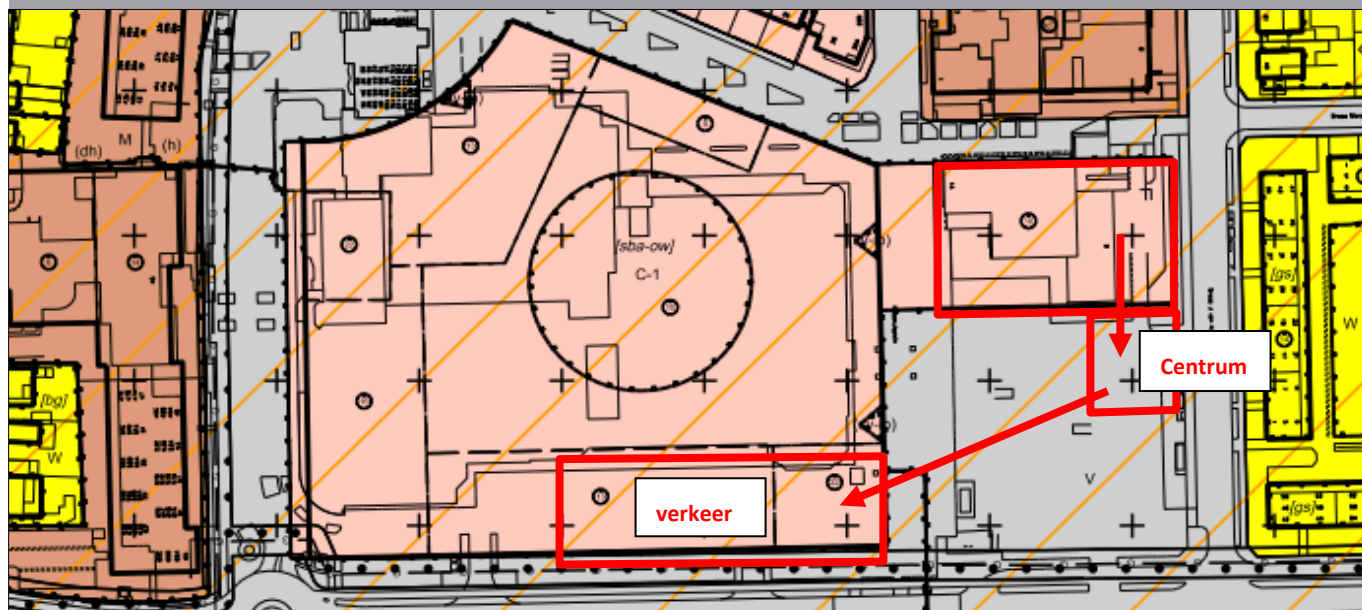


ruimtelijke onderbouwing
t.b.v. omgevingsvergunning
'Afwijking Centrum Stein 3'

Gemeente Stein

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

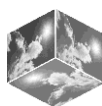


VONDERWEG 14, 5616 RM EINDHOVEN
TELEFOON 040 257 13 36 TELEFAX 040 257 02 90

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

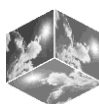
INFO@TONNAER.NL WWW.TONNAER.NL





Inhoudsopgave

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



Bijlagen

Bijlage 1: Distributie-planologisch onderzoek

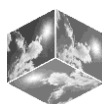
Bijlage 2: Parkeerbehoefteberekening

Bijlage 3: Archeologisch onderzoek

Bijlage 4: Selectiebesluit

Bijlage 5: Akoestisch onderzoek

Bijlage 6: Hogere waarden besluit





luchtfoto plangebied (voorafgaand aan nieuwbouw) ©2015 Microsoft Corporation

1 Inleiding

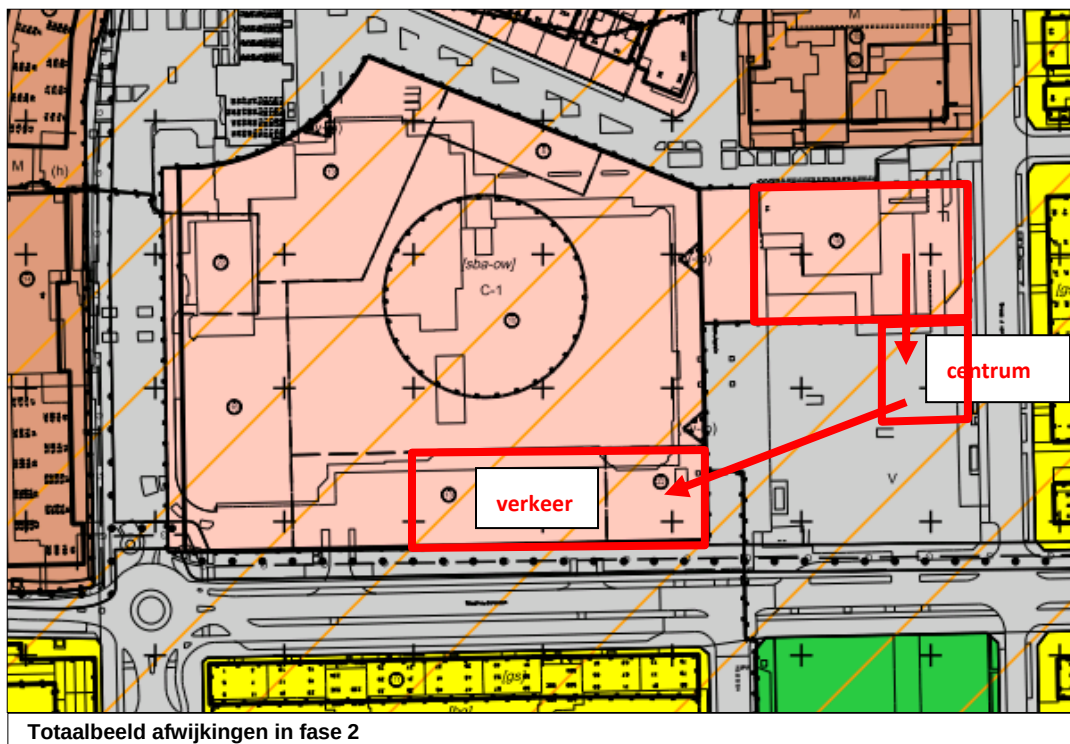
1.1 Aanleiding

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

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

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



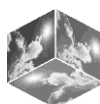


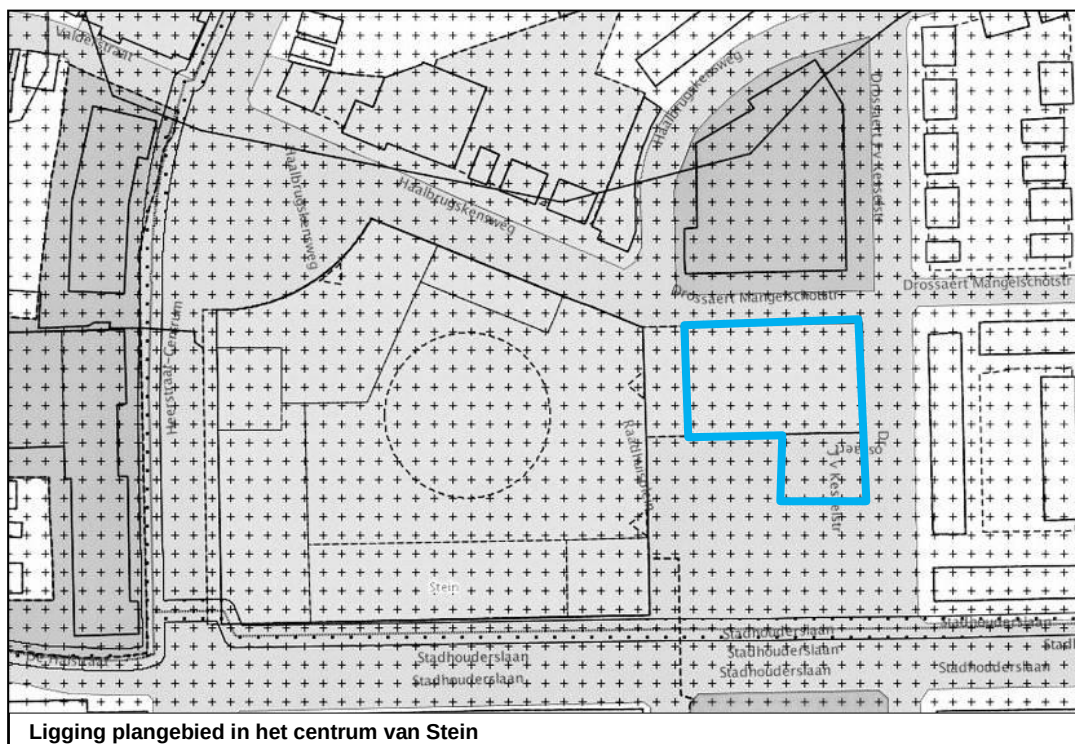
Aan het initiatief liggen de volgende uitgangspunten ten grondslag:

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

Het toenmalige bestemmingsplan voor het centrum van Stein uit 2011 is opgesteld op basis van het aan de ontwikkeling ten grondslag liggende stedenbouwkundig plan uit 2010. Dit stedenbouwkundige plan is ten behoeve van de gefaseerde ontwikkeling uitgewerkt naar concrete bouwplannen. Het bouwplan voor fase 2 wijkt op enkele punten af van het bestemmingsplan. Concreet gaat het om de volgende afwijkingen:

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



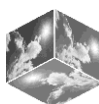


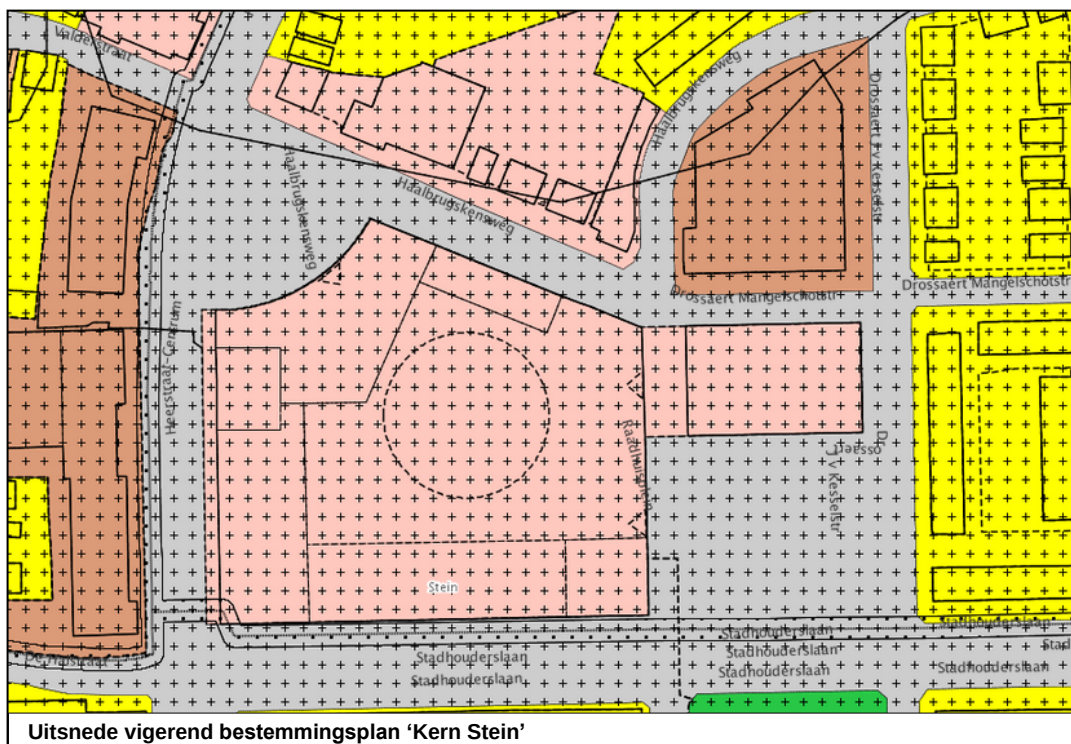
Ligging plangebied in het centrum van Stein

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

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

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





1.2 Ligging van het plangebied

Het plangebied is gelegen in het centrum van de kern Stein en wordt globaal begrensd door de Haalbrugskensweg, de Drossaert Mangelschotstraat, de Drossaert Jonker van Kesselstraat en de Stadhouderslaan. De locatie is bekend als gemeente Stein, sectie G, perceelsnummer 2070.

1.3 Het vigerende bestemmingsplan

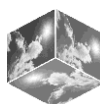
1.3.1 Inleiding

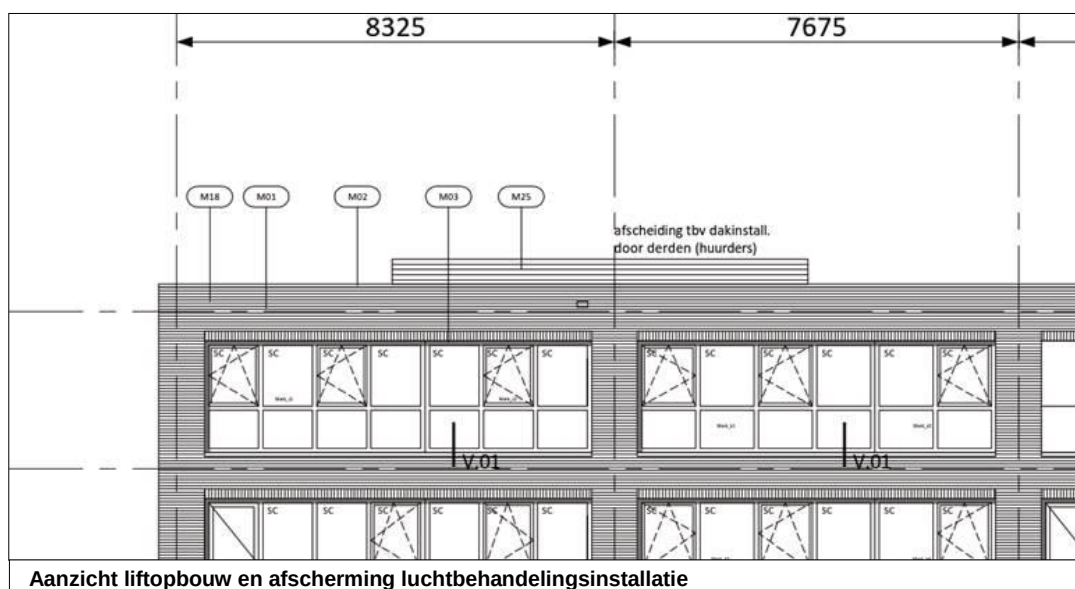
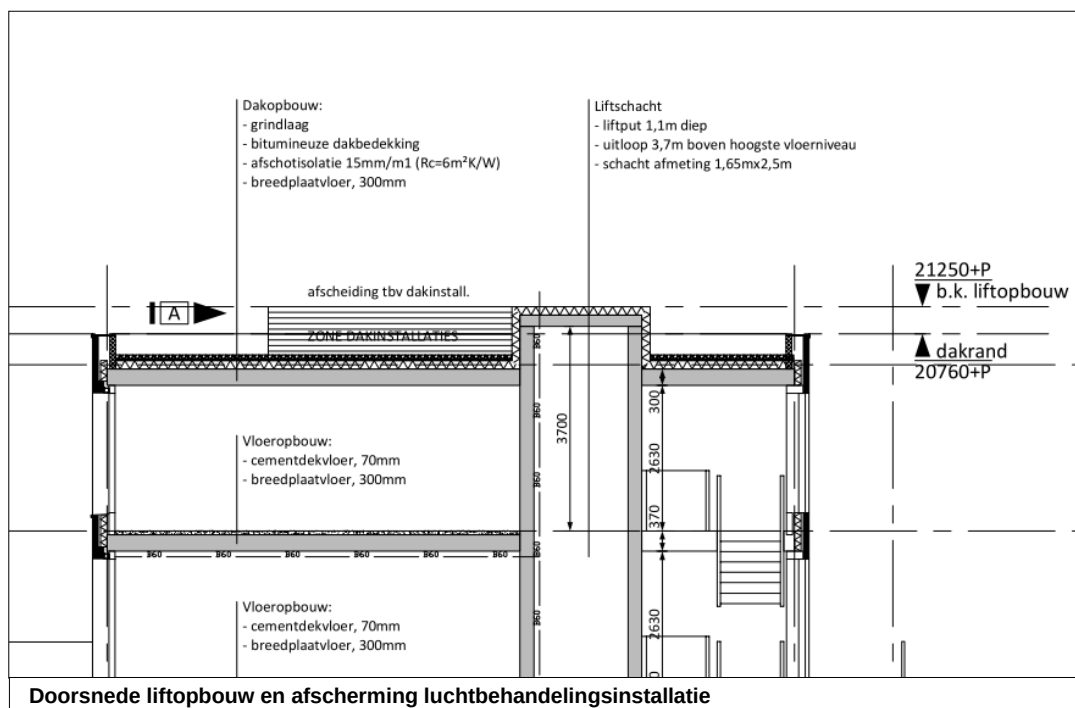
Ter plaatse van het plangebied is het bestemmingsplan 'Kern Stein' vigerend. Dit bestemmingsplan is d.d. 13 september 2013 door de raad van de gemeente Stein vastgesteld. Ter plaatse van het plangebied is een drietal (dubbel)bestemmingen van kracht, te weten:

- 'Centrum - 1';
- 'Verkeer';
- 'Waarde – Archeologie'.

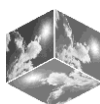
Tevens is de gebiedsaanduiding 'geluidzone – industrie' van toepassing.

Binnen de bestemming 'Centrum - 1' is bebouwing toegestaan binnen het bouwvlak. De toegestane bouwhoogte is aangegeven middels maatvoeringsaanduidingen. De toegestane bouwhoogte bedraagt maximaal 10 meter. Conform de regels bij de bestemming 'Centrum - 1' zijn maximaal 2 supermarkten toegestaan, met een gezamenlijke totale bedrijfsvloeroppervlakte van maximaal 3.400 m². Doordat de supermarkt uit fase 1 een bedrijfsvloeroppervlakte heeft van 2.469 m² en de voorziene supermarkt uit fase 2 van 1.328 m², vindt een overschrijding van de totale bedrijfsvloeroppervlakte met 397 m² voor supermarkten plaats.





De overschrijding van het bestemmingsvlak en bouwvlak bedraagt ongeveer 550 m². Binnen de bestemming 'Verkeer' is detailhandel niet toegestaan. De toegestane bouwhoogte binnen de bestemming 'Centrum' bedraagt 10 meter. De appartementen worden binnen het bestemmingsvlak en bouwvlak gerealiseerd maar de bouwhoogte wordt met respectievelijk 1,70 meter, 5,00 meter en 11,25 meter overschreden. Op een gedeelte van het dak is een liftopbouw aanwezig met een luchtbehandelingsinstallatie en daar omheen een afschermend hekwerk. De hoogte is hier 21,25 meter in plaats van 20,90 meter. Ten behoeve van deze liftopbouw heeft de welstandscommissie op 26 oktober 2016 een positief advies uitgebracht. In bovenstaande afbeelding is dit inzichtelijk gemaakt. De dakopbouw



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

De dubbelbestemming 'Waarde – Archeologie' bepaalt dat bij het bouwen en/of vergroten van de bebouwing vooraf een archeologisch rapport moet worden overlegd indien de bodemingreep meer dan 2.500 m² bedraagt en de bodem voor meer dan 0,40 meter beneden maaiveld wordt verstoord, dan wel dat bepaalde werken en werkzaamheden enkel uitgevoerd mogen worden na het uitvoeren van archeologisch onderzoek. Deze bepalingen gelden echter zowel in de oorspronkelijke als in de gewijzigde situatie.

1.3.2 Afwijking bedrijfsvloeroppervlakte supermarkt

Conform de bestemmingsomschrijving binnen de regels van de bestemming 'Centrum - 1' zijn de als zodanig bestemde gronden mede bestemd voor maximaal 2 supermarkten, met dien verstande dat op basis van artikel 7.1.1., sub 4, de gezamenlijke totale bedrijfsvloeroppervlakte niet meer dan 3.400 m² mag bedragen. De totale bedrijfsvloeroppervlakte voor detailhandel (inclusief supermarkten) mag op basis van artikel 7.1.1., sub 3 niet meer dan 12.500 m² bedragen.

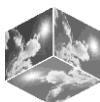
De te realiseren/voorziene supermarkten uit fase 1 en 2 hebben samen een totale bedrijfsvloeroppervlakte van 3.797 m². Er is derhalve sprake van een overschrijding van 397 m² van de totaal toelaatbare bedrijfsvloeroppervlakte voor supermarkten. Daar staat tegenover dat in fase 1 en 2 samen in totaal maar 10.154 + 1.328 (supermarkt) + 156 (commerciële ruimte 1) + 194 (commerciële ruimte 2) = 11.832 m² aan bedrijfsvloeroppervlakte wordt gerealiseerd terwijl maximaal 12.500 m² is toegestaan.

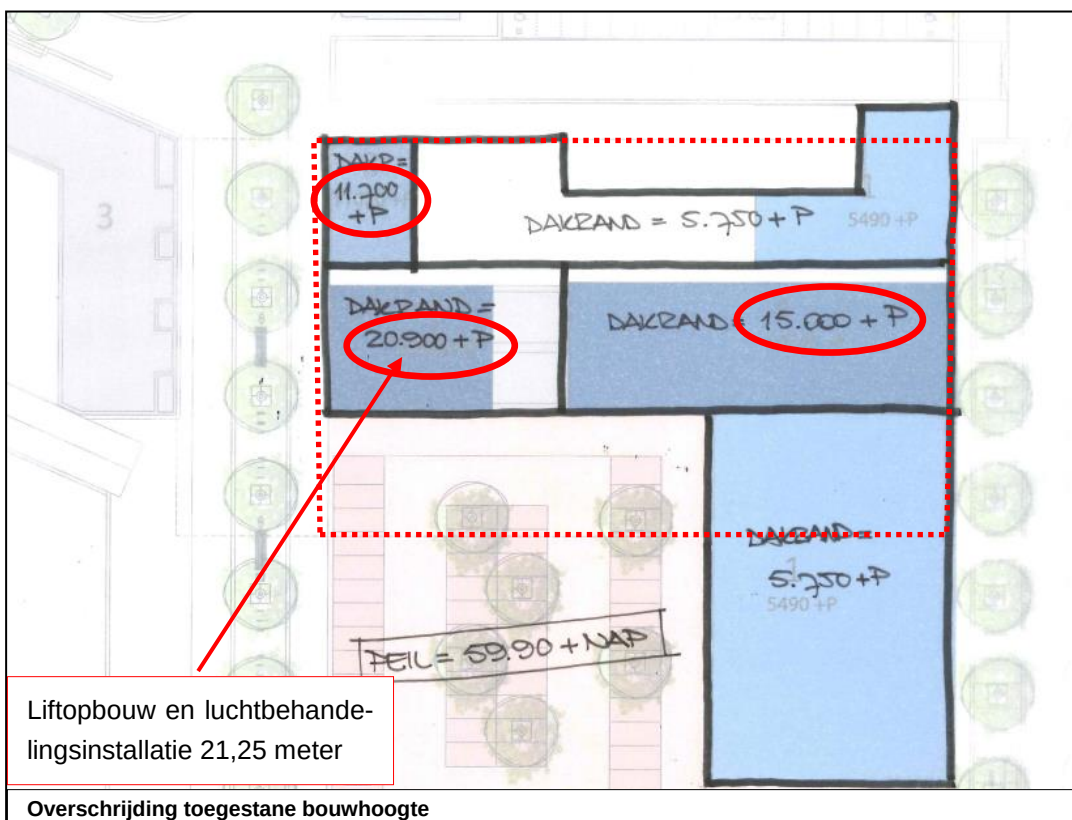
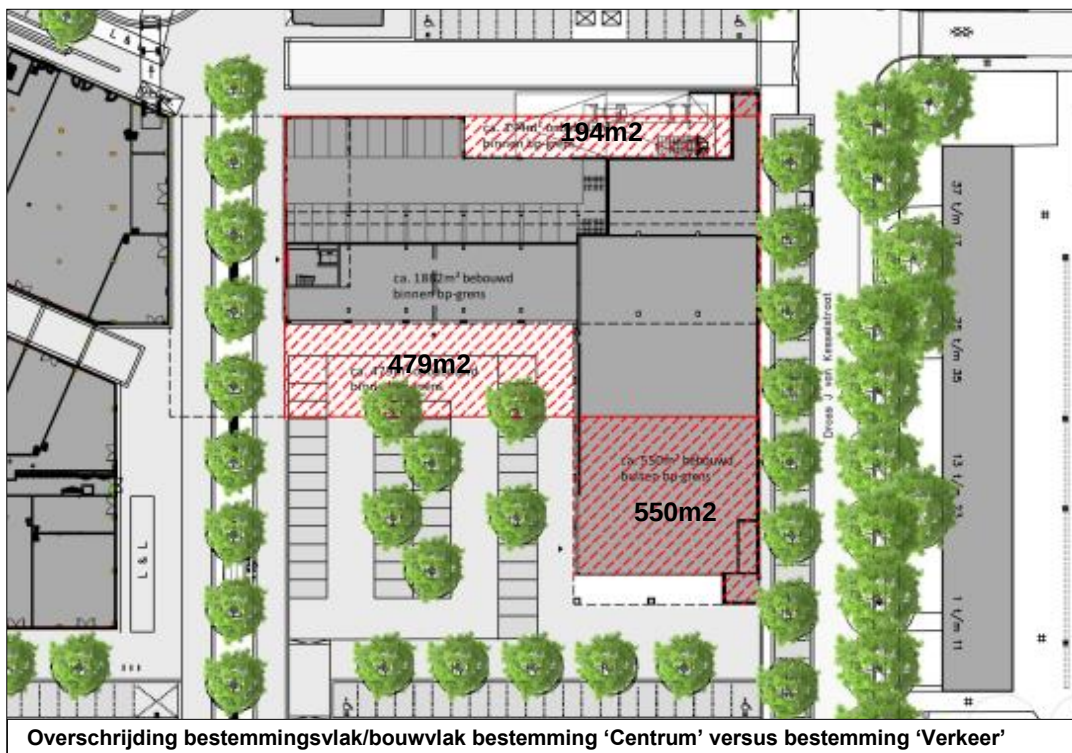
1.3.3 Afwijking overschrijding bestemmingsvlak en bouwvlak bestemming 'Centrum'

De supermarkt wordt voor een beperkt deel (550 m²) buiten het bestemmingsvlak en bouwvlak gesitueerd, ter plaatse van de bestemming 'Verkeer'. Daar staat tegenover dat het vigerende bestemmingsvlak en bouwvlak niet volledig benut c.q. bebouwd wordt. In totaal wordt 673 m² (479 + 194) van het vigerende bestemmingsvlak en bouwvlak niet bebouwd. Dit deel dat onbebouwd blijft, wordt betrokken bij de inrichting van de openbare ruimte. Hiermee wordt het 'verlies' aan openbare ruimte in meer dan voldoende mate gecompenseerd zonder dat dit ten koste gaat van de beoogde ruimtelijke structuur van het oorspronkelijke stedenbouwkundige plan. Daarnaast is in fase 1 een deel van de bestemming 'Centrum' ingericht als openbare ruimte ten behoeve van parkeren.

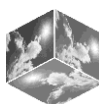
1.3.4 Afwijking overschrijding toegestane bouwhoogte

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





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





Impressie bebouwing fase 1

2 Projectprofiel

2.1 Inleiding

Het vigerende bestemmingsplan, zoals beschreven in hoofdstuk 1, is opgesteld op basis van het voorheen geldende bestemmingsplan 'Centrum Stein' uit 2011 en het daaraan ten grondslag liggende (globale) stedenbouwkundig plan. De thans voorliggende bouwplannen sluiten aan op de uitgangspunten van het stedenbouwkundige plan waaraan de ontwikkeling van het centrum moet voldoen (zie paragraaf 1.1). De uitgewerkte plannen wijken op onderdelen echter enigszins af van het vigerende bestemmingsplan uit 2013. Door de gewijzigde uitwerking ontstaat een iets ander stedenbouwkundig plan, maar de afwijkingen met betrekking tot de bedrijfsvloeroppervlakte, overschrijding van het bestemmingsplan/bouwvlak en bouwhoogte zijn ten opzichte van het bestemmingsplan ondergeschikt aan het totale centrumplan. Als gevolg van gewijzigde inzichten en tussentijdse ontwikkelingen wordt juist beoogd om de ruimtelijke structuur van het centrum van Stein hiermee te versterken. In onderhavig hoofdstuk wordt nader ingegaan op de afwijkingen en wordt aangetoond dat door deze afwijkingen geen wezenlijk ander ruimtelijk plan ontstaat zoals planologisch geregeld in het bestemmingsplan 'Kern Stein'.

2.2 Gebiedsbeschrijving

Het plangebied bestaat momenteel uit een deel van het braakliggende terrein in het centrum van Stein dat is ingericht als (tijdelijke) parkeerplaats. De bebouwing is hier inmiddels gesloopt. Het multifunctioneel centrum en een aantal woningen aan de zijde van de Heerstraat-Centrum en de eerste fase van het winkelcentrum zijn al gerealiseerd.



2.3 Afwijking bedrijfsvloeroppervlakte supermarkt

Het bouwplan voor fase 2 van het centrum van Stein voorziet in de bouw van een supermarkt met een bedrijfsvloeroppervlakte van 1.328 m². Als onderdeel van fase 1 van het centrum is een supermarkt gebouwd met een bedrijfsvloeroppervlakte van 2.469 m². Daarmee komt de totaal bedrijfsvloeroppervlakte aan supermarkten in het centrum (binnen de bestemming Centrum – 1) op 3.797 m² en overschrijdt daarmee de op basis van het bestemmingsplan toegestane maximale 3.400 m². Er wordt derhalve 397 m² meer gebouwd.

Tegenover deze overschrijding staat het gegeven dat de totale bedrijfsvloeroppervlakte aan retail (overige winkels en supermarkten samen) van fase 1 en fase 2 samen minder is dan toegestaan op basis van de bestemmingsregeling. In fase 1 is in totaal 10.154 m² bedrijfsvloeroppervlakte retail gebouwd. In fase 2 komt daar de supermarkt met 2 commerciële ruimten bij, derhalve 1.678 m² bedrijfsvloeroppervlakte. De totaal gebouwde oppervlakte aan bedrijfsvloeroppervlakte voor retail komt daarmee op 11.832 m². Dat is 668 m² minder dan de op basis van het geldende bestemmingsplan toegestane maximaal 12.500 m².

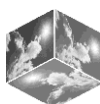
Per saldo is derhalve sprake van een beperktere bedrijfsvloeroppervlakte retail, wat niet in strijd is met het bestemmingsplan, waarbij ook nog een verschuiving naar het aandeel supermarkten heeft plaatsgevonden.

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

Kwalitatieve impuls voor het centrum

De kern Stein beschikt over 22 verkooppunten in de dagelijkse sector, met een gezamenlijke winkelruimte van 5.443 m² wvo. Het aanbod sluit kwantitatief goed aan op het inwonertal, maar is in het centrum kwalitatief nog beneden de maat. Aan dit laatste wordt momenteel echter hard gewerkt met het centrumplan ‘Hart van Stein’. Ook de recente herontwikkeling van het supermarktcluster Jan Linders/Lidl op de hoek Heerstraat Noord/Industrieweg in Stein-Noord draagt bij aan een sterkere dagelijkse verzorgingsstructuur in Stein.

Het dagelijkse winkelaanbod in het centrum (Omphaliusplein, Haalbrugskensweg) omvat totaal 2.901 m² wvo, verdeeld over twee supermarkten (Jumbo, Aldi), tien speciaalzaken, twee drogisten, en één apotheek.



Voldoende markt- en uitbreidingsmogelijkheden

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

- Totaal te onderbouwen marktruimte: 3.800 à 4.200 m² wvo
- Huidig aanwezig aanbod: 2.901 m² wvo
- Distributieve uitbreidingsruimte tot 2025 (wvo): 900 à **1.300 m² wvo**
- Distributieve Uitbreidingsruimte tot 2025 (bvo, indicatief): 1.200 à 1.700 m² bvo

De beoogde uitbreiding van Aldi in het centrum beslaat circa 289 m² wvo. Samen met de uitbreiding voor de Jumbo-supermarkt is de uitbreidingsvraag ca. 700 m² wvo (ca. 1.000 m² bvo), ten opzichte van het nu gevestigde, tijdelijke aanbod. Deze gezamenlijke uitbreidingsruimte ligt ruim onder de ondergrens voor de benaderde distributieve uitbreidingsruimte van respectievelijk minimaal 900 m² wvo en 1.300 m² bvo tot het jaar 2025.

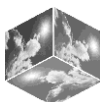
Bovendien betreft de verplaatsing, uitbreiding en nieuwbouw van de Aldi-supermarkt een initiatief voor nieuwbouw van een reeds langer in het centrum gevestigde supermarkt, die nauw aansluit en inspeelt op de vigerende trends in de detailhandel. In de benadering is er vanuit gegaan dat het bestaande dagelijkse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

Supermarkten: toenemende dominantie van de dagelijkse sector

Het marktaandeel van de supermarkten binnen de totale dagelijkse sector groeit nog steeds, in zowel bestedingen als vloeroppervlak. Momenteel bedraagt dit aandeel in vloeroppervlak landelijk 69%, met een toename van 2 procentpunt alleen al in de afgelopen 5 jaar. Indien we een verdere toename van dit aandeel veronderstellen tot 70% à 72% richting 2025, rechtvaardigt dit in het centrum van Stein een supermarktoppervlak van 2.660 à 3.024 m² wvo (ongeveer 3.800 à 4.320 m² bvo: uitgaande van de verhouding 1,00 m² bvo = 0,70 m² wvo), uitgaande van de hierboven omschreven marktruimte. Het maximaal toelaatbare oppervlak voor supermarkten in het bestemmingsplan 'Centrum' ad 3.400 m² bvo blijft vanuit dat perspectief dus beduidend beneden het landelijk gemiddelde.

Effecten op de bestaande detailhandelsstructuur

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



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

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

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

Voorsorteren op de toekomst

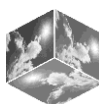
Een vitaal hoofdwinkelcentrum van een gemeente met de omvang van Stein behoeft minimaal twee complementaire supermarkten. Dit voor een optimale verzorging van de gemeentelijke bevolking en regionale inwoners. De nieuwbouw in het centrum van Stein anticipeert op de voortgaande schaalvergroting in de supermarktbranche,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

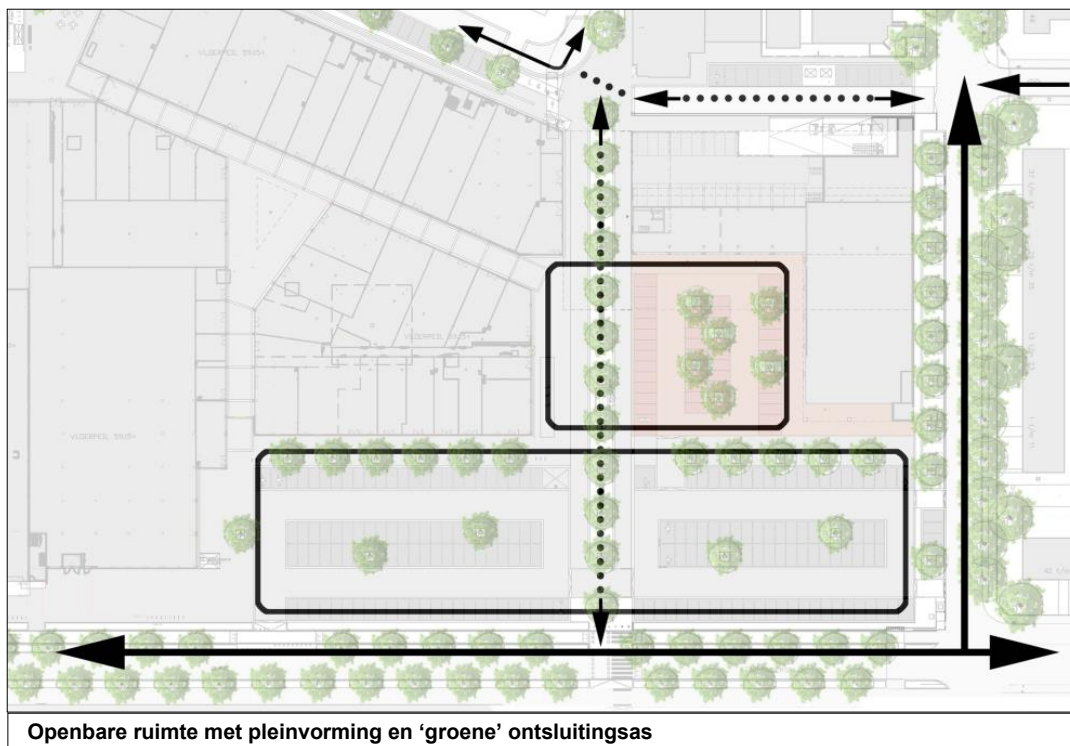
Economische impuls voor het centrum

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

Conclusie

Het herbouwen van de Aldi-supermarkt als onderdeel van het centrumplan 'Hart van Stein' past binnen het vigerende bestemmingsplan, zij het dat de planmatige aangegeven maximale ruimte voor supermarkten van 3.400 m² bvo, met 397 m² bvo (globaal ca. 260- 300 m² wvo) in relatief zeer beperkte mate wordt overschreden. Het uitgevoerde distributie planologische onderzoek toont echter duidelijk aan dat de uitbreiding van de Aldisupermarkt wél ruim binnen de distributieve ruimte voor dagelijkse artikelen én de benaderde lokale en





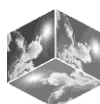
regionale behoeften valt. Er zijn zodoende geen negatieve effecten op de verzorgingsstructuur te verwachten.

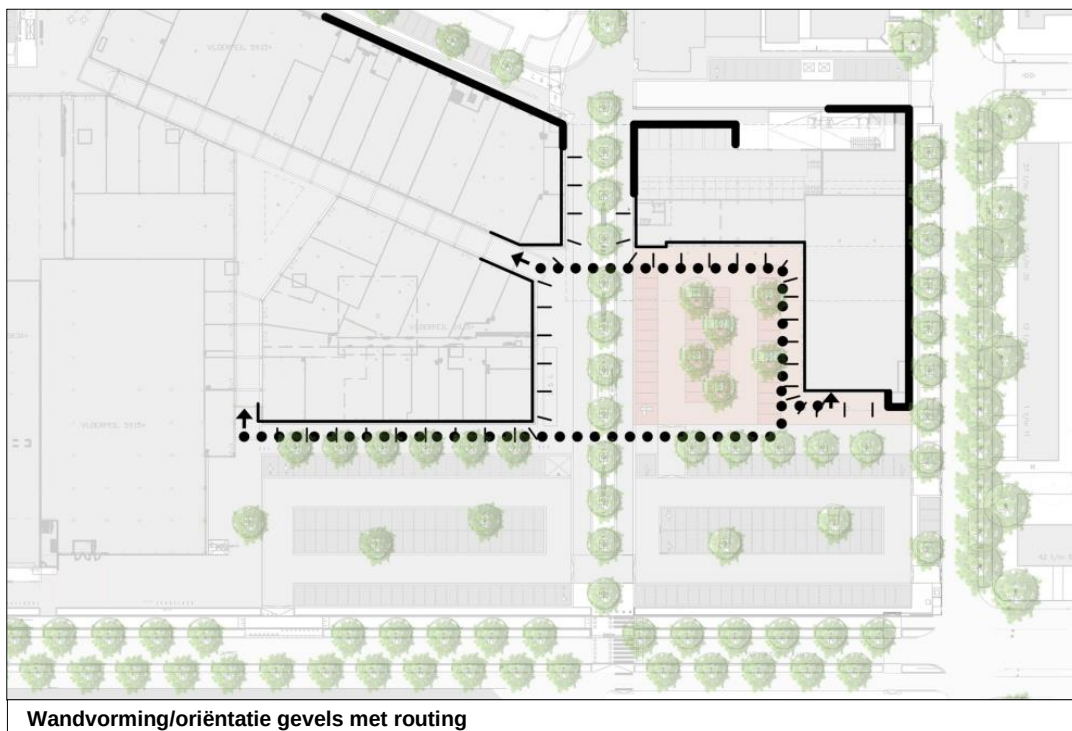
Daarnaast wordt met de verplaatsing, uitbreiding en nieuwbouw van de Aldi-supermarkt, in het centrum van Stein een meer realistische, toekomstgerichte verhouding tussen supermarkten en dagelijkse speciaalzaken geboden dan nu het geval is.

2.4 Afwijking overschrijding bestemmingsvlak/bouwvlak bestemming Centrum

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

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

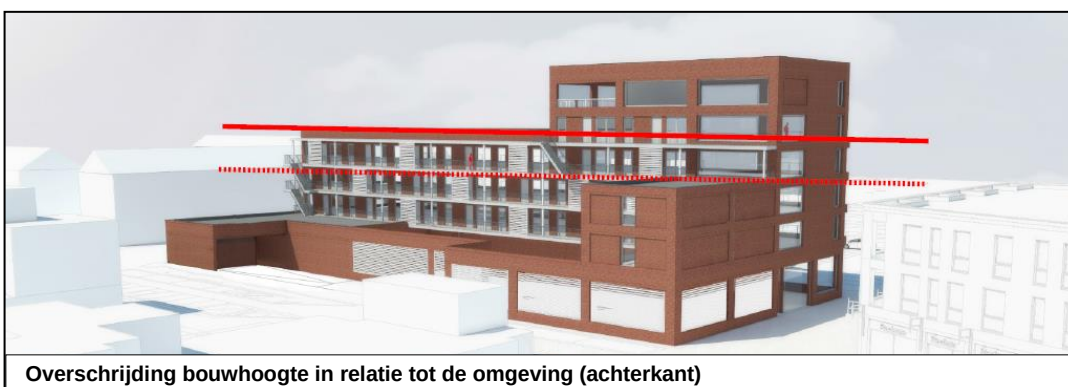




Deze bebouwing sluit aan op fase 1 maar om deze kleinere openbare ruimte goed te kunnen afbakenen is het wenselijk dat de bebouwing zorg draagt voor voldoende 'wand' met de gevels georiënteerd op deze ruimte. Hiermee wordt tevens bereikt dat er een logische routing ontstaat tussen fase 1 en 2. Door de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

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



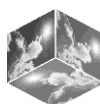


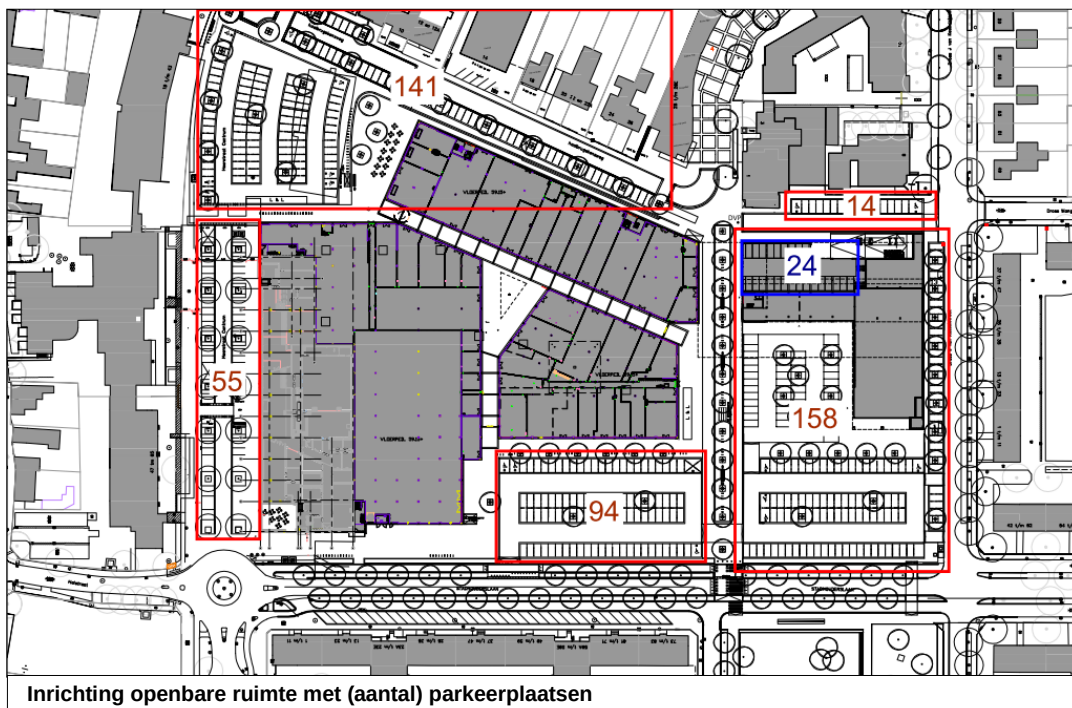
2.5 Afwijking overschrijding bouwhoogte

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

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

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

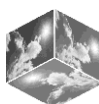




Om deze beëindiging een duidelijk accent te geven is aan de zijde van fase 1 een 'opbouw' bestaande uit 3 appartementen gemaakt met een frontbreedte van ongeveer 25 meter. Hiervoor is een hoogte nodig van 21,25 meter. Deze hoogte sluit aan op de hoogte van het MFC op de hoek Heerstraat-Centrum/Stadhouderslaan,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

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

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



2.6 Parkeren

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

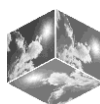
- Valt te voorzien dat –ook na toevoeging van fase 2 aan het centrumplan- een openbare parkeercapaciteit van 462 parkeerplaatsen voldoende is om de parkeerbehoefte van het centrum op te vangen?
- Indien door realisatie van fase 2 de parkeerbalans van het centrum niet meer in evenwicht zou zijn, welke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

De bouw van het nieuwe centrumgebied van Stein wordt afgerond met fase 2. Deze bestaat uit een bouwvolume, met daarin een discount-supermarkt van 1.391 m² bvo, twee overige commerciële ruimtes met een totaal oppervlak van 367 m² bvo (voorzien worden een horeca- en een detailhandelsinvulling) en bovenliggend 24 woningen. De woningen beschikken over een eigen parkeergelegenheid voor de auto's van de bewoners. Bezoekers van de woningen zijn aangewezen op de openbare parkeerplaatsen in het gebied. Ook de supermarkt maakt gebruik van de parkeerplaatsen in het centrumgebied, zowel voor bezoekers als personeel.

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

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

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



In totaliteit wordt dan parkeerbehoefte voor het voltooide winkelcentrum dan:

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

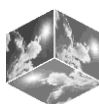
NB: als gevolg van afrondingen kunnen kleine verschillen in de optellingen optreden. Parkeerbehoeftes per functie zijn rekenkundig afgerond. Totalen zijn in alle gevallen naar boven afgerond.

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

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

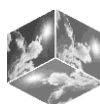
Na voltooiing van het nieuwe centrumgebied van Stein valt, op basis van de actuele parkeernormeringen, na realisatie van fase 2 van het centrumplan een parkeerbehoefte van ruim 500 parkeerplaatsen te verwachten. Deze parkeerbehoefte is binnen de randvoorwaarden van het gemeentelijk parkeerbeleid op te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

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



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

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



3 Beleidskader

3.1 Inleiding

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

3.2 Rijks-, provinciaal en gemeentelijk beleid

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

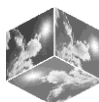
Het planvoornemen voor het centrum van Stein, waarbij de realisatie van nieuwe bebouwing voor woningen en een winkelcentrum met 2 supermarkten in combinatie met woningen mogelijk wordt gemaakt, is in een eerder stadium in het kader van de planvorming reeds getoetst aan het nationale, provinciale en gemeentelijke beleid in het voorheen geldende bestemmingsplan 'Centrum Stein' en het thans vigerende bestemmingsplan 'Kern Stein'. Daaruit is gebleken dat voor de realisatie van deze nieuwe bebouwing en de betreffende voorzieningen, mits voldaan wordt aan de uitgangspunten, geen strijdigheid ontstaat met het beleid van de verschillende overheden.

Het planvoornemen past, met uitzondering van de maximale bedrijfsvloeroppervlakte voor 2 supermarkten, de overschrijding van het bestemmingsvlak/bouwvlak en de overschrijding van de bouwhoogte, volledig binnen het vigerende bestemmingsplan en reeds verleende omgevingsvergunningen. De afwijkingen zijn van ondergeschikte aard en brengen geen dusdanige effecten met zich mee dat daardoor strijdigheid met het beleid zou kunnen ontstaan gezien de ligging binnen bestaand bebouwd gebied. Het betreft met name een verdere optimalisering van het planvoornemen voor het centrum van Stein door voortschrijdend inzicht en tussentijdse ontwikkelingen. Derhalve mag worden geconcludeerd dat het planvoornemen aansluit bij de eerdere plannen met betrekking tot de herontwikkeling van het centrum van Stein en daarmee niet strijdig is met de relevante beleidskaders.

3.3 Ladder voor duurzame verstedelijking

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

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



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

Nieuwe stedelijke ontwikkeling

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

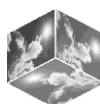
“Ruimtelijke ontwikkeling van een bedrijventerrein of zeehaventerrein, of van kantoren, detailhandel, woningbouwlocaties of andere stedelijke voorzieningen.”

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

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

Voorliggende stedelijke ontwikkeling voor de verplaatsing, uitbreiding en nieuwbouw van de Aldi-supermarkt als onderdeel van het multifunctionele centrumplan 'Hart van Stein', op een bestaande stedelijke locatie in het centrum van Stein, voorziet in een kwantitatieve en kwalitatieve lokale en regionale behoefte, zoals vastgesteld met behulp van het uitgevoerde onderzoek. Door het verwijderen van het noodwinkelcentrum en herbouw van het centrumhart in enkele fasen, wordt voor de Aldi-supermarkt netto 289 m² wvo (ca. 385 m² bvo) aan supermarktruimte bijgebouwd. Deze behoefte valt zowel kwantitatief als kwalitatief goed te onderbouwen.

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



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

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

Het herbouwen van de Aldi-supermarkten als onderdeel van het centrumplan 'Hart van Stein', voldoet aan alle door de Ladder voor duurzame verstedelijking gestelde voorwaarden. De stedelijke ontwikkeling past in het vigerende bestemmingsplan, zij het dat de planmatige aangegeven maximale ruimte voor supermarkten van 3.400 m² bvo, met 397 m² bvo (globaal ca. 260-300 m² wvo) in relatief zeer beperkte mate wordt overschreden.

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



4 Sectorale aspecten

4.1 Inleiding

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

4.2 Milieuaspecten

Het planvoornemen waarbij de realisatie van nieuwe bebouwing voor woningen en een winkelcentrum met 2 supermarkten in combinatie met woningen mogelijk wordt gemaakt, is in een eerder stadium in het kader van de herontwikkeling van het centrumgebied van Stein reeds getoetst aan de diverse milieuaspecten.

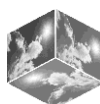
Uit die toetsing is destijds gebleken dat er (na het uitvoering van de noodzakelijke onderzoeken) geen milieutechnische belemmeringen bestaan voor het planvoornemen.

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

Ten behoeve van de herontwikkeling zijn in de toelichting van het voorheen geldende bestemmingsplan 'Centrum Stein' en het thans vigerende bestemmingsplan 'Kern Stein' andere aspecten beschreven die van invloed kunnen zijn op de haalbaarheid van de plannen. Het betreft het aspect duurzaamheid en de behandeling van de civieltechnische aspecten. De afwijkingen als gevolg van het planvoornemen, die door middel van onderhavige ruimtelijke onderbouwing mogelijk wordt gemaakt, is van ondergeschikte aard en brengt geen dusdanige effecten met zich mee dat daardoor strijdigheid met de sectorale aspecten zou kunnen ontstaan.

4.3 Archeologie

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



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

Wat betreft de archeologie wordt het volgende geadviseerd. Er is geen behoudenswaardige vindplaats aangetroffen. Er is daarom geen reden tot een aanvullend gravend onderzoek.

Bij het afgeven van een omgevingsvergunning kan hiertoe de wettelijke meldingsplicht (ex artikel 53 Monumentenwet 1988) kenbaar worden gemaakt, teneinde het documenteren van toevalsvondsten te garanderen. Hierover kan de gemeente zelf een beslissing nemen en bovenstaande moet gezien worden als advies richting de gemeente. Het advies is om ontgravingen archeologisch te laten begeleiden. Dit advies is opgenomen in het selectiebesluit (besluit B&W d.d. 29 januari 2013) op basis waarvan het plangebied archeologisch is vrijgegeven. Het selectiebesluit is opgenomen in bijlage 4 bij deze ruimtelijke onderbouwing.

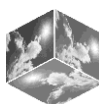
4.4 Geluid

4.4.1 Wegverkeers- en industrielawaai

Uit het akoestisch onderzoek (ARCADIS, november 2010) dat is uitgevoerd in het kader van het voorheen geldende bestemmingsplan 'Centrum Stein' blijkt dat de geluidbelasting ter plaatse van het bouwplan maximaal 60 dB bedraagt vanwege de Dross. Jonker van Kesselstraat en Stadhouderslaan. De maximale binnenstedelijke ontheffing voor geluidsgevoelige objecten (zoals woningen en verpleeghuizen) van 63 dB wordt echter niet overschreden. De nieuwe woningen in fase 2 worden centraal in het vigerende bouwvlak gesitueerd zodat deze woningen iets terug komen te liggen ten opzichte van de vigerende bouwgrens aan de zijde van de Stadhouderslaan en de Haalbrugskensweg. De afstand van de woningen tot deze twee wegen wordt daarmee iets vergroot.

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

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



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

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

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

4.4.2 AIM-melding geluid Aldi

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

4.5 Bodem

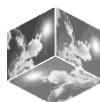
Ten behoeve van het centrumplan zijn diverse bodemonderzoeken uitgevoerd. Het betreft de volgende onderzoeken:

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

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

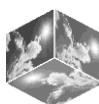
De afwijkingen die middels deze ruimtelijke onderbouwing mogelijk worden gemaakt zijn niet van invloed op de eerdere bevindingen van de uitgevoerde bodemonderzoeken. Het aspect bodem vormt dan ook geen belemmering voor de beoogde afwijkingen.

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



4.6 Water

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



5 Haalbaarheid

5.1 Economische en financiële haalbaarheid

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

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

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

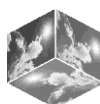
In april 2009 hebben voornoemde partijen, althans hun rechtsvoorgangers, een realiseringsovereenkomst gesloten voor de bouw van een nieuw winkelcentrum en realisering van het bijbehorend woningbouwprogramma. In deze overeenkomst zijn tevens de financiële verplichtingen van de contractpartijen geregeld,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

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

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

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

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



5.2 Maatschappelijke haalbaarheid

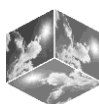
Gezien de reeds doorlopen procedure in het kader van het voorheen geldende bestemmingsplan 'Centrum Stein' en het thans vigerende bestemmingsplan 'Kern Stein' alsmede de aanpassingen van deze bestemmingsplannen naar aanleiding van de gegronde zienswijzen mag worden aangenomen dat tegen de beperkte afwijking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

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

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

5.3 Conclusie

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



6 De procedure

6.1 De te volgen procedure

Deze ruimtelijke onderbouwing is opgesteld als onderdeel van de noodzakelijke omgevingsvergunningen als bedoeld in artikel 2.12, eerste lid, sub a onder 3 van de Wabo ten behoeve van de afwijking van de maximaal toelaatbare bedrijfsvloeroppervlakte aan supermarkten, de overschrijding van het bestemmingsvlak en bouwvlak alsmede de toegestane bouwhoogte. De Wet algemene bepalingen omgevingsrecht (Wabo) bevat twee procedures voor het verkrijgen van een omgevingsvergunning, te weten de reguliere en de uitgebreide voorbereidingsprocedure.

In het onderhavige geval, waarbij afgeweken wordt van het vigerende bestemmingsplan, dient de uitgebreide voorbereidingsprocedure te worden gevolgd. Op de volgende pagina is deze uitgebreide voorbereidingsprocedure schematisch weergegeven.

6.2 Vooroverleg

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

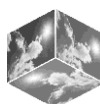
6.3 Ter inzage legging

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

6.4 Besluit

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

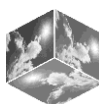
De zienswijze van DSM en Chemelot Site Permit is gegrond en heeft geleid tot aanpassing van het akoestisch onderzoek behorende bij het hogere grenswaardenbesluit en aanpassing van de ruimtelijke onderbouwing op dit onderdeel. Tenslotte is in het besluit verduide-



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

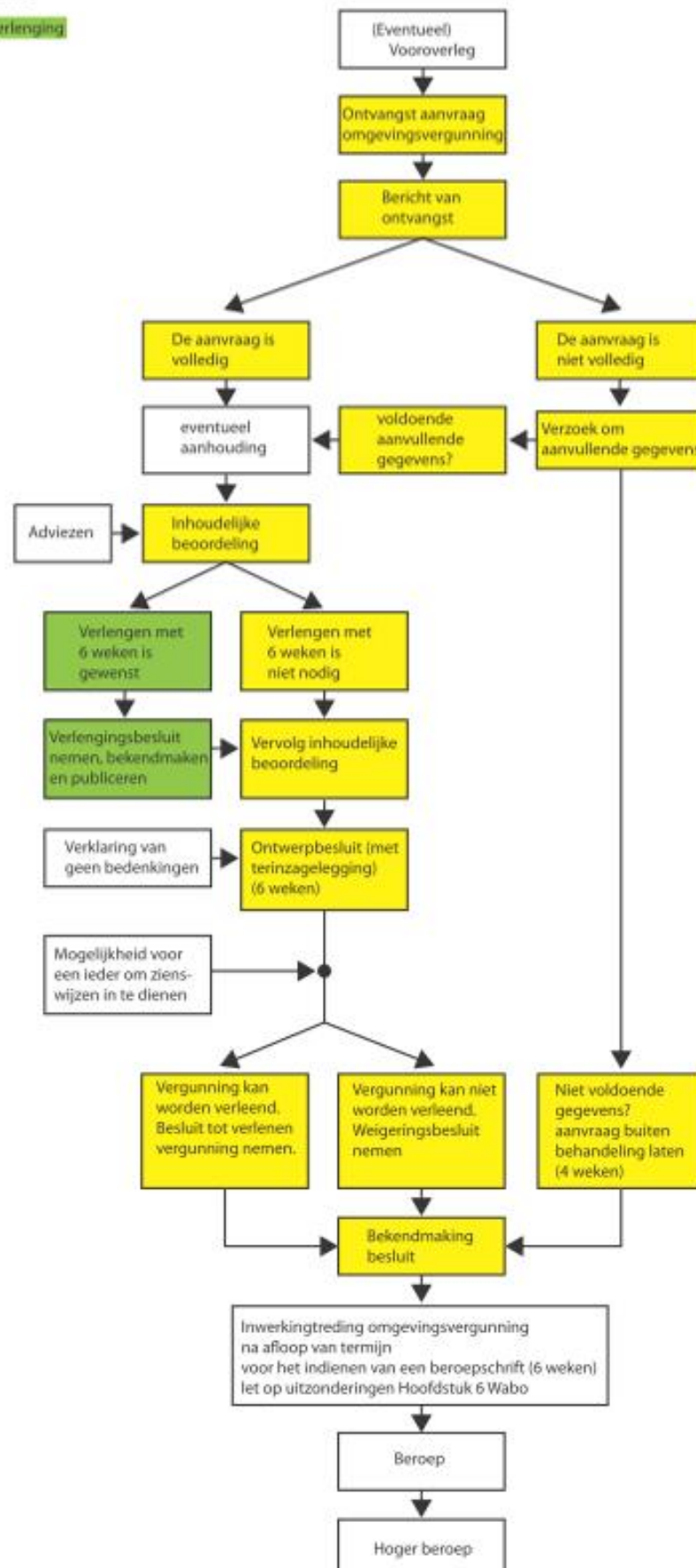
In onderhavige ruimtelijke onderbouwing is vanuit de zorgvuldigheid de bouwhoogte van het gebouw in fase 2 nader gespecificeerd in die zin dat de hoogte van een liftopbouw met luchtbehandelingsinstallatie en daaromheen een afschermend hekwerk is aangegeven. De liftopbouw wordt als set back geplaatst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

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



Uitgebreide procedure

26 weken + 6 weken verlenging



uitgebreide procedure omgevingsvergunning

