

Ontwikkelingsmaatschappij KIBO B.V.
t.a.v. de heer G. Gabriel
Europalaan 26
6199 AB MAASTRICHT AIRPORT

Stadhouderslaan 200
Postbus 15
6170 AA Stein
T 046-4359393
info@gemeentestein.nl
www.gemeentestein.nl

Verzenddatum: 12 december 2016
Uw kenmerk: 52986314
Ons Kenmerk: DOC.SXO19323351
Zaaknummer: O2016-079\0971-AZK-27202
Bijlagen: Factuur en Besluit met bijlagen
Behandeld door: Drs. L.J.J. Pompl
Betreft: Verzendbrief besluit omgevingsvergunning

Geachte heer Gabriel,

Op 13 mei 2016 hebben wij uw aanvraag voor een omgevingsvergunning ontvangen voor het oprichten van een winkelpand met appartementen op de percelen gelegen aan het Raadhuisplein 80 t/m 80f, 81 t/m 81f, 82 t/m 82f, 83, 83a, 84, 85, 86 en 87 te Stein.

Het onderhavige perceel is kadastraal gelegen in de gemeente Stein, sectie G, kadastraal nummer 2070.

De aanvraag is geregistreerd onder zaaknummer O2016-079\0971-AZK-27202.

Wij verzoeken u vriendelijk bij iedere correspondentie met de gemeente het zaaknummer te vermelden om een goede afhandeling van uw aanvraag te kunnen waarborgen.

De aanvraag heeft betrekking op de volgende activiteiten:

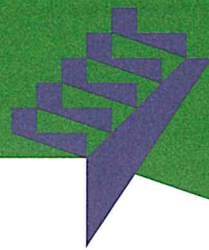
- Bouwen.
- Handelen in strijd met regels ruimtelijke ordening.

In deze brief informeren wij u over welke beslissing op de aanvraag is genomen.

Wij hebben besloten de omgevingsvergunning te verlenen.

Het besluit d.d. 12 december 2016 en bijbehorende bescheiden hebben wij als bijlagen toegevoegd aan dit schrijven.

Aan de omgevingsvergunning zijn voorschriften verbonden. Wij raden u aan om het besluit van de omgevingsvergunning met de bijbehorende bijlagen zorgvuldig door te nemen. Dit kan veel misverstanden voorkomen. U moet namelijk de aan de vergunning verbonden voorschriften naleven. Let op: wij maken u er op attent dat u op eigen risico handelt als u gebruik maakt van de vergunning voordat deze onherroepelijk is.



Het besluit treedt pas in werking aan het einde van de beroepstermijn. In het besluit treft u hierover nadere informatie aan.

In het Burgerlijk Wetboek (boek 5, titel 4) staan rechten en plichten van burgers vermeld. Wij willen u erop wijzen dat er rechten van derden worden genoemd, die er mogelijk voor zorgen dat u geen gebruik kunt maken van uw omgevingsvergunning.

Voorts willen wij u erop wijzen dat u op grond van de artikel 4.5 en 4.14 van de gemeentelijke bouwverordening verplicht bent om de aanvang en het gereedkomen van de bouwwerkzaamheden te melden bij de afdeling Dienstverlening, Team VTH.

Het is namelijk verboden na de bouw van een bouwwerk waarvoor een omgevingsvergunning is verleend, het bouwwerk in gebruik te geven of te nemen zonder dat het bouwwerk gereed is gemeld en akkoord is bevonden. Voor start bouwactiviteiten en voor de gereedmelding dient u gebruik te maken voor de hiervoor bedoelde formulieren die terug te vinden zijn op onze website. U kunt de formulieren downloaden via de volgende link op de gemeentelijke website http://www.gemeentestein.nl/loketten/formulieren_41071/ onder het onderdeel Bouwen / Slopen.

Het besluit wordt door ons gepubliceerd op internet via <http://www.gemeentestein.nl/actueel> onder bekendmakingen en via <https://www.overheid.nl/> welke u kunt raadplegen onder https://zoek.overheid.nl/berichten_over_uw_buurt_eenvoudig_zoeken met behulp van de postcode zoekfunctie.

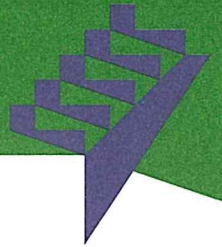
Het besluit wordt tevens op de gebruikelijke wijze op 15 december 2016 gepubliceerd in de Staatcourant, www.ruimtelijkeplannen.nl (NL.IMRO.0971.OVCentrumStein2016-DB01) en in 1Stein.

Overeenkomstig de legesverordening bent u voor het in behandeling nemen van uw aanvraag voor een omgevingsvergunning leges verschuldigd tot een bedrag van € 168.243,95. Voor betaling van dit bedrag is een gespecificeerde factuur toegevoegd.

Voor nadere informatie kunt u contact opnemen met de afdeling Dienstverlening, Team Vergunning, Toezicht en Handhaving via het algemene telefoonnummer 046-4359393.

Burgemeester en wethouders van Stein,
Krachtens ondermandaat,

Medewerker afdeling Dienstverlening,
Team Vergunning, Toezicht en Handhaving
Drs. L.J.J. Pompl.



Besluit: Stein, 12 december 2016
Afdeling: Dienstverlening, Team Vergunning, Toezicht en Handhaving
Betreft: Omgevingsvergunning
Kenmerk: DOC.SXO19276898
Zaaknummer: O2016-079\0971-AZK-27202

Inleiding:

Op 13 mei 2016 is een aanvraag omgevingsvergunning met bijlagen ingekomen van Ontwikkelingsmaatschappij KIBO B.V., Europalaan 26, 6199 AB Maastricht Airport voor het oprichten van een winkelpand met appartementen gelegen aan het Raadhuisplein 80 t/m 80f, 81 t/m 81f, 82 t/m 82f, 83, 83a, 84, 85, 86 en 87 te Stein.

Het onderhavige perceel is kadastraal gelegen in de gemeente Stein, sectie G, kadastraal nummer 2070.

De aanvraag heeft betrekking op de volgende activiteiten:

- bouwen;
- handelen in strijd met regels ruimtelijke ordening;

Ten behoeve van de ontwikkeling van het plan is op 28 juni 2016 door aanvrager een AIM-melding ingediend voor de commerciële ruimten. O.b.v. de nu beschikbare gegevens is geen noodzaak aanwezig een gebruiksmelding in te dienen.

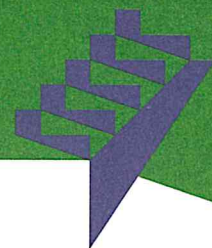
Het plan voorziet in het realiseren van 24 woningen. Ten behoeve van de bouw van de woningen is op 4 juli 2016 een aanvraag hogere grenswaarde ingediend. Bij besluit d.d. 19 oktober 2016 is door burgemeester en wethouders van Stein de hogere grenswaarde toegekend.

Op basis van de bij de aanvraag om omgevingsvergunning ingediende bescheiden zijn er geen aanwijzingen dat er voor het overige sprake is van aanhaken van andere meldingen en \ of vergunningen.

In het kader van de Wet Basisregistratie Adressen en Gebouwen (BAG) dienen nummeraanduidingen toegekend te worden het geen in onderhavig besluit is meegenomen.

Aanleiding:

In oktober 2009 is het winkelcentrum van Stein afgebrand. Ten behoeve van de herontwikkeling van het centrum van Stein is door de raad op 7 juli 2011 het bestemmingsplan "Centrum Stein" vastgesteld. In dit bestemmingsplan wordt voorzien in het realiseren van een nieuw winkelcentrum, een multifunctioneel centrum en de bouw van appartementen en zorgappartementen. Op 11 september 2013 heeft de raad het bestemmingsplan "Kern Stein" vastgesteld waarin de bouw van een nieuw winkelcentrum is meegenomen. Het nieuwe centrum van Stein betreft het gebied dat omsloten wordt door de Dross. Jonker van Kesselstraat, Stadhouderslaan, Heerstraat-centrum en Haalbrugskensweg. Het gebied zal hieronder aangeduid worden als centrumplan.



Het centrumplan wordt in fasen ontwikkeld:

- Een multifunctioneel centrum en 44 huurappartementen is in het westelijke gedeelte (Heerstraat centrum zijde) van het nieuwe winkelcentrum van Stein gebouwd en in gebruik.
- De hoofdbouw van het winkelcentrum met commerciële ruimten en 45 bovengelegen appartementen is in gebruik genomen.
- Een infiltratiekelder is aangelegd en in gebruik ten behoeve van het gehele centrumplan.
- Onderhavige aanvraag betreft fase 2 waarbij in het noord-oostelijk deel van het centrumplan commerciële ruimten en 24 appartementen worden gerealiseerd.
- De herinrichting van de openbare ruimte van het centrumgebied is vrijwel afgerond en een klein deel kan pas afgerond worden na realisatie van fase 2.
- Het tijdelijk winkelcentrum is geamoveerd. Er is gestart met de aanleg van een infiltratiekelder en vervolgens zal in 2017 het Omphaliuspark worden aangelegd.

Aangezien het winkelcentrum in het bestemmingsplan "Kern Stein" is voorzien vormt dit plan in hoofdzaak de basis voor de ruimtelijke onderbouwing. Ten behoeve van fase 2 is een nieuwe parkeerbalans gemaakt en is een dpo uitgevoerd. De afwijkingen worden hieronder alsmede in de bij de aanvraag gevoegde ruimtelijke onderbouwing onderbouwd. Deze maakt voor wat betreft de motivering integraal onderdeel uit van het besluit. Ook maakt een inrichtingsplan van de openbare ruimte onderdeel uit van deze aanvraag.

Bevoegd gezag:

Burgemeester en wethouders zijn ingevolge artikel 2.4 van de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht bevoegd om een besluit te nemen op de aanvraag om een omgevingsvergunning.

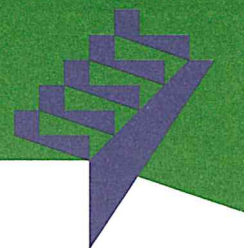
Ontvankelijkheid:

Op grond van artikel 2.8 van de Wabo zijn in paragraaf 4.2 van het Bor en in de Ministeriële regeling omgevingsrecht (Mor) regels gesteld over de gegevens en bescheiden die bij een aanvraag voor een omgevingsvergunning moeten worden ingediend. De aanvraag is getoetst aan de indieningsvereisten zoals bedoeld in de Mor. De aanvraag bevat voldoende gegevens om de gevolgen van de activiteit op het fysieke leefomgeving goed te kunnen beoordelen. De aanvraag is daarom ontvankelijk en wij hebben deze in behandeling genomen.

Procedure:

De besluitvormingsprocedure wordt voorbereid overeenkomstig het bepaalde in artikel 3.10 van de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht (uitgebreide voorbereidingsprocedure). Het plan behoort tot een geval waarvoor de raad bij besluit d.d. 9 juni 2011 heeft bepaald dat geen verklaring van geen bedenkingen hoeft te worden afgegeven.. Het plan is op 30 juni 2016 voor wensen en bedenkingen op grond van artikel 169, lid 4 van de Gemeentewet ter kennis gebracht aan de gemeenteraad van Stein. De raad kan met het plan instemmen.

Omdat het plan onder meer voorziet in de bouw van meer dan 11 woningen in een aaneengesloten gebied, behoort de aanvraag tot een geval zoals bedoeld in bijlage I, lid 3, sub 3.1 van de Crisis- en herstelwet. Op het besluit is derhalve afdeling 2 van hoofdstuk 1 van de Crisis en herstelwet van toepassing. De gevolgen hiervan zijn beschreven in artikel 11 van het



Besluit uitvoering Crisis- en herstelwet en zullen in de rechtsmiddelenclausule en de kennisgeving/mededeling van het uiteindelijk besluit worden beschreven.

Beoordeling van de activiteiten:

A) Nummeraanduiding toekenning:

Op grond van artikel 6 van de Wet basisregistraties adressen en gebouwen worden gemeenten onder andere opgedragen nummeraanduidingen toe te kennen en \ of te onttrekken aan de op het grondgebied van de gemeente gelegen verblijfsobjecten, standplaatsen en ligplaatsen en overeenkomstig artikel 108 van de Gemeentewet en artikel 3 van de Verordening naamgeving en nummering (adressen) van de gemeente Stein 2010.

Het plan voorziet in het ontstaan van nieuwe verblijfsobjecten waaraan afzonderlijke nummeraanduidingen dienen te worden toegekend overeenkomstig de Wet basisregistraties adressen en gebouwen (BAG). Aan deze nummeraanduiding toekenning zijn geen andere rechten te ontleen dan het voeren van de nummeraanduidingen conform de uitvoeringsvoorschriften.

Voorgesteld wordt over te gaan tot vaststelling van de volgende nummeraanduidingen overeenkomstig de bij de dit besluit behorende situatietekening:

- Raadhuisplein nummers 80 t/m 80f te Stein (appartementen 1^e-verdieping);
- Raadhuisplein nummers 81 t/m 81f te Stein (appartementen 2^e-verdieping);
- Raadhuisplein nummers 82 t/m 82f te Stein (appartementen 3^e-verdieping);
- Raadhuisplein nummers 83 t/m 83a te Stein (appartementen 4^e-verdieping);
- Raadhuisplein nummers 84 te Stein (appartement 5^e-verdieping);
- Raadhuisplein nummer 85, 86 en 87 te Stein (3 commerciële ruimten).

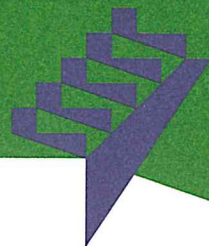
B) Handelen in strijd met regels ruimtelijke ordening:

Burgemeester en wethouders zijn op basis van artikel 2.12, lid 1, sub a, onder 3 van de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht bevoegd om af te wijken van het ter plaatse geldende bestemmingsplan op basis van een goede ruimtelijke onderbouwing. Burgemeester en wethouders moeten gemotiveerd afwegen of zij gebruik willen maken van deze bevoegdheid.

Bij de beoordeling of van deze bevoegdheid om af te wijken gebruik zal worden gemaakt heeft de volgende overweging plaatsgevonden:

De gronden waarop de activiteit is voorzien hebben ingevolge het ter plaatse geldende bestemmingsplan "Kern Stein" de bestemming "Verkeer". Ingevolge artikel 16, lid 16.2, sub 16.2.1 mogen op deze gronden uitsluitend gebouwen ten behoeve van nutsvoorzieningen gebouwd worden terwijl het plan voorziet in gedeeltelijke bebouwing van deze gronden ten behoeve van de realisatie van een supermarkt. Het plan is dan ook in strijd met de voorschriften van het geldende bestemmingsplan.

Motivering: Om te komen tot een plein wordt fase 2 in een L-vorm gebouwd. Hierdoor is een deel van de supermarkt buiten het bouwvlak gelegen (evenwijdig aan de Dross. Jonker van Kesselstraat). Deze overschrijding van het bouwvlak wordt ruim gecompenseerd doordat een deel van het bouwvlak van fase 2 niet zal worden bebouwd. Voor een nadere onderbouwing wordt verwezen naar de bij de aanvraag gevoegd ruimtelijke onderbouwing.



De gronden waarop de activiteit is voorzien hebben ingevolge het ter plaatse geldende bestemmingsplan "Kern Stein" de bestemming "Centrum 1". Ingevolge artikel 7. lid 7.2, sub 7.2.2 mag de aangeduide bouwhoogte (te weten 10 meter) niet overschreden worden terwijl op een drietal plaatsen de bouwhoogte met 1,70 meter, 5 meter en 11,25 meter wordt overschreden. Het plan is dan ook in strijd met de voorschriften van het geldende bestemmingsplan.

De overschrijding van de bouwhoogten wordt met name veroorzaakt door het bouwen van appartementen in 5 bouwlagen boven de commerciële ruimten. Slechts een deel van de appartementen wordt in 5 bouwlagen boven de commerciële ruimten gebouwd. Voor het overige betreft het 3 bouwlagen boven de commerciële ruimten. De extra bouwlagen zijn noodzakelijk om te komen tot afronding, balans en herkenbaarheid van de bebouwing. Voor een nadere onderbouwing wordt verwezen naar de bij de aanvraag gevoegd ruimtelijke onderbouwing

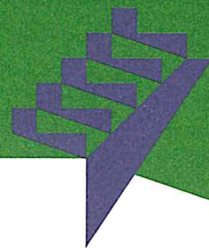
De gronden waarop de activiteit is voorzien hebben ingevolge het ter plaatse geldende bestemmingsplan "Kern Stein" de bestemming "Centrum 1". Ingevolge artikel 7. lid 7.1, sub 7.1.1 zijn binnen de bestemming maximaal 2 supermarkten toegestaan met een gezamenlijke totale bedrijfsoppervlakte van maximaal 3.400 m². In de eerste fase van het centrumplan is een supermarkt met een bruto vloeroppervlakte van ca 2.469 m² gerealiseerd. De huidige aanvraag betreft een supermarkt met een bruto vloeroppervlakte van ca 1328 m². Het totale bruto vloeroppervlakte bedraagt ca 3.797 m² en overschrijdt het toegestane oppervlakte met ca. 397 m².

De extra oppervlakte aan supermarkt is in overeenstemming met de plaatselijke behoefte aan een supermarkt in dit marktsegment. Ten behoeve van het plan is een dpo uitgevoerd waaruit blijkt dat de beperkte overschrijding van het oppervlakte aan supermarkt niet leidt tot duurzame ontwrichting van de markt. Voor een nadere onderbouwing wordt verwezen naar de bij de aanvraag gevoegd ruimtelijke onderbouwing

De gronden waarop de activiteit is voorzien hebben ingevolge het ter plaatse geldende bestemmingsplan "Kern Stein" de bestemming "Waarde - Archeologie" met nadere aanduiding "Specifieke vorm van waarde - Archeologie 2". Ingevolge artikel 21, lid 21.2, sub 21.2.1 dient ter plaatse van de aanduiding "specifieke vorm van waarde- archeologie 2" bij werkzaamheden waarbij een oppervlakte van meer dan 2500 m² en de bodem voor meer dan 0,40 meter beneden het maaiveld wordt verstoord door de aanvrager een aanvullend en/of definitief archeologisch onderzoek overgelegd te worden. Het plan voorziet in de bouw van winkels en appartementen en de aanleg van laad- en losplaats en van parkeerplaatsen. Bovendien maakt het plan onderdeel uit van het groter plan voor de ontwikkeling van een winkelcentrum en herinrichting van de openbare ruimte. Het verstoringsgebied is meer dan 2500 m².

Ten behoeve van de ontwikkeling van het centrumplan is het gehele gebied archeologisch onderzocht en gerapporteerd. Het eindrapport maakt onderdeel uit van de aanvraag. Uit de onderzoeken blijkt dat de archeologische waarde van het gebied naar beneden moet worden bijgesteld. Er zijn geen archeologische sporen in de proefsleuven aangetroffen. Het kan niet geheel worden uitgesloten dat zich deze buiten de sleuven wel bevinden, de kans daarop wordt echter zeer gering geacht. Gezien voorgaande is het aannemelijk dat de beoogde bebouwing geen schade aanbrengt aan de archeologische waarde van het gebied.

De gronden waarop de activiteit is voorzien hebben ingevolge het ter plaatse geldende bestemmingsplan "Kern Stein" de gebiedsaanduiding "Geluidszone - Industrie". Ingevolge artikel 26, lid 26.1, sub 26.1.1 mogen ter plaatse van de aanduiding "geluidzone-industrie" geen geluidsgevoelige objecten worden gerealiseerd terwijl het plan voorziet in de bouw van 24 appartementen. Ingevolge artikel 26, lid 26.1, sub 26.1.2 kan het bevoegd gezag afwijken van artikel 26.1.1 met dien verstande dat de geluidsbelasting vanwege industrielawaai aan de gevels



van de te realiseren woningen niet hoger mag zijn dan de daarvoor geldende voorkeursgrenswaarde of een verleende hogere grenswaarde. Bij besluit d.d. 19 oktober 2016 is een hogere grenswaarde toegekend.

C) Activiteit "Bouwen":

De aanvraag is getoetst en voldoet aan:

- Het Besluit omgevingsrecht (Bor);
- De eisen van de gemeentelijke Bouwverordening;
- De eisen van het Bouwbesluit.

Op een aantal aspecten van "Bouwen" zal hieronder nader worden ingegaan.

Bodem:

Ten behoeve van de ontwikkeling van het nieuwe winkelcentrum van Stein is ter plaatse van het plangebied een verkennend bodemonderzoek uitgevoerd door Genius Milieu b.v.. De resultaten zijn vast gelegd in het rapport met nummer MB-130159.R01, d.d. 15 oktober 2014. Op basis van de onderzoeksresultaten wordt geconcludeerd dat vanuit milieuhygiënisch oogpunt het terrein geschikt is voor het voorgenomen gebruik/functie.

Welstand:

De welstandscommissie heeft in haar vergadering van 29 juni 2016, 26 oktober 2016 en 7 december 2016 geoordeeld dat de aanvraag voldoet aan redelijke eisen van welstand. Ons college is niet gebleken van redenen welke een afwijking van het advies van de welstandscommissie rechtvaardigen, dan wel noodzakelijk maken.

Infiltratie:

Ten behoeve van de totale herontwikkeling van het centrumplan (fase 1 en fase 2) is een infiltratiekelder voor opvang en buffering van regenwater afkomstig van het plangebied aangelegd en in gebruik genomen met voldoende capaciteit.

D) Overige aspecten

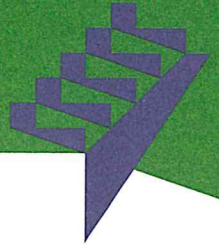
Wegverkeerslawaai en industrielawaai:

Door Bremen Bouwadviseurs b.v. is onderzocht of ingevolge de Wet geluidhinder de voorkeursgeluidswaarde voor wegverkeerslawaai (te weten 48 dB) en van industrielawaai (te weten 50 dB) niet wordt overschreden (rapportnummer 16HIC040B-04, d.d. 27 mei 2016). Gebleken is dat de geluidsbelasting vanwege de Dross. J. van Kesselstraat 54 dB en vanwege de Stadhouderslaan 54 dB bedraagt. De voorkeursgrenswaarde m.b.t. industrielawaai (ten gevolge van Chemelot) wordt met maximaal 4 dB overschreden.

Voor de overschrijdingen van de voorkeursgeluidswaarden is een hogere grenswaardeprocedure doorlopen. Hierbij is er sprake van een afzonderlijke procedure die buiten het kader van onderhavige procedure valt.

Parkeren:

Ten behoeve van de ontwikkeling van het centrumplan Stein wordt de openbare ruimte heringericht waarbij de aanleg van 462 parkeerplaatsen zijn voorzien. Ingevolge artikel 7, lid 7.1, sub 7.1.1 dient voldaan te worden aan de parkeernormering zoals vastgesteld in de Nota Parkeerbeleid Stein. Ten behoeve van het gehele centrumplan is de parkeerbehoefte berekend



en getoetst aan de aanwezige parkeervoorzieningen. Uit het onderzoek blijkt dat voldaan wordt aan de Nota Parkeerbeleid Stein. Korthedshalve wordt verwezen naar het rapport Centrum-ontwikkeling Parkeervraag fase 2 (Adviesbureau Stedelijk Verkeer bv, mei 2016). Het rapport maakt onderdeel uit van onderhavig besluit.

Economische 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. Het bouwplan wordt geheel door aanvrager gefinancierd. De inrichting van de openbare ruimte waarin de ten behoeve van het plan noodzakelijk voorzieningen zoals parkeerplaatsen, fietsenstalling e.d. worden aangelegd wordt door de gemeente aangelegd. Er is een overeenkomst tussen gemeente en ontwikkelaar opgesteld inzake de ontwikkeling van het centrumplan waarin de financiële afspraken zijn vastgelegd. Hiermee is de economische haalbaarheid van het plan gegarandeerd.

Ten aanzien van de overige ruimtelijke afwegingen wordt verwezen naar de ruimtelijke onderbouwing die onderdeel uitmaakt van de aanvraag en dit besluit.

Inspraak:

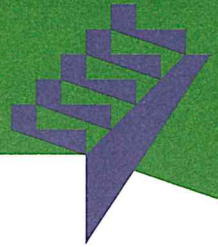
Voor een zorgvuldige afweging van belangen voor bovengenoemde heeft het ontwerp besluit en de aanvraag met bijbehorende stukken op grond van de Algemene wet bestuursrecht, gedurende 6 weken ter inzage liggen. De aanvraag en het ontwerp besluit heeft van 22 juli 2016 tot 2 september 2016 in het gemeentehuis ter inzage gelegen en was tevens digitaal te raadplegen via www.gemeentestein.nl en via www.ruimtelijkeplannen.nl (NL.IMRO.0971.OVCentrumStein2016-DB01).

Binnen de periode van terinzagelegging zijn 15 zienswijzen ingekomen. De zienswijzen zijn weerlegd in bijgaande nota van zienswijzen. De zienswijzen en de nota van zienswijzen zijn in de collegevergadering van 18 oktober 2016 besproken en hierbij heeft een afweging van alle belangen plaatsgevonden. Naar aanleiding van de ingekomen zienswijzen zijn de uitgangspunten van de hogere grenswaardeprocedure en het akoestisch onderzoek geactualiseerd en heeft het college bij besluit d.d. 19 oktober 2016 op basis van de gegevens de hogere grenswaarden vastgesteld. Met inachtneming van voorgaande en op basis van de motivering zoals genoemd in de nota van zienswijzen geven de ingebrachte zienswijzen geen aanleiding om geen medewerking aan het plan te verlenen.

Overwegende het voorgaande is naar het oordeel van Burgemeester en wethouders niet gebleken van omstandigheden welke zich verzetten tegen het verlenen van de omgevingsvergunning en zijn er geen weigeringsgronden aanwezig.

Besluit:

Gelet op de artikelen 2.1, 2.2 en 2.10 van de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht, het Besluit omgevingsrecht, de Ministeriële Regeling omgevingsrecht, de Wet basisregistraties adressen en gebouwen (BAG), de Gemeentewet, de Verordening naamgeving en nummering van de gemeente Stein 2010 en de Algemene wet bestuursrecht overwegen burgemeester en wethouders te besluiten:



A) Nummeraanduiding toekenning:

Over te gaan tot vaststelling van de volgende nummeraanduidingen in het kader van de Wet basisregistraties adressen en gebouwen (BAG), overeenkomstig de bij dit besluit (BAG Brondocument: O2016-079.1) behorende situatietekening.

- Raadhuisplein nummers 80 t/m 80f te Stein (appartementen 1^e-verdieping);
- Raadhuisplein nummers 81 t/m 81f te Stein (appartementen 2^e-verdieping);
- Raadhuisplein nummers 82 t/m 82f te Stein (appartementen 3^e-verdieping);
- Raadhuisplein nummers 83 t/m 83a te Stein (appartementen 4^e-verdieping);
- Raadhuisplein nummers 84 te Stein (appartement 5^e-verdieping);
- Raadhuisplein nummer 85, 86 en 87 te Stein (3 commerciële ruimten).

De nummeraanduidingen dienen door de eigenaar van het pand uiterlijk 4 weken voor het in gebruik nemen van het pand aangebracht te worden overeenkomstig het gestelde in de Verordening naamgeving en nummering (adressen) gemeente Stein.

B) Omgevingsvergunning:

Aan Ontwikkelingsmaatschappij KIBO B.V., Europalaan 26, 6199 AB Maastricht airport de aangevraagde omgevingsvergunning te verlenen voor de activiteiten "Bouwen" en "Handelen in strijd met regels ruimtelijke ordening" voor het oprichten van een winkelpand met 24 appartementen op de percelen gelegen aan het Raadhuisplein 80 t/m 80f, 81 t/m 81f, 82 t/m 82f, 83, 83a, 84, 85, 86 en 87 te Stein.

De omgevingsvergunning wordt verleend onder de bepaling dat de ruimtelijke onderbouwning en de bij het besluit gevoegde gewaarmerkte stukken deel uitmaken van de vergunning.

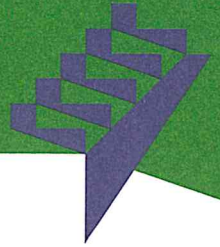
C) Exploitatieplan:

Geen exploitatieplan vast te stellen omdat het verhaal van kosten van de grondexploitatie over de in het plan of de vergunning begrepen gronden anderszins verzekerd is (e.e.a. conform artikel 6.12, lid 2 Wro).

De omgevingsvergunning wordt verleend onder de bepaling dat de aanvraag, de ruimtelijke onderbouwning, de nota van zienswijzen en de overige bij het besluit gevoegde gewaarmerkte stukken deel uitmaken van de vergunning alsmede onder de volgende aanvullende voorwaarden:

Voorwaarden besluit :

- 1) Voldaan dient te worden aan de brandveiligheidsaspecten onder de voorwaarden zoals deze benoemd worden in het, bij dit besluit behorende, advies van de Brandweer Veiligheidsregio Zuid-Limburg met kenmerk 2016.2000.0326.3, d.d.12-12-2016.
- 2) Het trappenhuis dient, in afwijking van tekening W-01 van Bremen bouwadviseurs, geventileerd te worden met een minimale toe- en afvoercapaciteit van 79 dm³/s (afdeling 3.6 Bouwbesluit 2012).
- 3) Uiterlijk 3 weken voor aanvang van de (betreffende) bouwwerkzaamheden dienen de navolgende gegevens ter goedkeuring aan team VTH overgelegd te worden:



- De aanvullende constructieve gegevens welke benoemd worden in het, bij dit besluit behorende, advies van Ingenieursbureau van der Werf & Nass b.v. met kenmerk DJ/3695JO-B0002, d.d.25-10-2016.
- Een aangepast en actueel bouwveiligheidsplan met bouwplaatsinrichtingstekening (afdeling 8.3 Bouwbesluit 2012 en Regeling omgevingsrecht).
- Bouwkundige tekeningen waaruit blijkt dat de galerij op de 1e verdieping, die onderdeel uitmaakt van de horizontale scheidingsconstructie van het dak van de grote commerciële ruimte (ter hoogte van assen 1-4 en L-J), een minimale warmteweerstand heeft van 6,0 W/m²K (afdeling 5.1 Bouwbesluit 2012).
- Uitgewerkte berekeningen en tekeningen van het toegepaste PLUVIA hemelwaterafvoersysteem (afdeling 6.4 Bouwbesluit 2012).
- De kwaliteitsverklaringen van Remeha, Heitech en DUCO waarnaar verwezen wordt in de EPN berekening met kenmerk 16HIC040B-02, d.d.24-11-2016 (afdeling 5.1 Bouwbesluit 2012).
- Produktinformatie van de Ytong binnenwanden die de scheiding vormen tussen de leidingschachten en verblijfsgebieden bij de woningen. Hieruit moet blijken dat deze een minimale massa hebben van 170 kg/m² conform de rapportage Interne geluidwering Centrumplan fase II d.d.24-11-2016 van Bremen bouwadviseurs. Indien blijkt dat de Ytong binnenwanden hier niet aan kunnen voldoen dient er uiterlijk 3 weken voor aanvang van de werkzaamheden aangetoond te worden op welke wijze de leidingschachten worden uitgevoerd zodat er voldaan kan worden aan de eisen met betrekking tot interne geluidwering tussen de afzonderlijke woonfuncties en ten opzichte van de onderliggende winkelfuncties (afdeling 3.4.Bouwbesluit 2012).

Burgemeester en wethouders van Stein,
krachtens ondermandaat,

Afdeling Dienstverlening,
Teamleider Vergunning, Toezicht en Handhaving
Mevr. N.S.A. Daniels.

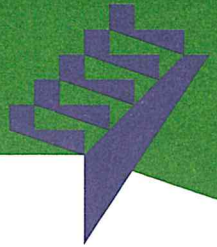
Leges:

Ingevolge de vastgestelde legesverordening van de gemeente Stein gelden in het algemeen vaste leges bedragen.

Een uitzondering op het voorgenoemde is de activiteit bouwen. Op grond van de legesverordening dienen de leges te worden bepaald aan de hand van de bouwkosten, volgens de berekeningsmethodiek zoals vastgesteld in de legesverordening:

Grondslag vastgestelde bouwkosten: € 4.572.000,00

Totaal leges: € 168.243,95



Rechtsbescherming:

De aanvraag behoort tot een geval zoals genoemd in bijlage I, lid 3, sub 3.1 van de Crisis- en herstelwet. Op het besluit is afdeling 2 van hoofdstuk 1 van de Crisis- en herstelwet van toepassing.

Het gebruik wordt op de gebruikelijke wijze op 15 december 2016 gepubliceerd in de Staatcourant, 1Stein, www.ruimtelijkeplannen.nl (NL.IMRO.0971.OVCentrumStein2016-DB01) en de gemeentelijke website.

Beroep:

Tegen het besluit kan met ingang van 16 december 2016 binnen zes weken beroep worden aangetekend (d.w.z. van 16 december 2016 tot en met 27 januari 2017).

Tegen de beschikking kan beroep worden ingesteld door:

- Degenen die zienswijzen hebben ingebracht tegen de ontwerp beschikking;
- Degenen die een zienswijze willen inbrengen tegen de wijzigingen die bij het nemen van het besluit ten opzichte van het ontwerp zijn aangebracht;
- Belanghebbenden aan wie redelijkerwijs niet kan worden verweten geen zienswijzen te hebben ingebracht tegen de ontwerp beschikking;
- De adviseurs die gebruik hebben gemaakt van de mogelijkheid advies uit te brengen over de ontwerp beschikking.

De beschikking wordt na afloop van de beroepstermijn van kracht tenzij gedurende die termijn beroep is ingesteld en een verzoek om voorlopige voorziening is gedaan. De beschikking wordt niet van kracht voordat op dat verzoek is beslist. Het beroepschrift moet in tweevoud worden ingediend. U kunt beroep instellen bij de Sector Bestuursrecht van de Rechtbank Limburg, Postbus 950, 6040AZ te Roermond.

Het beroepschrift dient te worden ondertekend en tenminste te bevatten:

- Naam en adres van de indiener;
- De dagtekening;
- Een kopie van het besluit waartegen het beroep is gericht;
- De gronden van het beroep.

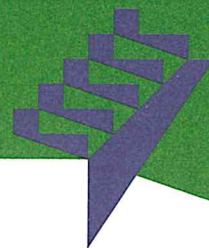
Dit beroepschrift schorst de werking van het besluit niet.

Inwerkingtreding besluit:

Het besluit treedt pas in werking met ingang van de zevende week na het bekendmaken van het besluit. (einde beroepstermijn d.w.z. 27 januari 2017)

Voorlopige voorziening:

Tegelijk met het indienen van het beroepschrift, zoals hierboven vermeld, kunnen belanghebbenden een voorlopige voorziening vragen bij de Voorzieningenrechter van de Rechtbank Limburg, sector Bestuursrecht, Postbus 950, 6040AZ te Roermond, indien onverwijld spoed, gelet op de belangen dat vereist.



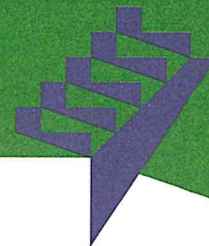
Wanneer een voorlopige voorziening wordt aangevraagd treedt de beschikking pas in werking, nadat hierover een beslissing is genomen.

Digitaal verzoekschrift:

Belanghebbenden kunnen ook digitaal een verzoekschrift indienen bij genoemde rechtbank via <http://loket.rechtspraak.nl/bestuursrecht>. Daarvoor moet u wel beschikken over een elektronische handtekening (DigiD of eHerkenning). Kijk op de genoemde website voor de precieze voorwaarden.

Ten slotte:

Wij wijzen er met nadruk op dat vergunninghoud(st)er op eigen risico handelt, indien met de vergunde activiteiten wordt gestart, voordat definitief is komen vast te staan, dat het besluit niet meer kan worden vernietigd.



BEKENDMAKING BESLUIT OMGEVINGSVERGUNNING

O2016-079 VOOR HET OPRICHTEN VAN EEN WINKELPAND MET APPARTEMENTEN

Burgemeester en wethouders van Stein maken bekend dat bij besluit d.d. 12 december 2016 aan Ontwikkelingsmaatschappij KIBO b.v., Europalaan 26, 6199 AB Maastricht Airport een omgevingsvergunning voor de activiteiten "Bouwen" en "Handelen in strijd met regels ruimtelijke ordening" is verleend voor het oprichten van een winkelpand met appartementen gelegen aan het Raadhuisplein 80 t/m 80f, 81 t/m 81f, 82 t/m 82f, 83, 83a, 84, 85, 86 en 87 te Stein.

Het onderhavige perceel is kadastraal gelegen in de gemeente Stein, sectie G, kadastraal nummer 2070.

De aanvraag behoort tot een geval zoals genoemd in bijlage I, lid 3, sub 3.1 van de Crisis- en herstelwet. Op het besluit is afdeling 2 van hoofdstuk 1 van de Crisis- en herstelwet van toepassing.

Het besluit wordt op de gebruikelijke wijze op 15 december 2016 gepubliceerd in de Staatcourant, 1Stein, www.ruimtelijkeplannen.nl (NL.IMRO.0971.OVCentrumStein2016-DB01) en de gemeentelijke website (www.gemeentestein.nl --> actueel --> bekendmakingen --> omgevingsvergunningen).

Beroep:

Tegen het besluit kan met ingang van 16 december 2016 binnen zes weken beroep worden aangetekend (d.w.z. van 16 december 2016 tot en met 27 januari 2017).

Tegen de beschikking kan beroep worden ingesteld door:

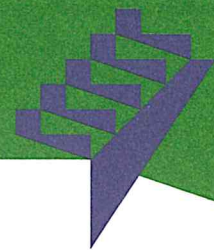
- Degenen die zienswijzen hebben ingebracht tegen de ontwerp beschikking;
- Degenen die een zienswijze willen inbrengen tegen de wijzigingen die bij het nemen van het besluit ten opzichte van het ontwerp zijn aangebracht;
- Belanghebbenden aan wie redelijkerwijs niet kan worden verweten geen zienswijzen te hebben ingebracht tegen de ontwerp beschikking;
- De adviseurs die gebruik hebben gemaakt van de mogelijkheid advies uit te brengen over de ontwerp beschikking.

De beschikking wordt na afloop van de beroepstermijn van kracht tenzij gedurende die termijn beroep is ingesteld en een verzoek om voorlopige voorziening is gedaan. De beschikking wordt niet van kracht voordat op dat verzoek is beslist. Het beroepschrift moet in tweevoud worden ingediend. U kunt beroep instellen bij de Sector Bestuursrecht van de Rechtbank Limburg, Postbus 950, 6040AZ te Roermond.

Het beroepschrift dient te worden ondertekend en tenminste te bevatten:

- Naam en adres van de indiener;
- De dagtekening;
- Een kopie van het besluit waartegen het beroep is gericht;
- De gronden van het beroep.

Dit beroepschrift schorst de werking van het besluit niet.



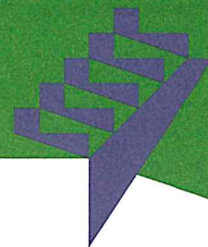
Voorlopige voorziening:

Tegelijk met het indienen van het beroepschrift, zoals hierboven vermeld, kunnen belanghebbenden een voorlopige voorziening vragen bij de Voorzieningenrechter van de Rechtbank Limburg, sector Bestuursrecht, Postbus 950, 6040AZ te Roermond, indien onverwijlde spoed, gelet op de belangen dat vereist.

Wanneer een voorlopige voorziening wordt aangevraagd treedt de beschikking pas in werking, nadat hierover een beslissing is genomen.

Digitaal verzoekschrift:

Belanghebbenden kunnen ook digitaal een verzoekschrift indienen bij genoemde rechtbank via <http://loket.rechtspraak.nl/bestuursrecht>. Daarvoor moet u wel beschikken over een elektronische handtekening (DigiD of eHerkenning). Kijk op de genoemde website voor de precieze voorwaarden.



NOTA ZIENSWIJZEN OMGEVINGSVERGUNNING

O2016-079\0971-AZK-27202

Raadhuisplein 80 t/m 80f, 81 t/m 81f, 82 t/m 82 f, 83, 83a, 84, 85, 86 en 87, 6171 JC te Stein

Op 13 mei 2016 is een aanvraag omgevingsvergunning met bijlagen ingekomen van Ontwikkelingsmaatschappij KIBO B.V., Europalaan 26, 6199 AB Maastricht Airport, voor het oprichten van een winkelpand met appartementen gelegen aan het Raadhuisplein 80 t/m 80f, 81 t/m 81f, 82 t/m 82f, 83, 83a, 84, 85, 86 en 87 te Stein, fase 2 van het winkelcentrum Stein.

Het onderhavige perceel is kadastraal gelegen in de gemeente Stein, sectie G, kadastraal nummer 2070.

De aanvraag heeft betrekking op de volgende activiteiten:

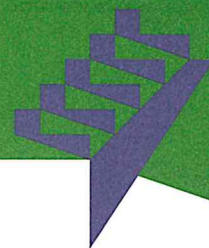
- Bouwen
- Handelen in strijd met regels ruimtelijke ordening

Het ontwerp van de omgevingsvergunning en bijbehorende stukken voor het oprichten van een winkelpand met appartementen op de percelen gelegen aan de Raadhuisplein 80 t/m 80f, 81 t/m 81f, 82 t/m 82 f, 83, 83a, 84, 85, 86 en 87, 6171 JC te Stein, hebben voor een ieder vanaf 22 juli 2016 tot 2 september 2016 ter inzage gelegen.

Gedurende deze periode zijn zienswijzen binnengekomen van:

	Zaaknummer	d.d.	indiener	adres
1	0971-AZK-33677	1-8-2016	X	Dross Jonker van Kesselstraat xxx, 6171 KB Stein
2.	0971-AZK-33865	3-8-2016	X	Dross Jonker van Kesselstraat xxx, 6171 KB Stein
3.	0971-AZK-33875	3-8-2016	X	Dross Everhartstraat xxx 6171 LG Stein
4.	0971-AZK-33991	4-8-2016	X	Dross Jonker van Kesselstraat xxx, 6171 KB Stein
5.	0971-AZK-33999	4-8-2016	X	Dross Jonker van Kesselstraat xxx, 6171 KB Stein
6.	0971-AZK-34556	11-8-2016	X	Dross Jonker van Kesselstraat xxx, 6171 KB Stein
7.	0971-AZK-34556	11-8-2016	X	Dross Jonker van Kesselstraat xxx, 6171 KB Stein
8.	0971-AZK-35643	31-8-2016	X	Ganzenweide xxx, 6171 DA Stein (eigenaar Haalbrugkweg xxx)





9.	0971-AZK-34656	15-8-2016	x	eigenaar Haalbrugkensweg xxx
10.	0971-AZK-34882	18-8-2016	x	eigenaar Haalbrugkensweg xxx
11.	0971-AZK-34161	8-8-2016	x	Dross Jonker van Kesselstraat xxx, 6171 KB Stein
12.	0971-AZK-35927	5-8-3016	x	eigenaar Haalbrugkensweg xxx
13.	0971-AZK-34752	15-8-2016	Projectum advies b.v. namens Eidams vof en dhr Eidams	Mauritslaan 36b, 6129 EM Urmond
14.	0971-AZK-35652	30-8-2016	DSM bv, DSM NL Services bv, DSM Site Grond bv, DSM Industriegrond bv, Chemelot Site Permit bv	Postbus 6500, 6401 JH Heerlen
15.	0971-AZK-5776	1-9-2016	Rentmeesters Meertens vastgoed b.v.	Bethlehemstraat 2, 6041 EB Roermond namens Electro Driessen, Readshop Stein, Janssen Mode, Tanya Fashion, Bloemensalon P. de Koning, dhr. E. Ubbink, mw. B. Driessen, mw. H. De Koning-Berix en dhr. P. Meertens

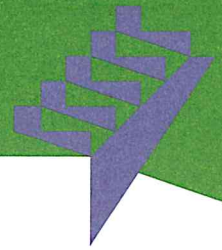
De zienswijzen genoemd onder 1 tot en met 11 zijn nagenoeg gelijkkluidend en identiek qua inhoud. Derhalve worden deze zienswijzen hieronder samen beoordeeld.

Zienswijzen 1 tot en met 11:

Het bouwplan wijkt af van het zorgvuldig voorbereide actuele bestemmingsplan.

De indieners van de zienswijzen geven aan dat een recent bestemmingsplan "Kern Stein" door de Raad is vastgesteld, dat na zorgvuldige communicatie en inspraak tot stand is gekomen. In onderhavig bouwplan wordt zowel qua gebruik, locatie van de bebouwing en bouwhoogte afgeweken van dit plan. De indieners stellen het volgende:

- Het bestemmingsplan is nog actueel en derhalve bestaat er geen noodzaak om af te wijken;
- Er is sprake van een ernstige tekortkoming met betrekking tot de informatieverstrekking omdat in het voortraject belanghebbenden niet zouden zijn geïnformeerd bijvoorbeeld middels een openbare informatiebijeenkomst. Dit zou alsnog moeten gebeuren;
- Er is sprake van forse afwijkingen (hoogte, gebruik, bouwen op verkeersdoeleinden);



- De planregels van het bestemmingsplan zijn ondergeschikt gemaakt aan de belangen van een marktpartij;
- Indieners hebben geen kennis kunnen nemen van de zwaarwegende motieven voor het afwijken van de spelregels van het bestemmingsplan ten behoeve van de belangen van een marktpartij;
- In dit geval wordt afgeweken van het bestemmingsplan met ingrijpende wijzigingen terwijl elders veel geringere afwijkingen niet worden toegestaan;
- Belanghebbenden moeten er op kunnen vertrouwen dat de regels van het geldende bestemmingsplan worden nageleefd.

Reactie

Wettelijke systematiek toetsing aanvraag

Het vigerende bestemmingsplan "Kern Stein" is inderdaad nog actueel en vormt dan ook het toetsingskader voor ingediende aanvragen voor een omgevingsvergunning.

Het bestemmingsplan is kaderscheppend maar niet iedere ontwikkeling is voorzienbaar op het moment van vaststelling van een bestemmingsplan, dat in de regel voor een periode van 10 jaar geldt. De wetgever heeft hierin voorzien door burgemeester en wethouders de mogelijkheid te bieden (gemotiveerd) middels een omgevingsvergunning af te wijken van het geldend bestemmingsplan.

Het is van belang om erop te wijzen dat de aanvrager de inhoud van de aanvraag bepaalt. De rol van de gemeente bestaat erin om de aanvraag te toetsen zoals deze is ingediend. Het is daarbij voor ons niet mogelijk om ambtshalve af te wijken van de aanvraag door het bouwplan gewijzigd te vergunnen.

Conform artikel 2.10 lid 2 Wabo wordt een aanvraag voor een bouwplan dat in strijd is met het bestemmingsplan mede aangemerkt als een verzoek tot een aanvraag voor afwijking van het bestemmingsplan. Middels een goede ruimtelijke onderbouwing dient de afwijking op basis van artikel 2.12, eerste lid, onder a, onder 3 van de Wabo in voldoende mate te worden onderbouwd en gemotiveerd.

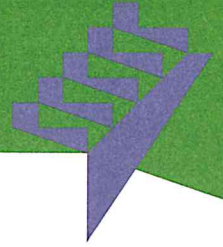
Wij hebben onderhavige aanvraag conform het wettelijke systeem beoordeeld, net zoals wij overige aanvragen beoordelen conform de wet. Iedere bouwaanvraag wordt separaat getoetst en de vraag of de aanvrager een marktpartij is, is voor deze toetsing irrelevant. Een verwijzing naar andere gevallen, waarbij niet is afgeweken van een bestemmingsplan, is niet relevant aangezien het hier gaat om niet vergelijkbare gevallen. Voor ons is het criterium "goede ruimtelijke ordening" en de daarbij behorende integrale belangenafweging leidend bij de vraag of medewerking kan worden verleend aan een bouwplan dat afwijkt van het bestemmingsplan.

Er is in onderhavig geval ervoor gekozen om het bouwplan met de afwijkingen van het bestemmingsplan zorgvuldig en uitgebreid te motiveren middels een uitgebreide ruimtelijke onderbouwing. Hierbij is er tevens sprake van een integrale belangenafweging.

Afwijkingen bestemmingsplan bouwhoogte en overschrijding bouwgrens

Zoals in de ruimtelijke onderbouwing staat beschreven, wordt de afwijking van het bestemmingsplan voor het bouwplan van het winkelcentrum fase 2 verklaard door het feit dat bij de bouw van het winkelcentrum fase 1 een relevante stedenbouwkundige/ ruimtelijke keuze is gemaakt.

In fase 1 heeft de aanvrager ervoor gekozen om niet de maximale ruimte van het bouwvlak van het bestemmingsplan te benutten aan de zuidzijde aan de Stadhouderslaan. Vanwege de

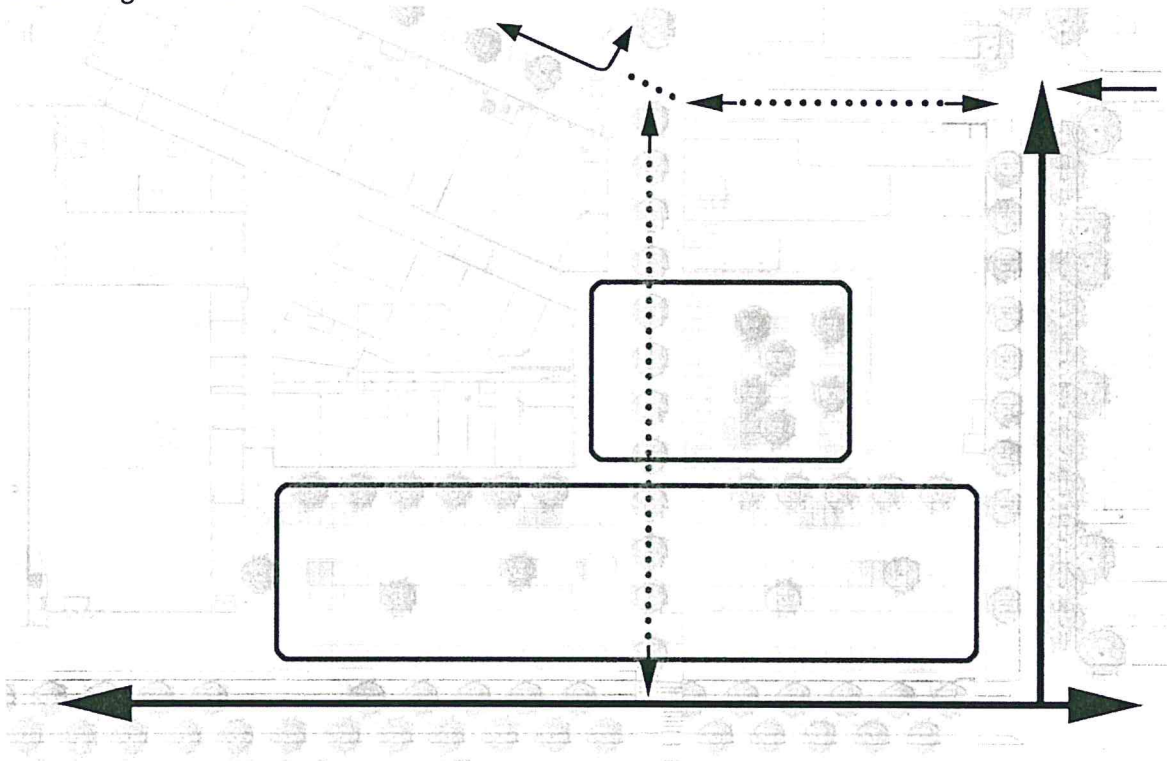


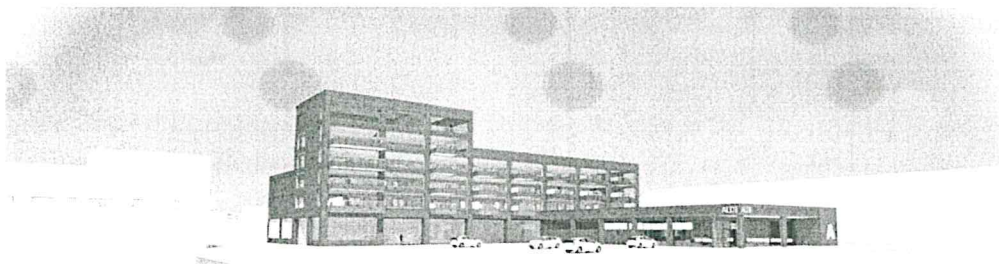
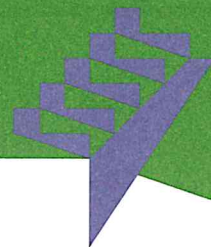
retailcrisis is destijds besloten om van fase 1 een compacter kleiner winkelcentrum te maken en om de rooilijn aan de Stadhouderslaan in noordelijke richting te verschuiven. Hierdoor is er extra parkeerruimte ontstaan aan de Stadhouderslaan.

De verschuiving van de rooilijn vormt een belangrijk nieuw gegeven waar de aanvrager bij de aanvraag voor het bouwplan van fase 2 op heeft geanticipeerd.

Door de wijzigingen in de gevellijnen en bouwmassa was het wenselijk cq. noodzakelijk vanuit stedenbouwkundig oogpunt om fase 2 hierop af te stemmen teneinde een integraal beeld te creëren van het winkelcentrum fase 1 en fase 2. Deze afstemming is met name toegesneden op de pleinvorming als verbindend element tussen fase 1 en 2.

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, zie de afbeelding hieronder.





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 (supermarkt) naar 6 bouwlagen sluit de bebouwing aan bij fase 1, waar boven het multifunctioneel centrum eveneens bebouwing bestaat uit 6 bouwlagen. Aan weerszijden van de kleinere openbare ruimte worden de wanden gevormd door bebouwing in 1 bouwlaag met hiertussen op de 'kop' van het plein de hogere bebouwing als accent.

Het bouwplan voor fase 2 van het winkelcentrum zoals dat nu voorligt, is tot stand gekomen in overleg met de commissie ruimtelijke kwaliteit, de interne stedenbouwkundige en een onafhankelijke stedenbouwkundige supervisor dhr. ir. F. Humblé.

De hoogte van het bouwplan voor fase 2 past binnen een centrumgebied en de afstand tussen de appartementen van de bouwblokken van fase 1 en fase 2 is voor een centrumgebied als (voldoende) ruim te beschouwen.

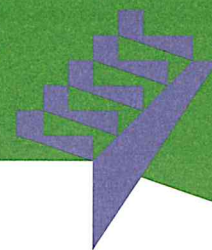
Voorgaande stedenbouwkundige motivering is naar ons oordeel correct verwoord in de ruimtelijke onderbouwing die derhalve voor wat betreft de motivering integraal onderdeel van de aanvraag en het besluit uitmaakt.

De stelling dat de motivering tot afwijking van het bestemmingsplan ontbreekt, wordt derhalve niet gedeeld nu deze uitgebreid wordt beschreven in de ruimtelijke onderbouwing.

Informatieverstrekking/communicatie

De stelling dat sprake is van een onzorgvuldige informatieverstrekking richting omwonenden dan wel de kopers van de appartementen van fase 1 of overige belanghebbenden is niet correct. Aanvullend op de wettelijke procedurele waarborgen omtrent de voorbereiding van de vergunning hebben wij op 21 juni 2016 een informatieavond gehouden ten aanzien van het bouwplan van fase 2. Hiervoor zijn 388 "huis aan huis" uitnodigingen bezorgd en 450 digitale uitnodigingen verstuurd naar de adressen die zich via de website hebben geregistreerd (www.hartvanstein.nl). Deze informatieavond is eveneens vooraf aangekondigd in het huis-aan-huisblad 1Stein. De informatieavond is druk bezocht en ter plaatse hebben zowel medewerkers van de gemeente als van de projectontwikkelaar/ aanvrager aan de hand van impressies en bouwtekeningen uitleg gegeven over het bouwplan voor fase 2.

Daarnaast hebben wij de Raad actief betrokken in het gehele voorbereidingstraject door op grond van artikel 169, lid 4 Gemeentewet de Raad te vragen om wensen en bedenkingen alvorens de vergunningsprocedure is gestart. Hierdoor heeft openbare behandeling van het bouwplan



plaatsgevonden in de raadscommissie op 13 juni 2016 en in de raadsvergadering van 30 juni 2016.

Tenslotte merken wij ten aanzien van communicatie en inspraak op dat de besluitvorming is voorbereid overeenkomstig artikel 3.10 van de Wabo. Hierbij is er sprake van een uitgebreide voorbereidingsprocedure waarbij eenieder de gelegenheid wordt geboden om zienswijzen in te brengen die meegewogen worden bij de definitieve besluitvorming door het College.

In aanvulling op het voorgaande is door een aantal indieners nog het volgende naar voren gebracht:

Economische schade/ aantasting woongenot

De kopers van de nieuwe appartementen van fase 1 en direct omwonenden hadden de mogelijkheid van extra bouwlagen in het gebouw van fase 2 niet kunnen voorzien. Zij zijn onaangenaam verrast door het bouwplan voor fase 2 en vrezen voor hun woongenot en stellen dat economische schade wordt geleden.

Reactie

De beoordeling van mogelijke schade in verband met het afwijken van het bestemmingsplan valt buiten het kader van onderhavige procedure. Hiervoor staat een afzonderlijke procedure open (art 6.1 Wro).

In het kader van de integrale belangenafweging is evenwel door ons afgewogen en vastgesteld dat het bouwplan voor fase 2 en met name de bouwhoogte in individuele gevallen niet leidt tot een onevenredige benadeling.

Hier toe heeft de projectontwikkelaar/ aanvrager een schaduwonderzoek aangeleverd, dit is bijgevoegd. Uit het schaduwonderzoek blijkt dat het bouwplan voor fase 2 van het winkelcentrum Stein niet, althans niet in overwegende mate, hinder oplevert door schaduwwerking voor omwonenden. Het onderzoek is bijgevoegd als bijlage 1 bij deze nota.

Verder hebben wij door een architect een impressie laten maken, met het perspectief vanuit een nieuw gebouwde appartement gelegen in fase 1, met zicht op de bouwmassa van fase 2 zoals deze conform het bestemmingsplan is toegestaan en zoals deze thans met het nieuwe bouwplan voor fase 2 eruit komt te zien. De impressie is bijgevoegd als bijlage 2 bij deze nota.

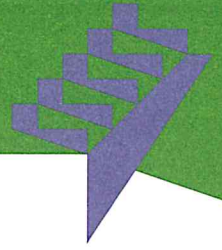
Uit de impressie blijkt dat er geen sprake is van een onevenredige aantasting van het woongenot door de realisering van het bouwplan voor fase 2, ook mede gelet op de reeds bestaande mogelijkheden van het bestemmingsplan.

Daarnaast voorziet het bouwplan van fase 2 erin dat nagenoeg de gehele commerciële ruimte waarin de tweede supermarkt zich gaat vestigen 5 meter hoog is, daar waar het bestemmingsplan een bouwhoogte van 10 meter toelaat. Aan de Dross. Jonker van Kesselstraat is de bouwhoogte van het bestemmingsplan van maximaal 10 meter voor een groot gedeelte dus gehalveerd in het nieuwe bouwplan.

Gezien het bovenstaande leidt het bouwplan voor fase 2 van het winkelcentrum niet tot een aantasting dan wel onevenredige aantasting van het woongenot van omwonenden.

Conclusie:

Gelet op het voorgaande kunnen de zienswijzen zoals hiervoor genoemd onder 1 tot en met 11 niet slagen.



Zienswijze 12

In aanvulling op het voorgaande is door de indiener van de zienswijze onder 12 nog het volgende naar voren gebracht.

Parkeerhinder en ruimtegebrek

Gesteld wordt dat parkeerhinder ontstaat doordat een gedeelte van de bestemming verkeer nu wordt bebouwd ten behoeve van de tweede supermarkt.

Reactie

Allereerst verwijzen wij naar het parkeeronderzoek dat onderdeel uitmaakt van de ruimtelijke onderbouwing waarbij het bouwplan voor fase 2 is getoetst aan het gemeentelijk parkeerbeleid en waaruit blijkt dat voldoende parkeerplaatsen worden aangelegd.

Daarnaast is het van belang om aan te geven dat fase 1 van het winkelcentrum compacter is gebouwd. In fase 1 is in totaal 10.154 m² bvo retail gebouwd. In fase 2 komt daar de supermarkt met 2 commerciële ruimten bij, derhalve 1.678 m² bvo. De totaal gebouwde/ te bebouwen 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 12.500 m².

Door het kleiner bouwen van winkelcentrum fase 1 is aan de Stadhouderslaan een extra parkeerterrein ontstaan. Er is dus geen sprake van minder parkeerplaatsen. Ten opzichte van het bebouwde oppervlak in het bestemmingsplan is de openbare ruimte met daarin de parkeerplaatsen juist toegenomen.

Fase 2 wordt gerealiseerd voor Aldi, maar de toekomstbestendigheid wordt betwijfeld.

Reactie

Fase 2 wordt gerealiseerd voor een tweede supermarkt, in dit geval Aldi. Aldi heeft reeds een langdurig huurcontract getekend voor fase 2. Daarnaast blijkt uit de toetsing aan de ladder van duurzame verstedelijking waarin eveneens is gekeken naar de marktruimte voor de uitbreiding van de supermarkt, dat er in de supermarktsector de komende jaren zeker ruimte is voor groei.

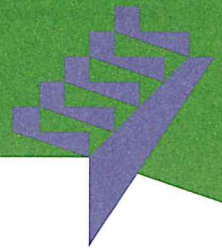
Overlast door de komst van een tweede supermarkt

Gevreesd wordt door indiener dat de overschrijding van het toelaatbare oppervlakte aan supermarkten zal leiden tot ruimtegebrek, verkeersproblemen en parkeerhinder op het Raadhuisplein en in de straten rondom het nieuwe centrumplan. Tevens wordt overlast van toeleveranciers van Aldi verwacht. Gevreesd wordt voor overlast ten gevolge van de smalle doorgang tussen fase 1 en fase 2.

Reactie

De komst van een tweede supermarkt in fase 2 is reeds op basis van het vigerende bestemmingsplan "Kern Stein" mogelijk. Met andere woorden: er wordt met onderhavig bouwplan niet afgeweken van het bestemmingsplan in die zin dat nu ruimte is voor een extra supermarkt met bijbehorende laad- en los verkeersbewegingen en bezoekers. De afweging dat een tweede supermarkt ter plaatse is toegestaan met de bijbehorende ruimtelijk relevante effecten is reeds gemaakt in het thans onherroepelijke bestemmingsplan "Kern Stein".

Ten overvloede wordt opgemerkt dat het bouwplan voorziet in een half open laad- en losplaats zodat er afscherming plaatsvindt bij het laden- en lossen. Door Aldi zal een AIM-melding moeten



worden ingediend en daarbij moet worden voldaan aan de regels van het activiteitenbesluit waaronder geluid.

Er vindt met de realisering van het bouwplan voor fase 2 wel een overschrijding van circa 500 m² plaats van het op basis van het bestemmingsplan toegestane aantal vierkante meters voor supermarkten (3400 m² in totaal).

Ten behoeve van deze uitbreiding is een dpo, cq toetsing aan de ladder voor duurzame verstedelijking, zoals bedoeld in artikel 3.1.6 lid 2 Bro uitgevoerd dat onderdeel uitmaakt van de ruimtelijke onderbouwing en van het besluit.

Het dpo toont aan dat de uitbreiding van de Aldisupermarkt ruim binnen de distributieve ruimte voor dagelijkse artikelen en de benaderde lokale en regionale behoeften valt (12.500 m² bvo conform bestemmingsplan). Er zijn zodoende geen negatieve effecten op de verzorgingsstructuur te verwachten.

Afstand tussen fase 1 en 2 leidt tot onveilige situatie bij pinautomaat

Gesteld wordt dat de afstand tussen fase 1 en 2 van 12 meter, in combinatie met een blinde muur leidt tot geluidsoverlast, een onveilige situatie bij de pinautomaat en tot een hangplek voor jongeren en handelsplaats voor softdrugs.

Reactie

De afstand tussen de bouwwerken van fase 1 en fase 2 bedraagt ca 12 meter en heeft een open karakter. Het betreft hier de breedte die mogelijk is op basis van het bestemmingsplan. De conclusie dat een dergelijke passage zal leiden tot geluidsoverlast wordt niet gedeeld.

Van dit aspect wordt niet afgeweken van het bestemmingsplan middels onderhavig bouwplan voor fase 2 en is dus thans niet aan de orde.

Ten overvloede wordt opgemerkt dat wij het oordeel volgen van de interne stedenbouwkundige, externe stedenbouwkundige en de commissie ruimtelijke kwaliteit dat een boulevard van 12 meter tussen winkelcentrum fase 1 en fase 2 in relatie tot de bouwhoogten aan weerszijden stedenbouwkundig aanvaardbaar is.

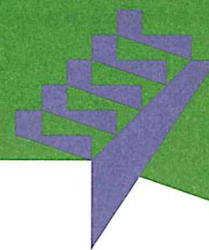
Tenslotte wordt opgemerkt dat er is sprake van een goede doorkijk vanaf de Haalbrugskensweg tot aan de Omphaliusstraat. Bovendien vindt sociale controle vanuit de omliggende winkels en appartementen plaats. De vrees voor een onveilige situatie wordt dan ook door ons niet gedeeld. Daarnaast wordt opgemerkt dat het tegengaan van eventuele overlast door hangjongeren en het handelen in verdovende middelen los dient te worden gezien van het bouwplan voor fase 2. Hiertegen treedt de gemeente, dan wel de politie, daar waar nodig handhavend op. Bovendien zijn dit geen ruimtelijk relevante gevolgen van onderhavig bouwplan. Bij het ontwerp van de openbare ruimte door de gemeente is rekening gehouden met sociale veiligheidsaspecten, zoals bijvoorbeeld het realiseren van voldoende straatverlichting.

Nieuw stedenbouwkundig onderzoek

Indiener pleit voor een nieuw stedenbouwkundig onderzoek nu de belangen van 10 appartementseigenaren ondergeschikt worden gemaakt aan de belangen van een marktpartij.

Reactie

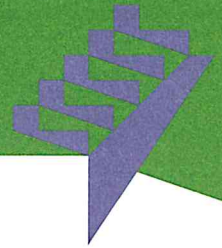
Hiervoor is de noodzaak voor de afwijking van het bestemmingsplan voor het bouwplan van fase 2 reeds weergegeven en de wettelijke systematiek van aanvragen en toetsing beschreven. Daarbij is ook gewezen op het feit dat het bouwplan voor fase 2 tot stand is gekomen middels



een voorbereidingstraject waarbij de onafhankelijke commissie ruimtelijke kwaliteit is betrokken, en de heer ing. F. Humblé als onafhankelijk supervisor. Er bestaat voor ons aldus geen noodzaak om een nieuw onderzoek uit te laten voeren door een derde onafhankelijke stedenbouwkundige.

Conclusie:

Gelet op het voorgaande kan de zienswijze zoals hiervoor genoemd onder 12 niet slagen.



Zienswijze 13

Parkeren

Indiener stelt dat bij de vaststelling van het bestemmingsplan 'Centrum Stein' in 2011 afspraken zijn gemaakt over de wijze waarop de parkeernorm dient te worden berekend. Fase 2 moet aanvullend worden berekend op de behoefte die voortvloeit uit fase 1 van het winkelcentrum. Het schetsontwerp van AMA-group was daarvoor leidend.

Van deze afspraak valt nu niets meer terug te zien.

Reactie

Ten behoeve van de ontwikkeling van fase 2 is de parkeerbehoefte van fase 2 aanvullend op de parkeerbehoefte van winkelcentrum fase 1 berekend.

Aangezien er echter sprake is van één integraal winkelcentrum met omliggende gezamenlijke parkeerplaatsen is eveneens een onderzoek naar de totale parkeerbehoefte van fase 1 plus fase 2 uitgevoerd, waarbij het plan getoetst is aan het bestaande gemeentelijk parkeerbeleid.

De niet verder gemotiveerde stelling dat niet zou worden voldaan aan het gemeentelijk parkeerbeleid, wordt niet gedeeld. Het parkeeronderzoek is uitgevoerd door Stienstra, adviesbureau Stedelijk Verkeer BV. Uit het parkeeronderzoek blijkt dat voor het gehele centrumplan Stein, conform de Parkeernota van gemeente Stein, voldoende parkeerplaatsen worden aangelegd. Het aantal parkeerplaatsen is voldoende om de vraag op te vangen. Enkel op de zaterdagen is sprake van een piekmoment. Conform het gemeentelijk parkeerbeleid kan deze piek ruimschoots worden opgevangen met beschikbare overloopparkerplaatsen. Daarnaast hebben wij besloten - mede naar aanleiding van onder meer het verzoek van indiener - om het parkeren *extra* te reguleren door de invoering van een blauwe zone.

Het schetsontwerp van AMA dat behoorde bij het bestemmingsplan Centrum Stein uit 2011, waaraan indiener refereert, is achterhaald. Dit heeft er mee te maken dat gedurende de realisering van de centrumontwikkeling in de jaren 2011-2016 zowel qua bouwmassa en situering van de bebouwing als programmatisch is afgeweken van het destijds aan het bestemmingsplan ten grondslag liggende stedenbouwkundig masterplan.

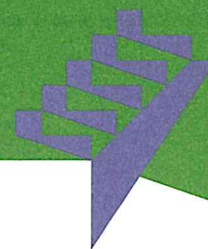
Daarnaast was in 2011 nog geen uitgewerkt ontwerp van de openbare ruimte voorhanden. Benadrukt wordt dat het ontwerp van de openbare ruimte niet rechtstreeks onderdeel uitmaakt van het bouwplan van fase 2. Bij de toetsing van het bouwplan van fase 2 is door ons vastgesteld dat voldoende parkeerplaatsen worden aangelegd conform het gemeentelijk parkeerbeleid.

De stelling dat door de overschrijding van het bouwvlak circa 550 m² op de bestemming Verkeer wordt gebouwd en hiermee parkeerplaatsen worden onttrokken is niet juist. De totale oppervlakte van fase 2 is kleiner dan het bouwvlak bestemmingsplan Kern Stein toestaat. Het gebouw van fase 2 verschuift alleen iets naar zuidelijke richting waardoor het bouwvlak van het bestemmingsplan wordt overschreden. Wanneer het gehele winkelcentrum, bestaande uit fase 1 en fase 2 in ogenschouw wordt genomen, is er sprake van een grotere openbare ruimte met parkeerplaatsen en een kleiner winkelcentrum dan het bestemmingsplan toestaat.

De conclusie dat er sprake is van onjuiste en onvolledige gronden en strijdigheid met algemene beginselen van behoorlijk bestuur en strijdigheid met parkeerbeleid en regelgeving is niet c.q. onvoldoende onderbouwd.

Conclusie

Gelet op het voorgaande kan de zienswijze zoals hiervoor genoemd onder 13 niet slagen.



Zienswijze 14

Door DSM en Chemelot Site Permit (zie pagina 1 voor de verschillende bv's) wordt aangegeven dat er sprake is van een aantal gebreken in de parallel aan onderhavige procedure te doorlopen Hogere grenswaarde procedure en het daaraan ten grondslag liggende akoestische onderzoek. Het betreffen:

- het niet kenbaar zijn van de gehanteerde methodiek ter bepaling van waarneempunten en conclusies;
- het ontbreken van actuele akoestische gegevens;
- het niet meenemen van variatie van bouwmogelijkheden in de geluidsberekening;
- het niet logisch weergeven van de tabellen in het akoestisch onderzoek en het ontwerp hogere grenswaardenbesluit.

Derhalve is er in de procedure voor de omgevingsvergunning geen sprake van een goede ruimtelijke onderbouwing.

Reactie

De door indiener terecht geconstateerde onvolkomenheden in het akoestisch onderzoek zijn met in achtneming van hetgeen is gesteld in de zienswijze gerepareerd en ter kennis gebracht van DSM en Chemelot site Permit. Namens DSM en Chemelot Site Permit is aangegeven dat kan worden ingestemd met de aangepaste hogere grenswaarden en het daaraan ten grondslag liggende akoestische onderzoek.

Op basis van een geactualiseerd akoestisch onderzoek, aanvullende gegevens en nadere onderbouwing is door burgemeester en wethouders op 13 oktober 2016 een besluit op de aanvraag hogere grenswaarde genomen.

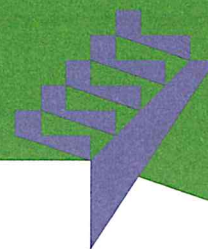
Op basis van dit nieuwe besluit zijn wij van oordeel dat de hogere grenswaarden zorgvuldig tot stand zijn gekomen. De ruimtelijke onderbouwing is hierop aangepast en derhalve is er sprake van een goede ruimtelijke onderbouwing.

Gesteld wordt dat een verklaring van geen bedenkingen door het College onderdeel moet uitmaken van het besluit.

Op basis van het raadsbesluit d.d. 9 juni 2011, waarbij door de Raad is besloten categorieën aan te wijzen van gevallen waarin geen verklaring van geen bedenkingen is vereist, zoals bedoeld in artikel 6.5 lid 3 Bor, is in onderhavig geval geen verklaring van geen bedenkingen nodig. Het betreft hier een geval dat onder de categorieën b en c valt van de bijlage bij dat besluit. Het besluit is conform het voorgaande verduidelijkt.

Conclusie

De zienswijze zoals hiervoor genoemd onder 14 is gegrond en het hogere grenswaardenbesluit en het bijbehorende akoestische onderzoek zijn met instemming van de indiener van de zienswijze aangepast.



Zienswijze 15

De zienswijze wordt hieronder samengevat weergegeven en beantwoord.

1. Indiener stelt dat het ontwerp besluit in strijd is met het zorgvuldigheidsbeginsel en de motiveringsplicht.

Indiener is van mening dat het ontwerp besluit niet zorgvuldig is voorbereid en op geen enkele wijze is gemotiveerd. Indiener stelt dat het plan niet solitair mag worden beoordeeld. Gekeken moet worden naar de maximale invulling van het vigerend bestemmingsplan van zowel fase 1 als fase 2.

Reactie

Fase 1 van het winkelcentrum Stein is beoordeeld en inmiddels gerealiseerd. Er is thans een gebouw voor het winkelcentrum in fase 2 aangevraagd. Het College is gehouden om de aanvraag zoals deze is ingediend te toetsen, waarbij vanzelfsprekend een toets aan het bestemmingsplan "Kern Stein" plaatsvindt. Er hoeft niet te worden gekeken naar de maximale invulling van het bestemmingsplan "Kern Stein". Voorgaande wijze van toetsing is naar aanleiding van dezelfde beroepsgronden van indiener eveneens geaccordeerd in de uitspraak van de rechtbank Limburg d.d. 13 mei 2015, zaaknr. 14/3728 en de uitspraak van de Raad van State d.d. 24 februari 2016, zaaknr. 201505044/1/A1 inzake het winkelcentrum, fase 1:

"[appellant A] betoogt dat de rechtbank niet heeft onderkend dat het College ten onrechte niet heeft getoetst aan de maximale invulling van het bestemmingsplan. (...)

Dat in het bestemmingsplan de uitvoering van "fase twee" mogelijk wordt gemaakt, brengt niet met zich dat KIBO gehouden is een omgevingsvergunning aan te vragen die ziet op de maximale invulling van het bestemmingsplan. Beoordeeld dient te worden of de aanvraag past in het bestemmingsplan. Het College is gehouden te beslissen op de aanvraag zoals die is ingediend."

De motivering van het besluit ligt enerzijds in de bij het besluit behorende ruimtelijke onderbouwing en anderzijds in de motivering van het besluit (aangevuld met onderhavige nota van zienswijzen).

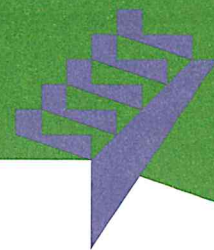
Samenvattend zijn wij van oordeel dat er sprake is van een zorgvuldige afweging van belangen en een goede motivering van het besluit.

2. Indiener stelt dat de analoge ter visie liggende stukken ten kantore van het gemeentehuis sterk afwijken van de digitale publicatie.

Reactie

Niet de gehele aanvraag maar uitsluitend de kennisgeving, het ontwerp besluit en de ruimtelijke onderbouwing worden op de gebruikelijke wijze digitaal ter beschikking gesteld. Er bestaat geen wettelijke verplichting om de volledige aanvraag met alle bijbehorende stukken ook digitaal te publiceren, zie artikel 3.12 lid 2b Wabo en artikel 6.14 Bor. Van deze mogelijkheid is dan ook geen gebruik gemaakt. Wel zijn bij de digitale publicatie als extra service enkele relevante stukken bij de ontwerp-beschikking digitaal bijgevoegd.

De ontvankelijke aanvraag en de ontwerp-beschikking 'met de daarop betrekking hebbende relevante stukken die redelijkerwijs nodig zijn voor de beoordeling van het ontwerp' hebben met ingang van 22 juli 2016 tot 2 september 2016 op het gemeentehuis ter inzage gelegen, conform



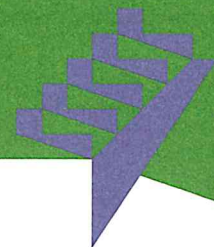
hetgeen is bepaald in artikel 3:10, eerste lid onder a Wabo jo. art. 3:11 Awb. Door ons is hierbij de juiste procedure gevolgd.

Er is dan ook geen aanleiding om de ter inzage legging te herhalen.

3. Indiener stelt dat de vergunningsaanvraag onder andere niet voldoet aan de in de zienswijze genoemde indieningsvereisten.

De aanvraag is getoetst en voldoet wel degelijk aan de indieningsvereisten. Hieronder wordt kort ingegaan op de door indiener gestelde ontbrekende stukken:

- Geluid binnenwaarde berekening ontbreekt:
Deze berekening maakt onderdeel uit van het akoestisch onderzoek.
- De ruimtelijke onderbouwing geeft geen integraal beeld van fase 1 in relatie tot fase 2:
Daar waar nodig is wel de relatie gelegd tussen fase 1 en fase 2 en voor het overige worden met name de afwijkingen ten opzichte van het vigerend bestemmingsplan nader toegelicht.
- Het delegatiebesluit met betrekking tot de verklaring van geen bedenkingen ontbreekt:
Op basis van het raadsbesluit d.d. 9 juni 2011, waarbij door de Raad is besloten categorieën aan te wijzen van gevallen waarin geen verklaring van geen bedenkingen is vereist, zoals bedoeld in artikel 6.5 lid 3 Bor, is in onderhavig geval geen verklaring van geen bedenkingen nodig. Het betreft hier een geval dat onder de categorieën b en c valt van de bijlage bij dat besluit. Het besluit is conform het voorgaande verduidelijkt.
- Gebruikersvergunning ontbreekt:
In dit geval is er geen sprake van vergunningsplicht maar slechts sprake van een gebruiksmelding die 6 weken voor de ingebruikname van de supermarkt moet worden ingediend. Korthedshalve wordt verwezen naar de aanvraag die onderdeel uitmaakt van het besluit. Ten aanzien van brandveiligheid heeft wel de gebruikelijke toetsing in het kader van het Bouwbesluit plaatsgevonden.
- Stedenbouwkundig plan ontbreekt:
Het vigerend bestemmingsplan is het stedenbouwkundig toetsingskader. Daar waar er sprake is van afwijking van het bestemmingsplan is een nadere motivatie in de ruimtelijke onderbouwing opgenomen.
- Toetsingscriteria indieningsvereisten bouwvergunning ontbreken:
Het toetsingscriterium voor de aanvraag omgevingsvergunning is de MOR. Het plan is getoetst en voldoet aan de MOR.
- Onderdeel milieu niet nader onderbouwd:
De ingediende aanvraag omgevingsvergunning heeft uitsluitend betrekking op de activiteiten "bouwen" en "handelen in strijd met regels ruimtelijke ordening". De activiteit "milieu" is niet aangevraagd en bovendien is het winkelcentrum niet vergunningsplichtig voor de activiteit "milieu".
Het plan is ten aanzien van het Bouwbesluit getoetst aan de milieunormen (bodem, geluid). Daarnaast haakt de AIM-melding aan bij de aanvraag omgevingsvergunning. Een AIM



melding is (separaat) ingediend en een verwijzing hierna maakt onderdeel van de aanvraag uit.

- Verkeersplan ontbreekt:
Het verkeersplan maakt onderdeel uit van het onderliggende bestemmingsplan.
- Veiligheidsplan ontbreekt:
Dit wordt als voorwaarde opgenomen in het besluit en behoeft niet voorafgaand aan de besluitvorming overgelegd te worden.
- Aanvrager is geen eigenaar van de ondergrond:
De overdracht van de gronden is contractueel in een realiseringsovereenkomst met allonges vastgelegd en zal na verlening van de vergunning worden geëffectueerd.
- Financiële zekerheid c.q. borging ontbreekt:
Dit aspect is privaatrechtelijk geregeld in een realiseringsovereenkomst met bijbehorende bijlagen en allonges.
- Planschade-overeenkomst ontbreekt:
Dit aspect maakt onderdeel uit van de realiseringsovereenkomst met bijbehorende bijlagen en allonges.
- Veiligheidszonering rondom het winkelcentrum ontbreekt:
Het bouwplan behoeft geen eigen veiligheidszone. De overige veiligheidszones zijn reeds vastgelegd in het vigerende bestemmingsplan.

4. Indiener stelt dat geen beoordeling conform de wettelijk voorgeschreven beoordelingscriteria heeft plaatsgevonden, een goede ruimtelijke onderbouwing ontbreekt, geen milieu hygiënische beoordeling heeft plaatsgevonden en hij heeft twijfels over de maatschappelijke haalbaarheid.

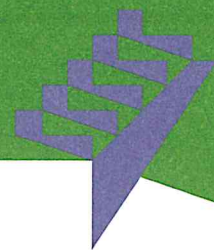
Indiener verwijst hierbij naar het vorige bestemmingsplan, het vigerende bestemmingsplan en het wijzigingsplan alsmede de uitspraak van de Raad van State inzake het winkelcentrum fase 1. Betwijfeld wordt of het College een goede beoordeling van ruimtelijke- en milieuhygiënische aspecten heeft gedaan en of toetsing aan de ladder van duurzame verstedelijking heeft plaatsgevonden. Toetsing van de maatschappelijke haalbaarheid heeft aldus de indiener van de zienswijze alleen zin als de planologische kaders waaronder het dpo op juistheid berusten.

Reactie

De onderhavige omgevingsvergunning voor het winkelcentrum fase 2 is conform artikel 2.10 lid 1 onder a tot en met d Wabo wel degelijk getoetst aan de wettelijke beoordelingscriteria. Dit blijkt ook uit het ontwerpbesluit, waarin staat gemotiveerd dat de aanvraag in ieder geval is getoetst aan het bestemmingsplan, de bouwverordening, het Bouwbesluit en de redelijke eisen van welstand.

Het plan is getoetst aan het vigerend bestemmingsplan en in verband met strijdigheid maakt de activiteit handelen in strijd met regels ruimtelijke ordening onderdeel uit van de aanvraag en van het besluit. Door ons wordt gemotiveerd afgeweken van het bestemmingsplan om het bouwplan voor fase 2 van het winkelcentrum mogelijk te maken.

Zoals reeds eerder aangegeven, heeft een correcte toetsing plaatsgevonden aan de ter zake zijnde aspecten en binnen het geldende kader. Dit geldt ook voor de milieu-aspecten en de



ladder van duurzame verstedelijking, verwezen wordt naar het dpo cq de toetsing aan de ladder van duurzame verstedelijking.

Bij de toetsing heeft de beoordeling in de eerste plaats in de totstandkoming van het vigerend bestemmingsplan plaatsgevonden. Afwijkingen zijn in onderhavige ruimtelijke onderbouwing uitgebreid nader gemotiveerd. In de ruimtelijke onderbouwing vindt een toetsing plaats aan alle aan de orde zijnde ruimtelijke relevante aspecten.

Voorts zijn er zijn geen redenen om aan de juistheid van het dpo te twijfelen. Indiener geeft hieromtrent ook geen nadere motivering.

Verder wordt in de ruimtelijke onderbouwing die integraal onderdeel uitmaakt van het besluit getoetst aan de maatschappelijke haalbaarheid. Indiener geeft geen inhoudelijke motivering waarom het gestelde in de ruimtelijke onderbouwing onjuist zou zijn.

Tenslotte merken wij op dat wij de verwijzing naar de uitspraak van de AbRvS d.d. 24 februari 2016 en de onderliggende processtukken inzake het winkelcentrum fase 1 niet kunnen volgen, aangezien de gemeente zowel bij de rechtbank als bij de AbRvS in deze beroepszaak op alle gronden in het gelijk is gesteld en wij het bouwplan voor fase 2 op dezelfde wijze hebben getoetst.

5. Specifieke akoestische bedenkingen

In het akoestisch onderzoek wordt geluidsemissie ernstig onderschat en betwijfeld wordt of aan de normen kan worden voldaan.

Reactie

Het akoestisch onderzoek ten behoeve van de Hogere grenswaardeprocedure is aangepast. De gewijzigde gegevens zijn wederom getoetst en akkoord bevonden.

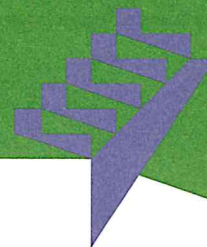
6. De extra appartementen zijn in strijd met de omgevingsverordening Limburg 2014.

Er worden geen extra appartementen gerealiseerd in fase 2 van het Centrumplan bovenop het aantal woningen conform het geldende bestemmingsplan "Kern Stein".

Daarnaast is het programma van het Centrumplan Stein reeds opgenomen in de voorloper van het huidige woonbeleid, de Structuurvisie Wonen, als harde plancapaciteit.

Conclusie

Gelet op het voorgaande kan de zienswijze zoals hiervoor genoemd onder 14 niet slagen.



Eindconclusie

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 verduidelijkt dat geen verklaring van geen bedenkingen is vereist. De overige zienswijzen kunnen niet slagen.

Lijst ambtshalve aanpassingen

- In de 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.

Bijlagen: 1. Schaduwonderzoek, 2. Impressies