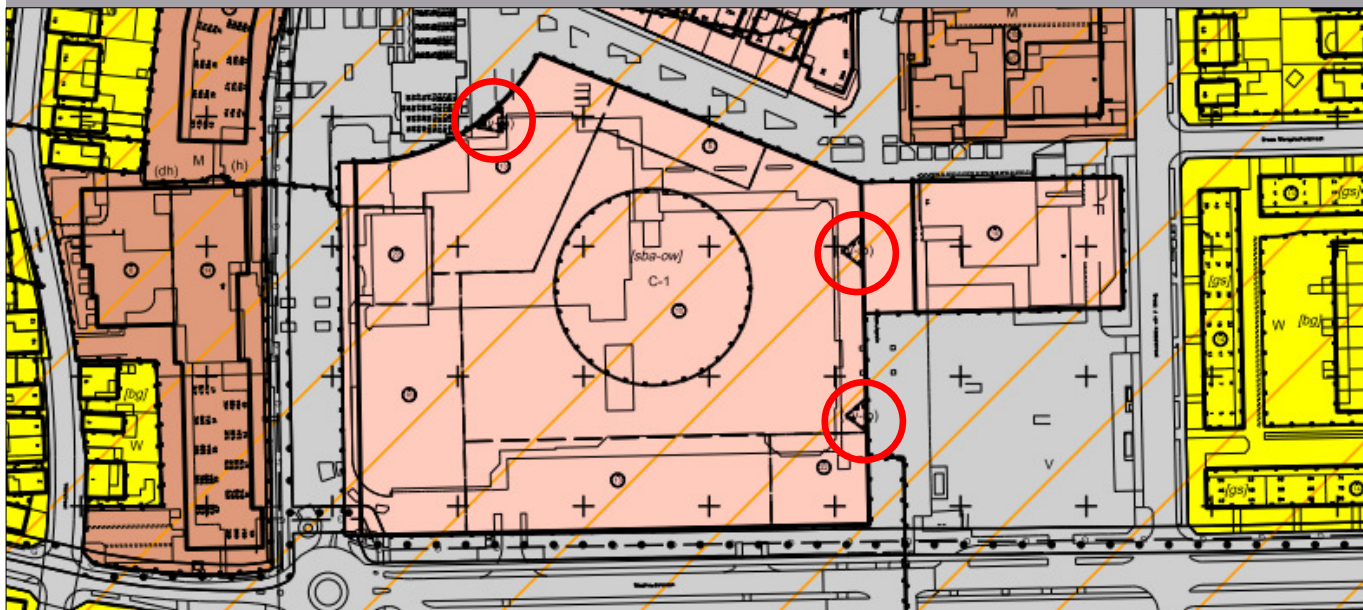


ruimtelijke onderbouwing
t.b.v. omgevingsvergunning
'Afwijkingen Centrum Stein 2014'
Gemeente Stein

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



Gemeente Stein



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

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

INFO@TONNAER.NL WWW.TONNAER.NL

TONNAER



ADVISEURS IN OMGEVINGSRECHT

JURIDISCHE EN BELEIDSADVISING
OVERHEIDSPROJECTEN
PLANOLOGIE EN STEDENBOUW

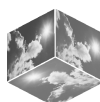


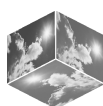
Inhoudsopgave

1	INLEIDING	1
1.1	Aanleiding	1
1.2	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	10
2.5	Parkeren	12
2.6	Centrum Stein, fase 2	13
3	BELEIDSKADER	14
3.1	Inleiding	14
3.2	Rijks-, provinciaal en gemeentelijk beleid	14
4	SECTORALE ASPECTEN	15
4.1	Inleiding	15
4.2	Milieuaspecten	15
4.3	Archeologie en cultuurhistorie	15
4.4	Geluid	16
4.5	Bodem	17
5	HAALBAARHEID	18
5.1	Economische en financiële haalbaarheid	18
5.2	Maatschappelijke haalbaarheid	19
5.3	Conclusie	19
6	DE PROCEDURE	20
6.1	De te volgen procedure	20
6.2	Vooroverleg	21
6.3	Besluit	22

Bijlagen

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







luchtfoto plangebied (voormalige situatie)

1 Inleiding

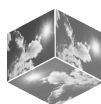
1.1 Aanleiding

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

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

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

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



- realiseren van woon-zorg voorzieningen.

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

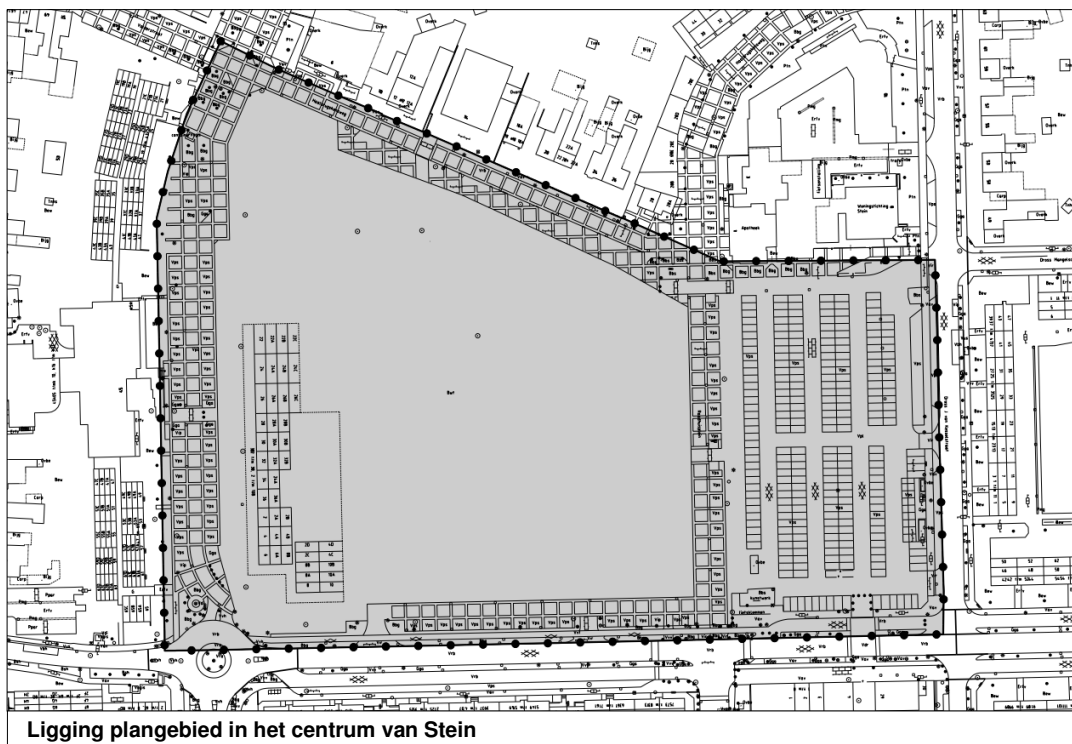
- Afwijking situering verkeersontsluitingen voor voetgangers;
- Afwijking bouwhoogten van ondergeschikte bouwdelen;
- Nadere onderbouwing parkeerbalans.

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 ((voetgangers)verkeersontsluiting, bouwhoogten). Uit deze ruimtelijke onderbouwing zal blijken dat de afwijkingen niet leiden tot een wezenlijk andere invulling van het centrum of tot te weinig parkeerplaatsen.

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

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





1.2 Ligging van het plangebied

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

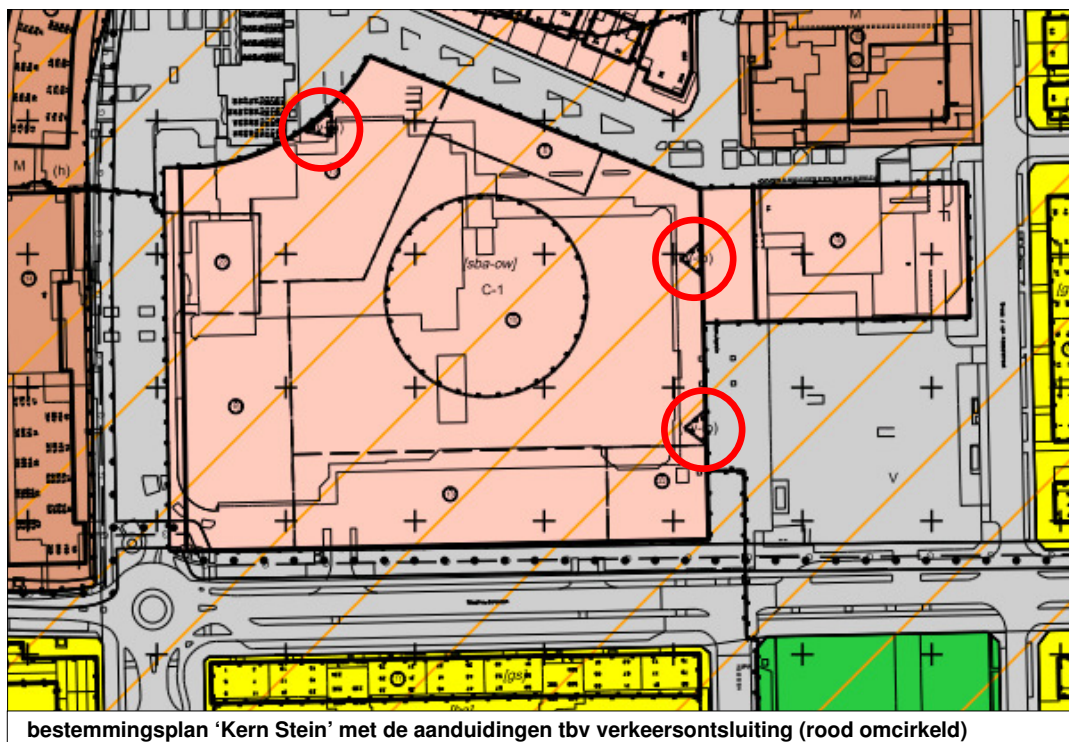
1.3 Het vigerende bestemmingsplan

1.3.1 Inleiding

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

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





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

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

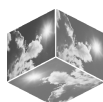
1.3.2 Afwijking situering (voetgangers)verkeersontsluiting

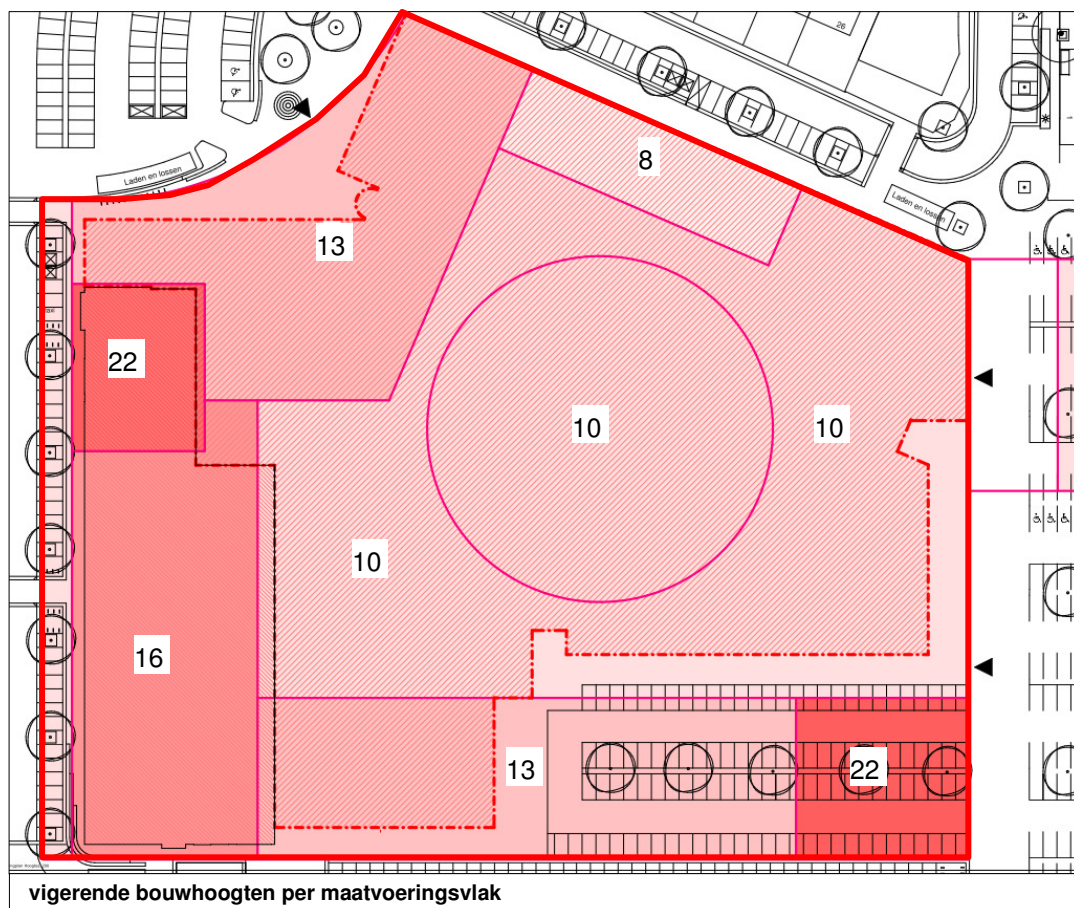
Bouwregels

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

Afwijking

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





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

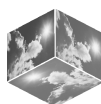
1.3.3 Afwijken bouwhoogte

Bouwregels

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

Afwijking

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



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

1.4 Omgevingsvergunningen

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

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

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





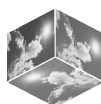
2 Projectprofiel

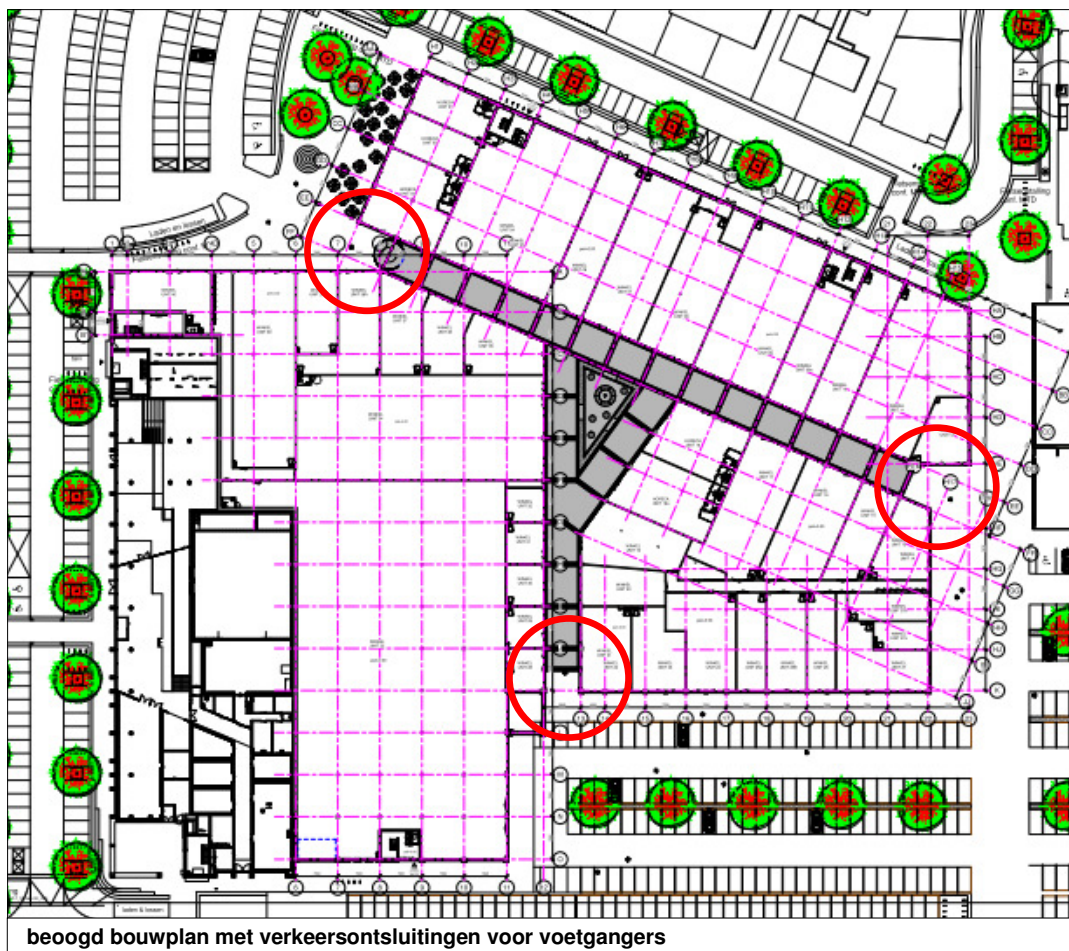
2.1 Inleiding

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

2.2 Gebiedsbeschrijving

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





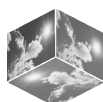
2.3 Onderbouwing afwijkingen

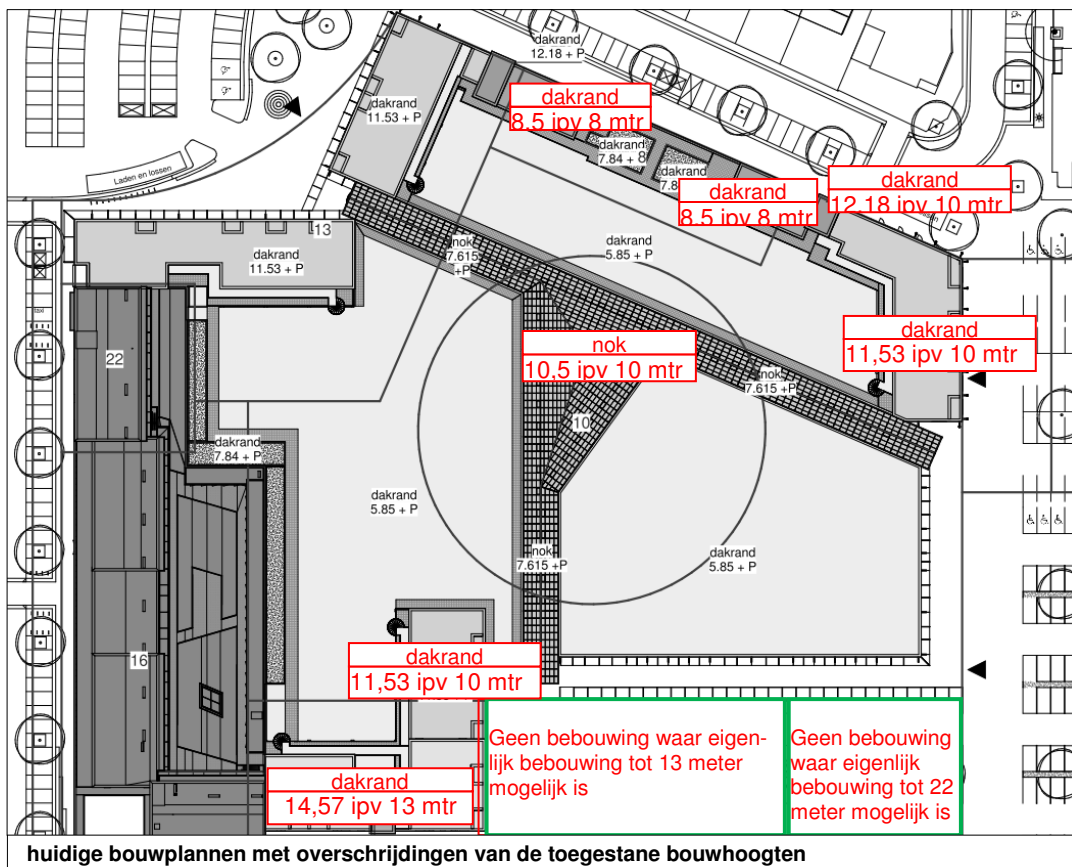
2.3.1 (voetgangers)verkeersontsluiting

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

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

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



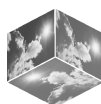


De entree aan de Haalbrugskensweg voorziet in een circuitvorming via de passage, naar de oostzijde en rondom het winkelblok. Door dit circuit wordt zodoende een alzijdige winkeluitstraling gerealiseerd wat een verbetering van de ruimtelijke kwaliteit betekent.

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

2.3.2 Bouwhoogte

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



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

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

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

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

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

2.4 Conclusie

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



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

De afwijking met betrekking tot de (voetgangers)verkeersontsluitingen is noodzakelijk om de nieuwe interne winkelgalerij te kunnen realiseren. De beoogde driepoot structuur brengt een als vanzelfsprekend ontstane veelgevraagde ontmoetingsplek in het hart van het winkelcentrum in het centrum van Stein. Dit heeft niet tot gevolg dat de toegestane maximum oppervlakte aan functies wordt overschreden. Bovendien geldt dat er een totale oppervlakte van 12.500 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.

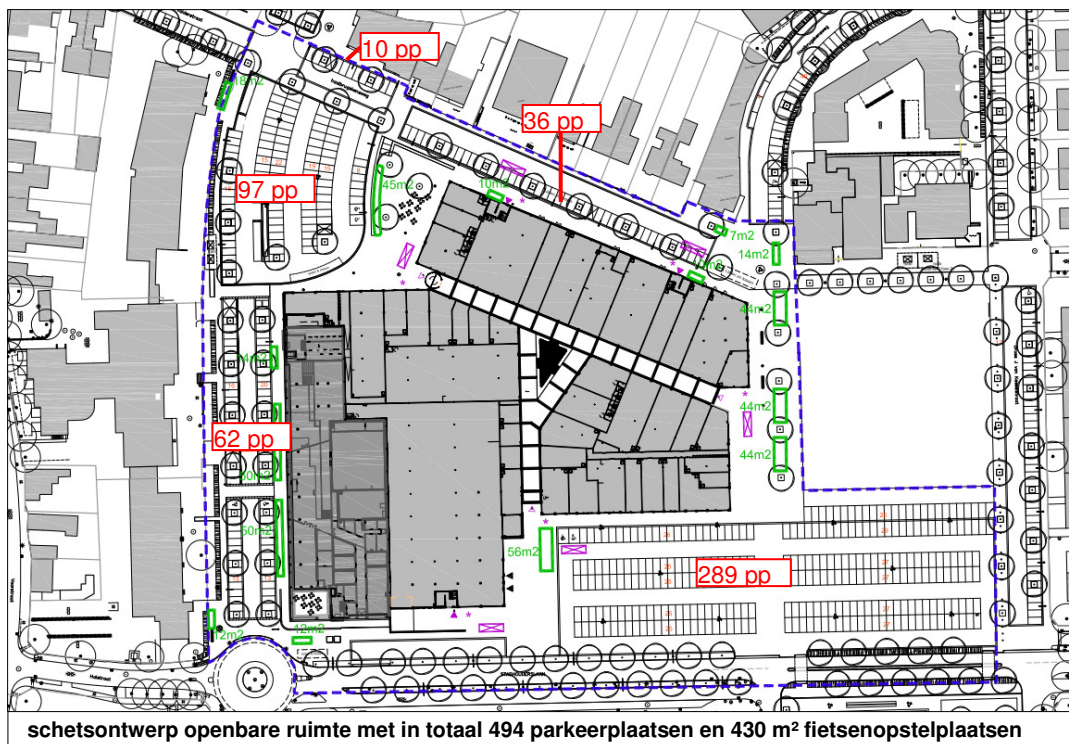
De afwijking van 12,18 meter bouwhoogte ten opzichte van de toegestane 10 meter bouwhoogte wordt veroorzaakt door het opnemen van de uitloopleft in het bouwvolume van het trappenhuis, teneinde een separate opbouw te voorkomen. De afwijking komt tevens voort uit het realiseren van 2 woonlagen boven het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

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

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

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





2.5 Parkeren

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

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

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

Ten aanzien van het benodigde aantal fietsenopstelplaatsen is een inschatting gemaakt op basis van de geschatte bezettingsgraad van het winkelcentrum en de ervaringen met het tijdelijke winkelcentrum. Voor het Multifunctioneel centrum is reeds 114 m² aan fietsenstalling voorzien en voor het winkelcentrum fase 1 wordt uitgegaan van 3 % van het totale ge-



bruiksoppervlakte oftewel circa 300 m² fietsenstalling. Het plan voorziet vooralsnog in circa 430 m² fietsenopstelplaatsen.

2.6 Centrum Stein, fase 2

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



3 Beleidskader

3.1 Inleiding

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

3.2 Rijks-, provinciaal en gemeentelijk beleid

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

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

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

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



4 Sectorale aspecten

4.1 Inleiding

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

4.2 Milieuaspecten

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

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

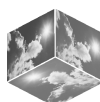
Ook de gevolgen van de herontwikkeling ten opzichte van eventuele aanwezige waarden (ecologie, cultuurhistorie) zijn in een eerder stadium in beeld gebracht. Hieruit zijn geen belemmeringen naar voren gekomen.

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

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

4.3 Archeologie en cultuurhistorie

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



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

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

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

4.4 Geluid

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

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

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



4.5 Bodem

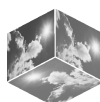
Ten behoeve van het centrumplan zijn diverse bodemonderzoeken uitgevoerd. Het betreft de volgende onderzoeken:

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

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

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

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



5 Haalbaarheid

5.1 Economische en financiële haalbaarheid

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

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

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

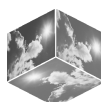
In april 2009 hebben voornoemde partijen een realiseringsovereenkomst gesloten voor de bouw van een nieuw winkelcentrum en realisering van het bijbehorend woningbouwprogramma. In deze overeenkomst zijn tevens de financiële verplichtingen van de contractpartijen geregeld, evenals de eventuele vergoeding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

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

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

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

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



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

5.2 Maatschappelijke haalbaarheid

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

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

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

5.3 Conclusie

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



6 De procedure

6.1 De te volgen procedure

Vooroverleg

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

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

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

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

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

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

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



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

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

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

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

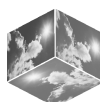
In dit kader heeft de Raad van de gemeente Stein d.d. 9 juni 2011 een verklaring van geen bedenkingen afgegeven. Deze verklaring is opgenomen in bijlage 5 bij deze ruimtelijke onderbouwing.

Ter inzage legging

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

6.2 Vooroverleg

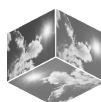
Gezien het feit dat er geen Rijks- en provinciale belangen in het geding zijn als gevolg van de ondergeschikte afwijkingen van de (voetgangers)verkeersontsluiting en de toegestane maximum bouwhoogte, wordt vooroverleg niet noodzakelijk geacht. Zowel het voorheen geldende bestemmingsplan ‘Centrum Stein’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



6.3 Besluit

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

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

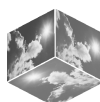


Reguliere procedure artikel 3.7 Wabo

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

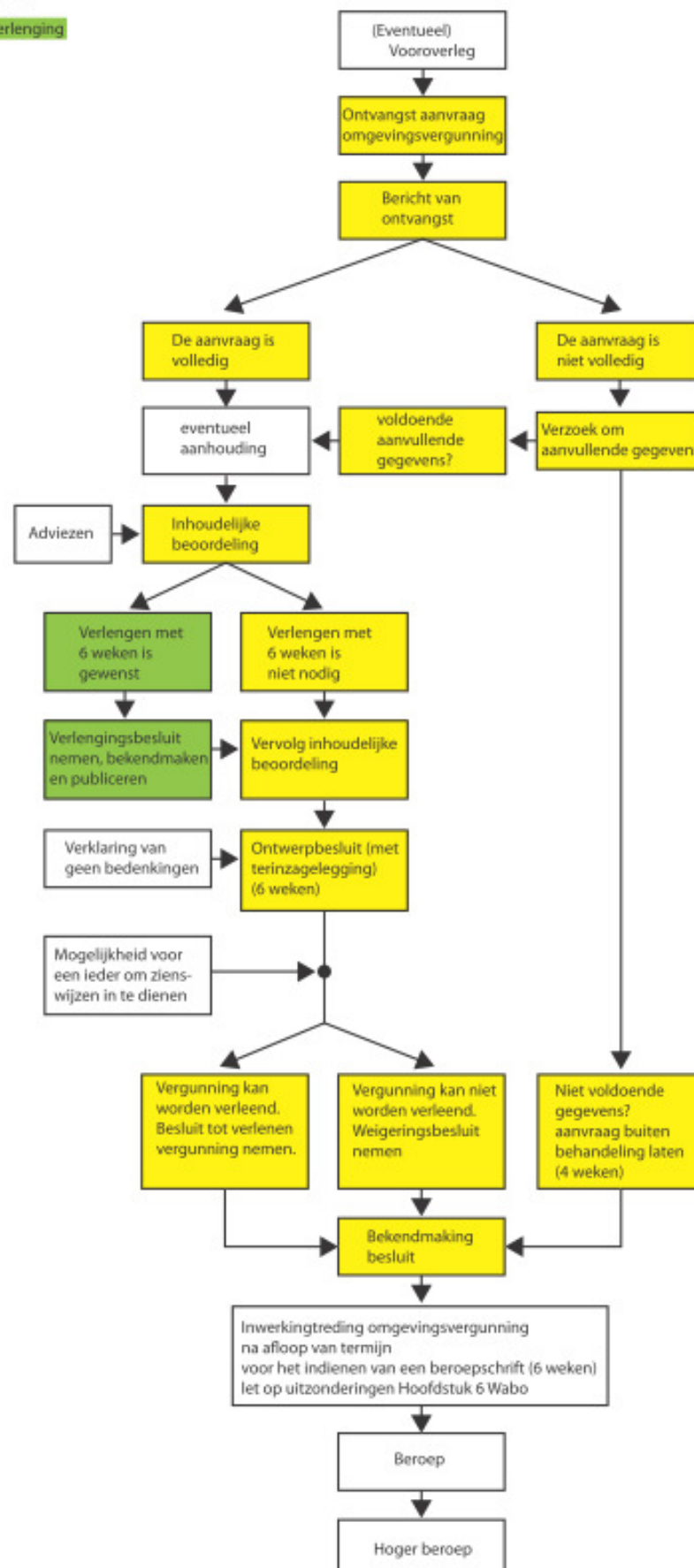


reguliere procedure omgevingsvergunning



Uitgebreide procedure

26 weken + 6 weken verlenging



reguliere procedure omgevingsvergunning

