deze verkeersontsluitingen zijn slechts toegestaan ter plaatse van de aanduiding 'specifieke vorm van verkeer - indicatieve ontsluiting' of binnen een afstand van 25 meter uit deze aanduiding'.



Afwijking

Het bouwplan zoals het nu voorligt voorziet in slechts 2 verkeersontsluitingen voor voetgangers. Daarmee wordt niet voldaan aan het gestelde in de regels waarmee is vastgelegd dat ten minste 3 verkeersontsluitingen voor voetgangers moeten worden gerealiseerd.

Het bestemmingsplan voorziet niet in een afwijkmogelijkheid om 2 in plaats van 3 verkeersontsluitingen voor voetgangers te realiseren. Het betreft echter een ondergeschikte afwijking van de gebruiksregels om te komen tot een efficiënte circulatie en inrichting waardoor geen wezenlijk ander plan ontstaat. Deze ruimtelijke onderbouwing voorziet in de verantwoording van 2 in plaats van 3 doorgangen. Het bevoegd gezag kan op basis van deze ruimtelijke onderbouwing een omgevingsvergunning verlenen voor het afwijken van het bestemmingsplan.

1.3.5 Afwijken verruiming horecagelegenheid t.b.v. het MFC

Regels

Binnen de bestemming 'Centrum' is horeca voor het MFC toegestaan met een maximale bedrijfsvloeroppervlakte van 200 m².

Afwijking

Het bouwplan voorziet in een horecagelegenheid bij het MFC van 225 m². In het bestemmingsplan is geen afwijkmogelijkheid om horeca met een groter oppervlak dan 200 m² mogelijk te maken. Het betreft echter een ondergeschikte afwijking van de gebruiksregels waardoor geen wezenlijk ander plan ontstaat. Tevens voorziet het planvoornemen in een buitenterras bij de horecagelegenheid. Dit terras maakt geen onderdeel uit van deze omgevingsvergunning aangezien het qua gebruik is toegestaan op basis van het vigerende bestemmingsplan en er geen gebouwde voorzieningen zijn voorzien. Deze ruimtelijke onderbouwing voorziet dan ook uitsluitend in de verantwoording van de gebruiksmogelijkheden ten behoeve van horeca met een vloeroppervlak groter dan 200 m². Het bevoegd gezag kan op basis van deze ruimtelijke onderbouwing een omgevingsvergunning verlenen voor het afwijken van het bestemmingsplan.

1.3.6 Afwijken dubbelbestemming 'Waarde – Archeologie'

Bouwregels

Binnen deze dubbelbestemming zijn nieuwe bouwwerken ten behoeve van overige aan de gronden toegekende bestemmingen slechts toelaatbaar, indien daarvoor afwijking door burgemeester en wethouders is verleend.

Afwijking is niet vereist indien:

1. het bouwplan betrekking heeft op vervanging van bestaande bouwwerken waarbij de oppervlakte niet wordt uitgebreid en/of alleen de bestaande fundering wordt benut;
2. het bouwplan geen bodemversturende activiteiten met zich meebrengt;
3. de oppervlakte van de bodemingreep kleiner is dan 250 m² op gronden aangewezen voor de bestemming 'Waarde - Archeologie';



In geval van verlening van een bouwvergunning is het aan de gemeente of een daarvoor aangewezen partij altijd toegestaan archeologische waarnemingen te doen ten tijde van de graafwerkzaamheden ten behoeve van bouwwerkzaamheden.

Afwijking

Op basis van de dubbelbestemming 'Waarde – Archeologie', artikel 9.3 en 9.4 van het bestemmingsplan, kan het college van burgemeester en wethouders afwijken van het bouwverbod of van het uitvoeren van werken, geen bouwwerkzijnde, of van werkzaamheden, indien op basis van archeologisch onderzoek is aangetoond dat de archeologische waarden door de bouwactiviteiten niet onevenredig worden geschaad. Er heeft inmiddels uitvoerig archeologisch onderzoek plaatsgevonden (zie paragraaf 4.3), op basis waarvan een selectiebesluit is genomen en het plangebied vrijgegeven kan worden. Burgemeester en wethouders kunnen dan ook daadwerkelijk afwijken van het bouwverbod.

1.4 Omgevingsvergunningen

Deze ruimtelijke onderbouwing betreft de verantwoording van een tweetal omgevingsvergunningen te weten:

- Een omgevingsvergunning voor afwijking van de bouwgrens en bouwhoogte en een grotere oppervlakte aan horeca ter plaatse van het MFC en de woningen van Maaskant wonen in combinatie met de archeologische vrijgave van het gebied;
- Een omgevingsvergunning voor afwijking van de bouwhoogte en bestemmings- en bouwgrens ter plaatse van het winkelcentrum, de koopwoningen en verpleeghuisplaatsen in combinatie met de archeologische vrijgave van het gebied.





luchtfoto plangebied huidige situatie

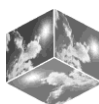
2 Projectprofiel

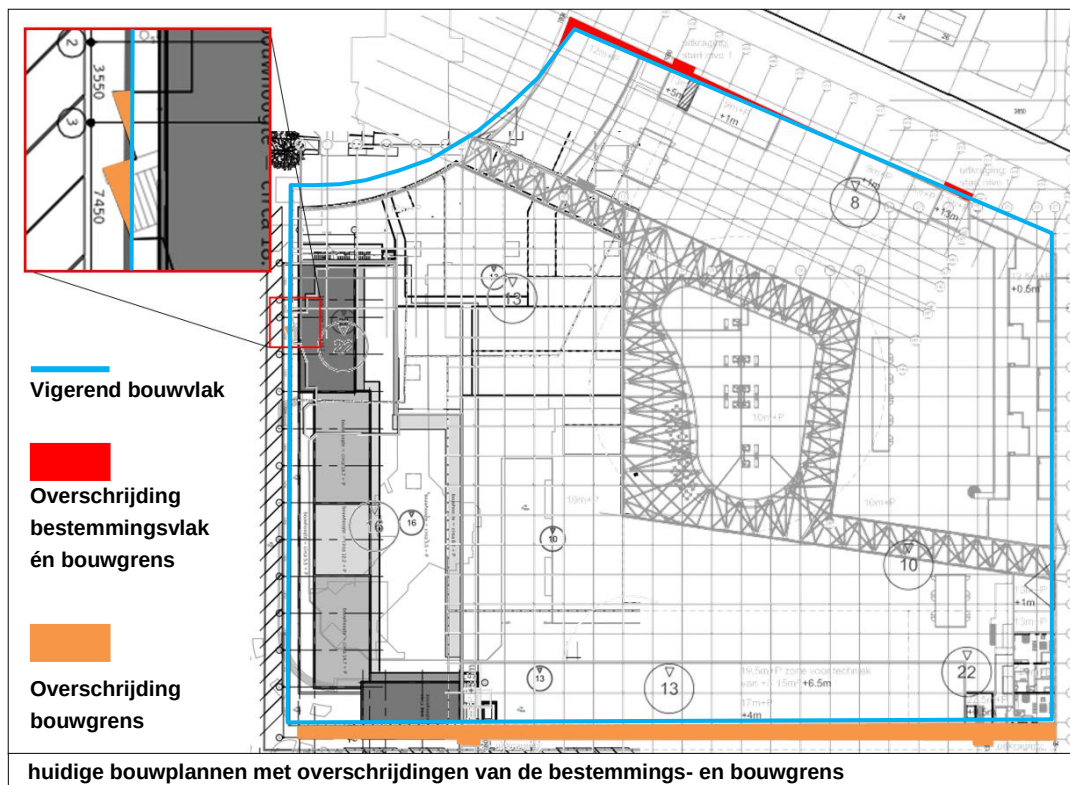
2.1 Inleiding

Het vigerende bestemmingsplan zoals beschreven in hoofdstuk 1 is opgesteld op basis van het aan de ontwikkeling ten grondslag liggende (globale) stedenbouwkundig plan. Dit stedenbouwkundige plan is recent uitgewerkt naar concrete bouwplannen. De bouwplannen sluiten aan op de uitgangspunten van het stedenbouwkundige plan waaraan de ontwikkeling van het centrum moet voldoen (zie paragraaf 1.1). Er zijn echter wel enkele afwijkingen ten opzichte van het stedenbouwkundige plan en dus ook van het vigerende bestemmingsplan. Het betreffen met name ondergeschikte afwijkingen met betrekking tot de maatvoering. In onderhavig hoofdstuk wordt nader ingegaan op de afwijkingen en wordt aangetoond dat door deze afwijkingen geen wezenlijk ander ruimtelijk plan ontstaat planologisch geregeld in het bestemmingsplan 'Centrum Stein'.

2.2 Gebiedsbeschrijving

Het plangebied bestaat momenteel uit het braakliggende terrein in het centrum van Stein. De bebouwing is hier inmiddels gesloopt.



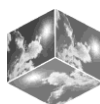
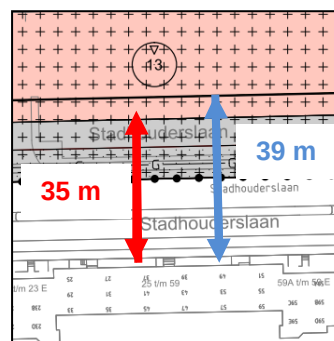


2.3 Onderbouwing afwijkingen

2.3.1 Bouwgrenzen

De bouwplannen voorzien op een vijftal locaties in een (ondergeschikte) overschrijding van het vigerende bouwvlak dan wel bestemmingsvlak. Aan de Stadhouderslaan (zuidzijde bouwvlak) wordt de bouwgrens over de gehele lengte van de nieuwbouw overschreden met maximaal 4,0 meter. Deze overschrijding bevindt zich wel binnen de bestemming 'Centrum'.

Door de verschuiving van de bebouwing richting de Stadhouderslaan wordt ter hoogte van het centrum van Stein de voorgevelrooilijn doorbroken. De bebouwing van het centrum komt hierdoor stedenbouwkundig nadrukkelijker in beeld doordat de aandacht hierop wordt gevestigd, hetgeen past bij het centrum van Stein. Dit wordt nog eens verstrekt door de open ruimte aan het Raadhuisplein in combinatie met het groenplantsoen ten zuiden hiervan. Als gevolg hiervan wordt het straatprofiel aan de Stadhouderslaan ter plaatse verkleind. Er blijft echter voldoende ruimte en afstand tussen de nieuwe bebouwing en de bebouwing aan de overzijde van de Stadhouderslaan. Deze afstand bedraagt in de nieuwe situatie ongeveer 35 meter (vigerend 39 meter). Gezien het ruime straatprofiel blijft de privacy gewaarborgd. Ook de bezonning van de bestaande bebouwing blijft ongewijzigd aangezien de nieuwe bebouwing ten noorden van deze bestaande bebouwing van de Stadhouderslaan wordt opgericht.



Tevens wordt voldoende afstand aangehouden tot de ter plaatse aanwezige gastransportleiding. De beoogde bebouwing blijft buiten het directe ruimtebeslag en de 10^{-6} contour (plaatsgebonden risico) van deze leiding.

Dit in ogenschouw nemend leidt de overschrijding van de bouwgrens aan de Stadhouderslaan niet tot ruimtelijke bezwaren.

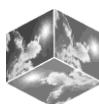
Voor de entree van het multifunctioneel centrum (MFC) is het noodzakelijk om de bouwgrens aan de westzijde van het bouwvlak (aan de Heerstraat Centrum) op een tweetal punten te overschrijden. Met name het architectonische aspect is hierbij van belang. Door deze overschrijding van de bouwgrens wordt beoogd om ter plaatse van het MFC de entree te accentueren in de aangegeven eenduidige rooilijn. Door dit architectonisch accent wordt aan deze zijde van het centrum de aandacht hierop gevestigd.

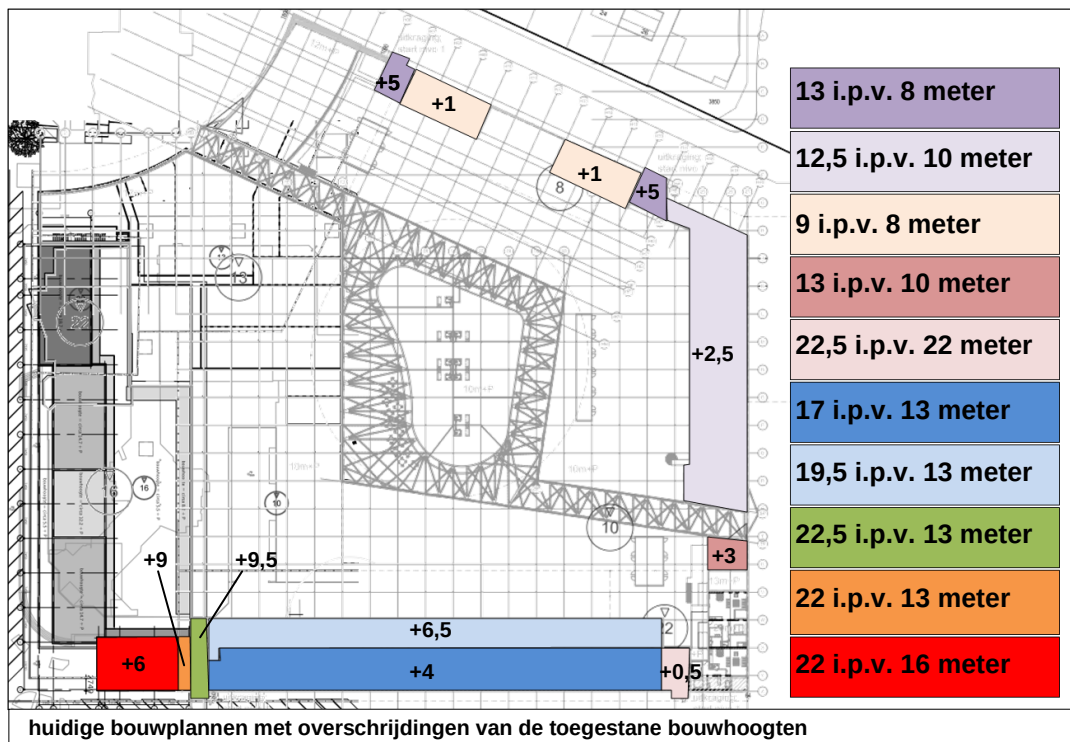
De overschrijding van de bouwgrens heeft hier een diepte van maximaal 1 meter en een totale oppervlakte van maximaal 5 m². Gezien deze maatvoering is hier sprake van een marginale overschrijding waardoor de overschrijding niet leidt tot ruimtelijke bezwaren. Deze overschrijding is op basis van de binnenplanse afwijking (artikel 12, lid a onder 5) reeds mogelijk. Echter vanwege de zorgvuldigheid en transparantie is ervoor gekozen om voor alle afwijkingen een gezamenlijke procedure te doorlopen.

Aan de Haalbrugskensweg, tegenover het pand van het Kruidvat en de Haircompany, dient de bestemmings- en de bouwgrens in noordelijke richting marginaal te worden uitgebreid. Het gaat om een overschrijding welke noodzakelijke is om bouwtechnische redenen. Hierdoor wordt voorzien in een indeling van de nieuwe bebouwing die kan voldoen aan de noodzakelijke eisen en normen.

Het betreft hier een minimale overschrijding van de bouw- en bestemmingsgrens van 0 meter tot 1,80 meter over een afstand van ongeveer 65 meter. Daarnaast zijn op twee plaatsen uitkragingen als accent voorzien, welke evenredig verdeeld zijn over de totale gevel. Deze uitkragingen hebben respectievelijk een overschrijding van 0,65 meter ter hoogte van de woningen en 2,3 meter ter hoogte van het Kruidvat. De oppervlakte van deze overschrijding bedraagt in totaal ongeveer 65 m². De afstand tot de bebouwing aan de overzijde van de Haalbrugskensweg, welke is toegezegd naar aanleiding van zienswijzen tegen het ontwerp bestemmingsplan 'Centrum Stein' wordt daarmee gerespecteerd.

Deze overschrijdingen, met uitzondering van de uitkraging tegenover het Kruidvat, zijn op basis van de binnenplanse afwijking (artikel 12, lid a onder 5) reeds mogelijk. Echter vanwege de zorgvuldigheid en transparantie is ervoor gekozen om voor alle afwijkingen een gezamenlijke procedure te doorlopen.



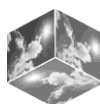


2.3.2 Bouwhoogte

Door de verschuiving van bouwmassa's wordt beoogd de indelingsmogelijkheden te optimaliseren. Gevolg van deze verschuiving is echter dat niet overal meer voldaan kan worden aan de maximum toegestane bouwhoogten zoals vastgelegd in het bestemmingsplan 'Centrum Stein'. Daarnaast voorzien de bouwplannen in enkele accenten waardoor een architectonisch onderscheid kan worden gemaakt en de uitstraling van het centrumgebied wordt verbeterd conform de uitgangspunten van het stedenbouwkundige plan.

Het grootste verschil tussen de toegestane en beoogde bouwhoogte is 9,5 meter (22,5 i.p.v. 13 meter). De nieuwe bouwhoogten sluiten echter overal aan op aangrenzende toegestane bouwhoogten en hebben een functioneel, (steden)bouwkundig of architectonisch nut. De grootste hoogteverschillen tussen het bouwplan en het vigerende bestemmingsplan ontstaan aan de Stadhouderslaan. Het betreft hier met name het aanbrengen van stedenbouwkundige en architectonische accenten op de beide hoeken van de bebouwing aan de Stadhouderslaan.

De tussenliggende bebouwing wordt hier verhoogd met een bouwlaag en setback om aan deze zijde van het centrum de (hoofd) bouwmassa nadrukkelijker te onderscheiden van het overige deel van het centrum. De bebouwing aan het Raadhuisplein wordt verhoogd om de bebouwing hier meer massa te geven aan deze zijde als overgang van de Stadhouderslaan naar de Haalbrugkensweg. Hierdoor ontstaat er ook een evenwicht met de toegestane bouwhoogte aan de Heerstraat Centrum. Tevens wordt hier de bebouwing ter plaatse van de entree aan het Raadhuisplein verhoogd om de entree architectonisch te accentueren.



Gezien de ruime afstanden tussen de beoogde bebouwing en de bestaande (tegenoverliggende) bebouwing aan de Haalbrugkensweg blijft door de kleinschalige overschrijdingen van de bouwhoogte de privacy gewaarborgd. Hetzelfde geldt voor de grotere bouwhoogten aan de Stadhouderslaan. Deze hebben geen invloed op de privacy van de woningen aan de overzijdes aangezien de afstand ruim genoeg is (35 meter). Ook de bezonning van de bestaande bebouwing blijft ongewijzigd aangezien de grootste bouwhoogte aan de Stadhouderslaan wordt gerealiseerd, dus ten noorden van de bestaande bebouwing. De schaduwwerking zal dus voornamelijk ter plaatse van de nieuwe bebouwing optreden. De bouwhoogte aan de Haalbrugkensweg wordt overwegend met maximaal 1 meter overschreden met een tweetal uitzonderingen ter plaatse van de liftschachten waar de overschrijding 5 meter bedraagt. Deze overschrijdingen zijn echter zo beperkt dat deze niet van invloed zijn op de bezonning van de woningen aan de overzijde van de Haalbrugkensweg.

2.3.3 Doorgangen

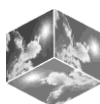
Voor een optimale indeling van de nieuwe bebouwing is het van belang dat zoveel mogelijk oppervlak wordt benut voor de exploitatie van de beoogde voorzieningen van het centrumplan. De nu voorliggende bouwplannen voorzien in dat kader niet in 3 maar in 2 verkeersontsluitingen voor voetgangers die de bereikbaarheid van het overdekte winkelcentrum garanderen. Dit is een bewuste keuze bij de uitwerking van de bouwplannen. Hiermee wordt beoogd dat over deze twee verkeersontsluitingen een evenredige verdeling van bezoekers ontstaat in combinatie met trekkers. Bij een eventuele 3^e verkeersontsluiting bestaat de kans op een 'zwakke poot' zonder trekker waardoor deze minder bezoekers trekt en dus minder rendabel is. De kans op eventuele leegstand is dan groter en moet voorkomen worden.

Meer dan 2 ontsluitingen aan het Raadhuisplein heeft bovendien geen meerwaarde gezien de relatief korte afstand van 50 meter tussen deze ontsluitingen zoals vastgelegd in het bestemmingsplan 'Centrum Stein'. Ook met 'slechts' 2 verkeersontsluitingen voor voetgangers wordt voldaan aan de wet- en regelgeving omtrent bereikbaarheid en veiligheid. Alvorens de vergunning te verlenen zal het bouwplan beoordeeld zijn door de brandweer. Voorwaarde voor het verlenen van het de vergunning is dat de brandweer akkoord is.

2.3.4 Horeca MFC

De beoogde horeca voorziening binnen het MFC heeft een groter bedrijfsvloeroppervlak dan is toegestaan conform het vigerende bestemmingsplan. De voorziene bedrijfsvloeroppervlakte is namelijk 225 m² terwijl maximaal 200 m² is toegestaan. Dit betreft echter een dusdanige kleinschalige overschrijding dat deze ruimtelijk niet relevant is en er geen totaal ander plan ontstaat. Ook ontstaat hierdoor geen strijdigheid met de uitgangspunten. Het betreft ook geen ingrijpende veranderde verhouding ten opzichte van de resultaten uit het dpo.

Het buitenterras bij de horecagelegenheid maakt geen onderdeel uit van deze omgevingsvergunning aangezien het qua gebruik is toegestaan op basis van het vigerende bestemmingsplan en er geen gebouwde voorzieningen zijn voorzien.



2.3.5 Archeologie

Het plangebied bevindt zich binnen een gebied waar op basis van het vigerende bestemmingsplan beperkingen gelden voor bouwactiviteiten conform de dubbelbestemming 'Waarde – Archeologie'. Op basis van deze dubbelbestemming zou het niet mogelijk zijn om de bouwplannen te realiseren. Recent onderzoek heeft echter uitgewezen dat er ter plaatse van het plangebied geen archeologische waarden (meer) aanwezig zijn (zie ook paragraaf 4.3). Hierover is een selectiebesluit genomen. Op basis van het onderzoek en het selectiebesluit kan het bevoegd gezag dan ook afwijken van de regels en een vergunning verlenen voor de beoogde bouwplannen.

2.4 Conclusie

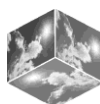
De afwijkingen zoals verwoord in dit hoofdstuk hebben geen betrekking op afwijking van het maximale toegestane programma dat mogelijk is in het centrum. Er wordt dus niet afgeweken van hetgeen is bepaald in 3.1 onder met name 3, 5, 6 en 7 van de regels van het bestemmingsplan Centrum Stein. Er wordt aldus vastgehouden aan de aangetoonde behoefte uit het dpo dat is uitgevoerd in het kader van de bestemmingsplanprocedure.

Indien in fase 1 functies met een groter oppervlak worden gerealiseerd zal deze oppervlakte in fase 2 in mindering worden gebracht. Onderstaande verhoudingen blijven uitgangspunt en daarvan wordt middels deze ruimtelijke onderbouwing niet afgeweken.

Functies	Vigerend bestemmingsplan
Detailhandel (max. 10% verdeeld)	12.500 m ²
2 supermarkten	3.400 m ²
Dienstverlening en Horeca	2.000 m ²
Multifunctioneel centrum	2.600 m ² *
Wonen	65 zorgappartementen of 100 appartementen of 55 appartementen met 60 bedden

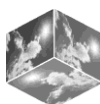
*200 m² horeca van het MFC wordt niet in mindering gebracht op de toegestane 2.000 m² binnen de functies dienstverlening en horeca

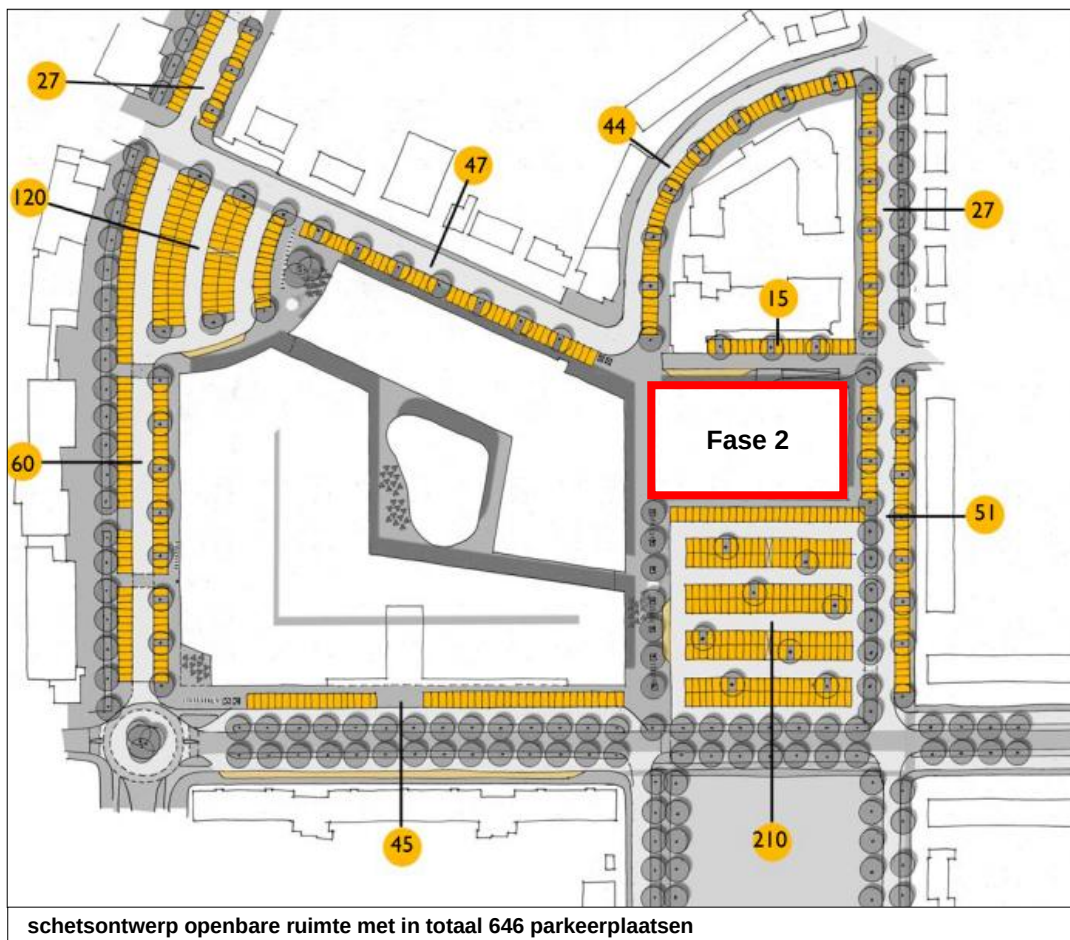
De overschrijding van de bouwgrens heeft niet tot gevolg dat er een groter oppervlakte ontstaat omdat aan de Haalbrugskensweg en aan het Valderenplein de bouwgrens iets wordt teruggelegd. Bovendien geldt dat er een totale oppervlakte van 12.500 m² bvo geldt voor detailhandel en 2.000 m² voor zakelijke dienstverlening en horeca. Hoe dit totale programma wordt verdeeld tussen de blokken van de eerste fase (waar de onderhavige vergunningaanvraag op ziet) en de toekomstige tweede fase, doet niet ter zake wanneer voornoemd maximum wordt gehanteerd.



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

Voor de overige afwijkingen (ontsluitingen voetgangers, uitbreiding horeca, waarde - archeologie) geldt dat er geen ruimtelijke aanpassingen worden doorgevoerd die (een negatieve) invloed hebben op de omliggende bebouwing.





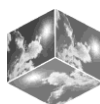
2.5 Parkeren

In het kader van de herontwikkeling van het centrum is door de gemeente Stein een parkeerbalans gemaakt (zie bijlage 1). Hierin is aangegeven hoeveel parkeerplaatsen per functie noodzakelijk zijn. Tevens is een onderscheid gemaakt tussen de parkeervraag op een werkdag (middag), een koopavond en een zaterdagmiddag. De parkeervraag blijkt tijdens koopavonden het grootst te zijn. De totale parkeervraag bedraagt dan 646 parkeerplaatsen.

Op basis van de bouwplannen is een nieuw schetsontwerp gemaakt met een nieuwe inrichting van de openbare ruimte (zie bovenstaande afbeelding). In dit schetsontwerp zijn in totaal 646 parkeerplaatsen opgenomen. Daarmee wordt voldaan aan de geldende parkeernormen.

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

Tenslotte worden in het ontwerp van de openbare ruimte ook voldoende fiestellingen gepland.



3 Beleidskader

3.1 Inleiding

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

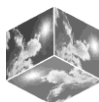
3.2 Rijks-, provinciaal en gemeentelijk beleid

Het planvoornemen bestaat uit enkele afwijkingen van de geldende maatvoeringen ten behoeve van de realisatie van nieuwe bebouwing in het centrum van Stein. Het betreft afwijkingen van de bestemmings- en bouwgrens, afwijkingen van de toegestane bouwhoogte, 2 in plaats van 3 verkeersontsluitingen voor voetgangers en de realisatie van 225 m² horeca t.b.v. het MFC in plaats van de toegestane 200 m². Daarnaast kan het plangebied op basis van recent uitgevoerd archeologisch onderzoek worden vrijgegeven voor de bouwplannen. Voor het overige is het planvoornemen in lijn met het bestaande planologische kader.

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

Het planvoornemen past, met uitzondering van de situering van het gebouw, de overschrijding van de bouwhoogte, één verkeersontsluiting minder, een iets grotere horecafunctie en de archeologische vrijgave, volledig binnen het vigerende bestemmingsplan, zodat mag worden geconcludeerd dat het planvoornemen aansluit bij de eerdere plannen met betrekking tot de herontwikkeling van het centrum van Stein en daarmee niet strijdig is met de relevante beleidskaders.

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



4 Sectorale aspecten

4.1 Inleiding

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

4.2 Milieuaspecten

Het planvoornemen waarbij de realisatie van nieuwe bebouwing voor een MFC (met ondergeschikte horecavoorziening), woningen, een winkelcentrum met woningen en verpleeghuizen mogelijk wordt gemaakt, is in een eerder stadium in het kader van de herontwikkeling van het centrum gebied van Stein reeds getoetst aan de diverse milieuaspecten.

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

Ook de gevolgen van de herontwikkeling ten opzichte van eventuele aanwezige waarden (ecologie, cultuurhistorie) zijn in een eerder stadium in beeld gebracht. Hieruit zijn geen belemmeringen naar voren gekomen met uitzondering van de aanwezige archeologische waarden (zie paragraaf 4.3).

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

De afwijkingen die middels onderhavige ruimtelijke onderbouwing mogelijk worden gemaakt zijn van ondergeschikte aard en brengen geen dusdanige effecten met zich mee dat daardoor strijdigheid met de sectorale aspecten beleid zou kunnen ontstaan. Alleen ten opzichte van de aspecten archeologie en akoestiek zijn de afwijkingen van dusdanige invloed dat deze aspecten in de hierna volgende paragrafen nader worden toegelicht.

4.3 Archeologie en cultuurhistorie

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

Het onderzoek heeft aangetoond dat voor het onderzochte terrein de middelhoge archeologische verwachting naar beneden moet worden bijgesteld. Er zijn geen archeologische sporen in de proefsleuven aangetroffen. Het kan niet geheel worden uitgesloten dat deze



zich buiten de sleuven wel bevinden, de kans daarop wordt echter zeer gering geacht. Bovendien zal de conserveringsgraad van eventuele sporen naar verwachting zeer laag zijn, gezien de verstoringsgraad van het oorspronkelijke bodemprofiel. Er zijn wel vondsten uit de ijzertijd, de Romeinse tijd en de middeleeuwen gedaan, in de opvulling van een droogdal. Het is niet uit te sluiten dat in dit droogdal bijzondere datasets in de vorm van depotsvondsten liggen. De trefkans daarop is echter gering.

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

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

4.4 Geluid

Als gevolg van de afwijkingen van de bouwgrens komt de bebouwing op kortere afstand van de Stadhouderslaan te liggen. Uit het akoestisch onderzoek (ARCADIS, november 2010) dat is uitgevoerd in het kader van het bestemmingsplan 'Centrum Stein' blijkt dat de geluidbelasting ter plaatse van het bouwplan maximaal 60dB bedraagt als gevolg van het wegverkeer op de Stadhouderslaan. De maximale binnenstedelijke ontheffing voor geluidsgevoelige objecten (zoals woningen en verpleeghuizen) van 63 dB wordt echter niet overschreden. De afstand tot de as van de weg (geluidsbron) bedraagt in de vigerende situatie 22 meter. In de beoogde situatie wordt dat minimaal 18 meter. Binnen de Wet geluidhinder geldt de regel dat wanneer de afstand tot de weg met de helft afneemt er sprake is van 1 extra dB. Aangezien de afstand niet met de helft afneemt maar slechts met 4 meter (t.o.v. 22 meter) mag worden geconcludeerd dat de geluidbelasting met minder dan 1 dB, en dus niet tot 63 dB zal toenemen. Op basis van het voorliggende bouwplan kan dan ook een hogere grenswaarde worden verleend. Hiervoor dient de noodzakelijke procedure echter wel nog te worden doorlopen.

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

De afwijking van de bouwhoogte is niet van invloed op de akoestische situatie ter plaatse. Daarnaast zijn de overige overschrijdingen van de bouwgrens dermate marginaal dat dit akoestisch gezien geen consequenties heeft.



4.5 Bodem

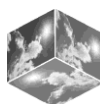
Ten behoeve van het centrumplan zijn diverse bodemonderzoeken uitgevoerd. Het betreft de volgende onderzoeken:

- 'Verkennd bodemonderzoek enkele locaties centrum Stein', CSO adviesbureau, 7 oktober 2008;
- 'Verkennd en nader bodemonderzoek', CSO Adviesbureau, 8 december 2010.

Beide onderzoeken maken onderdeel uit van het bestemmingsplan 'Centrum Stein' en zijn als bijlage bij de toelichting van dit bestemmingsplan opgenomen.

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

Alvorens de vergunning kan worden verleend zal de Intergemeentelijke Dienst (IMD) op basis van deze onderzoeken een bodemgeschiktheidsverklaring afgeven.



5 Haalbaarheid

5.1 Economische en financiële haalbaarheid

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

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

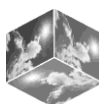
De gemeente Stein, ontwikkelingsmaatschappij Kibo B.V. en Woningstichting Maaskant Wonen hebben gezamenlijk een exploitatieberekening opgesteld voor de ontwikkeling en realisatie van de door deze partijen te ontwikkelen gebieden.

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

De uitgangspunten van de realiseringsovereenkomst zijn onverkort overgenomen in het bestemmingsplan 'Centrum Stein' en zijn derhalve ook onverminderd van toepassing op deze ruimtelijke onderbouwing. De uitgangspunten gelden dan ook nog steeds voor de contractpartijen. Na de brand in het najaar van 2009, is er echter een belangrijke partij bijgekomen en dat is de eigenaar van het afgebrande winkelcentrum, Hertogsland Ruijters. In een officiële schriftelijke verklaring van 11 januari 2011 heeft Hertogsland Ruijters zich bereid verklaard mee te zullen werken aan de realisering van een nieuw winkelcentrum plus woningen, met in achtneming van een aantal voorwaarden die de totale centrumontwikkeling echter niet zullen belemmeren.

Verder hebben contractpartijen een aanvulling getekend op de reeds gesloten realiseringsovereenkomst van 2009. Dit document is te beschouwen als 'vertaaldocument', waarin de verschillen tussen de realiseringsovereenkomst en de huidige situatie zijn benoemd en vertaald. Over deze onderdelen zijn in de aanvulling concrete afspraken gemaakt.

In 2011 hebben partijen ingestemd met de integrale contractovername van de positie van 3W Vastgoed b.v. door ontwikkelingsmaatschappij Kibo B.V., onderdeel van het concern Volker Wessel.



Ook heeft ontwikkelingsmaatschappij Kibo B.V. een samenwerkingsverband met Orbis voor de realisering van 60 verpleeghuisbedden (als transformatie van 50 koopwoningen). Vivantes en Maaskant Wonen hebben verder een samenwerkingsverband om de zorgwoningen te realiseren.

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

Met het voorgaande is de economische uitvoerbaarheid van het bouwplan gewaarborgd.

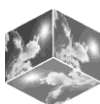
5.2 Maatschappelijke haalbaarheid

Gezien de reeds doorlopen procedure in het kader van het bestemmingsplan 'Centrum Stein' en de aanpassingen van het bestemmingsplan naar aanleiding van de ingediende zienswijzen mag worden aangenomen dat tegen de beperkte afwijkingen geen overwegende bezwaren bestaan.

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

5.3 Conclusie

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



6 De procedure

6.1 De te volgen procedure

Vooroverleg

Deze ruimtelijke onderbouwing is opgesteld als onderdeel van de noodzakelijke omgevingsvergunningen als bedoeld in artikel 2.12, eerste lid, sub a onder 3 van de Wabo ten behoeve van de afwijkingen van de bouwgrens, de bouwhoogte, het aantal verkeersontsluitingen, een grotere oppervlakte aan horeca en het archeologisch vrijgeven van het plangebied. De Wet algemene bepalingen omgevingsrecht (Wabo) bevat twee procedures voor het verkrijgen van een omgevingsvergunning, te weten de reguliere en de uitgebreide voorbereidingsprocedure.

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

Ter inzage legging

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

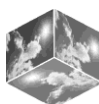
6.2 Vooroverleg

Gezien het feit dat er geen Rijks- en provinciale belangen in het geding zijn als gevolg van de afwijkingen van de bouwgrens, de bouwhoogte, het aantal verkeersontsluitingen, een grotere oppervlakte aan horeca en het archeologisch vrijgeven van het gebied, wordt vooroverleg niet noodzakelijk geacht. Het vigerende bestemmingsplan 'Centrum Stein' is wel in het kader van het vooroverleg aan de provincie en het waterschap voorgelegd. Ten aanzien van de bouwgrens- en/of bouwhoogte, het aantal voetgangersontsluitingen, het aantal m² horeca en de archeologische waarden hadden zowel de provincie als het waterschap geen opmerkingen. De omgevingsvergunning wordt dan ook direct met de onderhavige ruimtelijke onderbouwing als ontwerp ter inzage gelegd.

6.3 Besluit

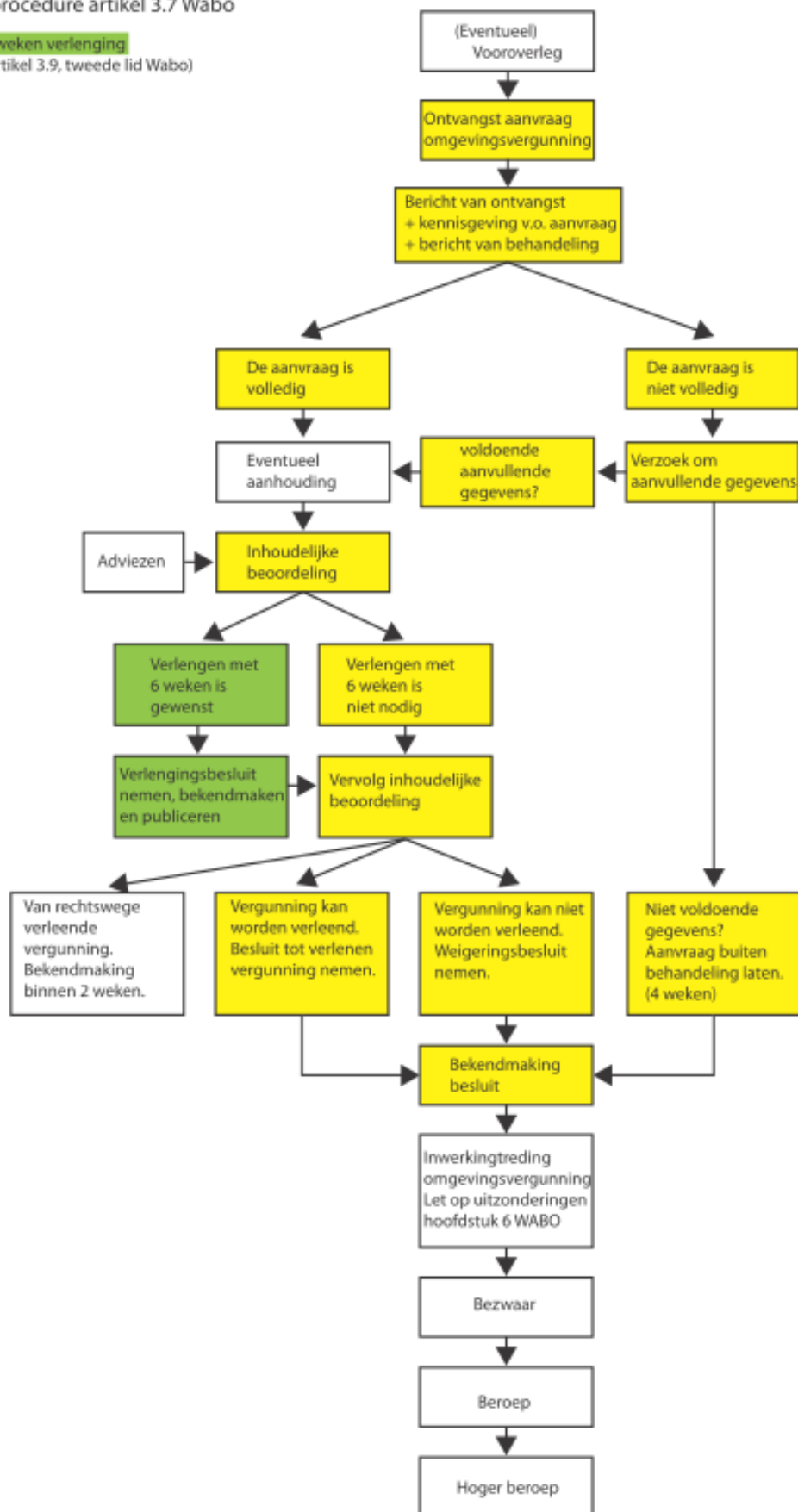
De ontwerp omgevingsvergunning heeft ter inzage gelegen van 2013 tot en met 2013 en is eenieder in de gelegenheid gesteld om zienswijzen naar voren te brengen. Van deze gelegenheid is wel/geen gebruik gemaakt.

Op 2013 heeft het college van burgemeester en wethouders besloten om de omgevingsvergunning te verlenen.



Reguliere procedure artikel 3.7 Wabo

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

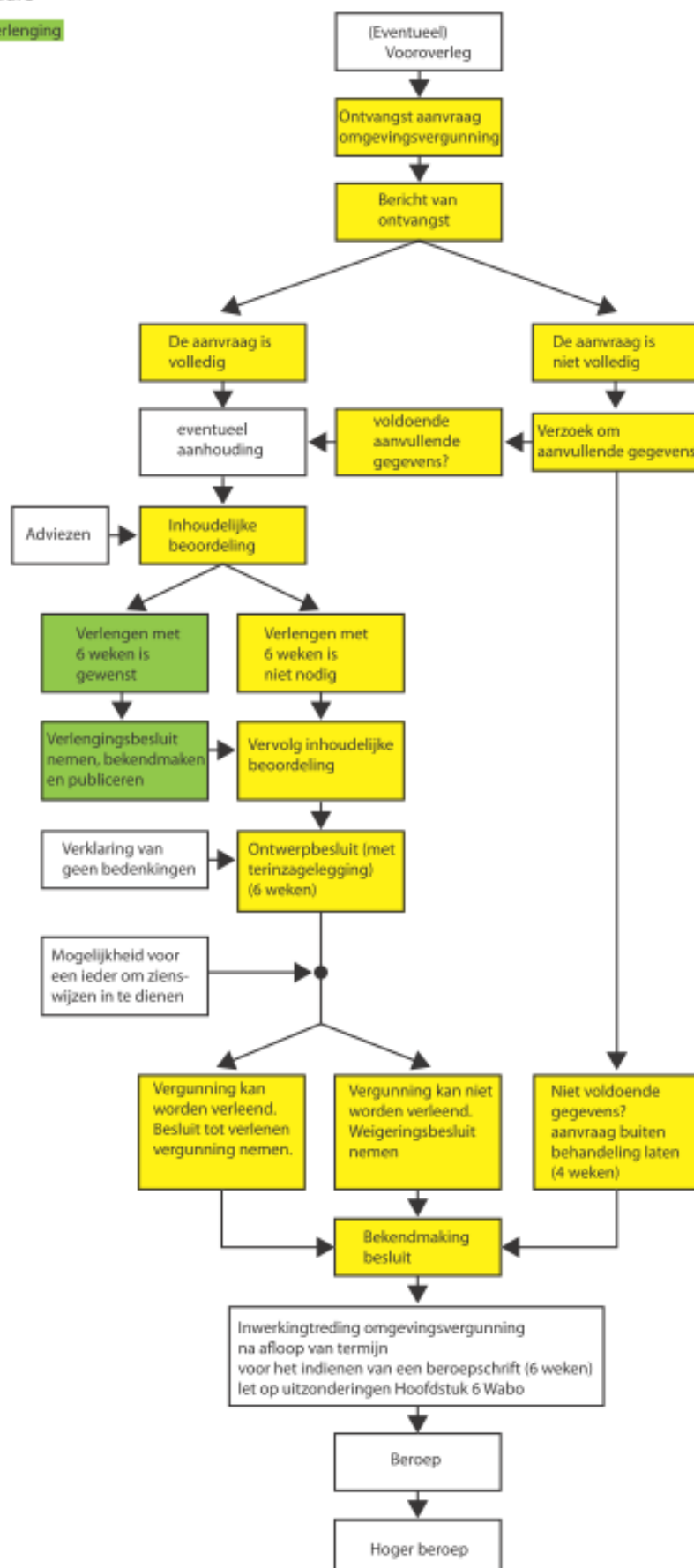


reguliere procedure omgevingsvergunning



Uitgebreide procedure

26 weken + 6 weken verlenging



reguliere procedure omgevingsvergunning

