

Ruimtelijke onderbouwing t.b.v.
omgevingsvergunning
'Kivit'
Gemeente Stein

status: vastgesteld
datum: 22 september 2011
projectnummer: 404408R.2001
adviseurs: Lco & Bwe



Gemeente *Stein*



VONDERWEG 14, 5616 RM EINDHOVEN
TELEFOON 040 257 13 35 TELEFAX 040 257 02 90

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

INFO@TONNAER.NL WWW.TONNAER.NL



TONNAER



ADVISEURS IN OMGEVINGSRECHT

JURIDISCHE EN BELEIDSADVISING
OVERHEIDSPROJECTEN
PLANLOGIE EN STEDENBOUW

Inhoudsopgave

1	Inleiding	1
1.1	Aanleiding	1
1.2	Ligging plangebied	2
1.3	Leeswijzer	3
2	Beleidskaders	4
2.1	Inleiding	4
2.2	Rijksbeleid	4
2.3	Provinciaal beleid	6
2.4	Regionaal beleid	8
2.5	Gemeentelijk beleid	9
3	Huidige situatie	11
3.1	Ontstaansgeschiedenis	11
3.2	Bestaande situatie	11
3.3	Geldend bestemmingsplan	12
4	Planopzet, ruimtelijke structuur	13
4.1	Doelstellingen	13
4.2	Hoofdstructuur	14
4.3	Bedrijven	15
4.4	Wonen	15
4.5	Verkeer	16
4.6	Groen/natuur	17
4.7	Waterparagraaf	17
4.8	Archeologie en cultuurhistorie	20
5	Planopzet, milieuaspecten	22
5.1	Inleiding	22
5.2	Bodem	22
5.3	Ecologie	22
5.4	Duurzaamheid	23
5.5	Externe veiligheid	23
5.6	Zonering	28
5.6	Geluid	29
5.7	Luchtkwaliteit	30
5.8	Kabels, leidingen en straalpaden	31
6	Uitvoerbaarheid	33
6.1	Economische uitvoerbaarheid	33
6.2	Exploitatie	33

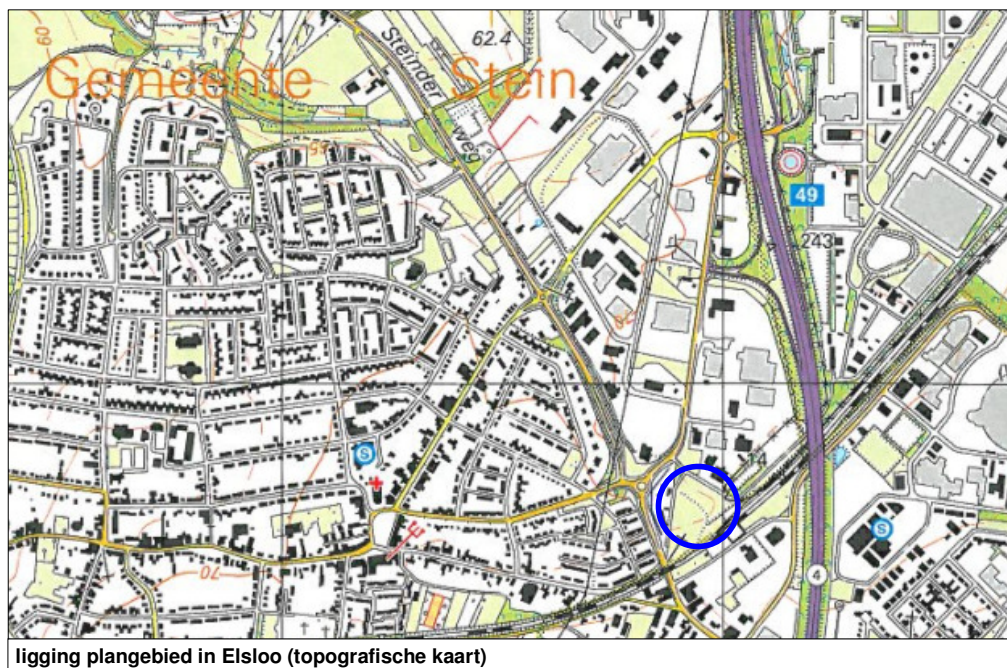


7	Overleg en inspraak	34
7.1	Vooroverleg	34
7.2	Ter inzage legging	34
7.3	Vaststelling	34

Bijlagen

- Bijlage 1. Parkeerbehoefteberekening
- Bijlage 2. Advies regionale brandweer
- Bijlage 3. Verslag informatieavond definitief
- Bijlage 4. Programma van Eisen Inventariserend veldonderzoek
(RAAP Archeologisch Adviesbureau BV, PvE949, 21-06-2011)
- Bijlage 5. Archeologisch proefsleuvenonderzoek
(RAAP Archeologisch Adviesbureau BV, ELSSA2, 01-09-2011)
- Bijlage 6. Verkennend Bodemonderzoek
(Geonius, MA-110109, 28 maart 2011)
- Bijlage 7. Akoestisch onderzoek A en B1
(Bureau Geluid NL, nr. 20114133, 22 juni 2011)
- Bijlage 8. Akoestisch onderzoek B2
(Bureau Geluid NL, nr. 20114134, 22 juni 2011)





1 Inleiding

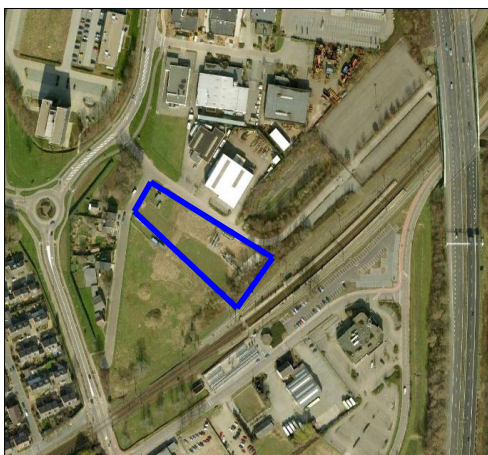
1.1 Aanleiding

Staalbouw B.V. Kivit (hierna Kivit) is voornemens zich uit te breiden door de realisatie van één bedrijfsgebouw met inpandige kantoren. Daarnaast is het bedrijf SPIE voornemens één bedrijfsgebouw met inpandige kantoren en een kantoorpand te realiseren. De twee bedrijfsgebouwen zijn gepland ten zuiden van het huidige bedrijfspand van Kivit. Echter zijn de te realiseren bedrijfsgebouwen met inpandige kantoren in strijd met het vigerende bestemmingsplan 'Business Park Stein' van de gemeente Stein. De gemeente heeft aangegeven bereid te zijn medewerking te willen verlenen aan het planvoornemen.

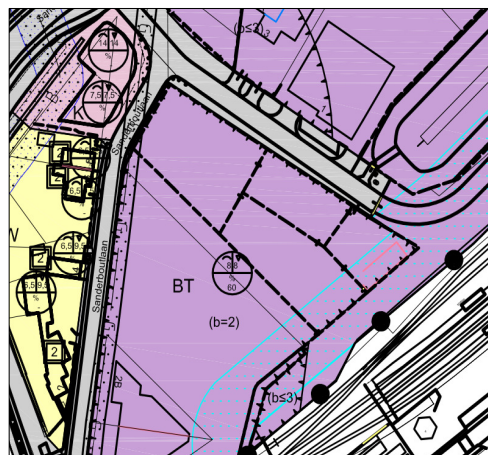
Het afzonderlijke kantoorpand van SPIE past binnen de kaders en mogelijkheden van het vigerende bestemmingsplan 'Business Park Stein'. Derhalve maakt dit gedeelte geen onderdeel uit van deze ruimtelijke onderbouwing. De ruimtelijke onderbouwing beperkt zich dan ook tot de twee bedrijfspanden met inpandige kantoren.

De onderhavige ruimtelijke onderbouwing voorziet in de benodigde beargumentering en is opgesteld conform de RSRO2008 en de eisen die de gemeente Stein stelt aan een dergelijke ruimtelijke onderbouwing. Hiermee wordt voldaan aan de voorwaarden die in de Wro en de Wabo alsmede door de gemeente worden gesteld ten aanzien van dergelijke planvoornemens.





luchtfoto met afgekaderd plangebied



uitsnede vigerende bestemmingsplankaart



braakliggend terrein



opslag en parkeren

1.2 Ligging plangebied

Het plangebied is gelegen op het bedrijventerrein 'Business Park Stein' in de kern Elsloo van de gemeente Stein. Het gebied wordt momenteel hoofdzakelijk als braakliggend terrein gebruikt en deels als opslag- en parkeerterrein voor Kivit.

Ten oosten van het plangebied is de Rijksweg A2 gelegen waaronder de spoorlijn Sittard-Maastricht kruist. Daarnaast is ten zuidoosten van het plangebied het station Beek-Elsloo gelegen waar stoptreinen gebruik van maken en waarbij een parkeerterrein is gelegen. Ten zuidwesten van het plangebied zijn 4 woningen gelegen, en ten westen van het gebied is ook een braakliggend terrein gelegen met als bestemming Kantoor volgens het vigerende bestemmingsplan. Hier is het afzonderlijke kantoorpand van SPIE voorzien. Ten zuiden van het plangebied zijn 4 bedrijven in 2 afzonderlijke gebouwen gelegen die nog niet opgenomen zijn op de luchtfoto.

In de ruimere omgeving van het plangebied ligt de kern Beek (overzijde A2) en het chemische industriecomplex Chemelot welke ongeveer een oppervlakte heeft van 800 hectare.



De begrenzing van het plangebied wordt gevormd door (gedeeltes van) de percelen die kadastraal bekend staan als gemeente Stein, sectie A, nummer 4419. Het plangebied is gelegen aan de Sanderboutlaan te Elsloo. In totaal bedraagt de oppervlakte van het plangebied circa 6198m².

1.3 Leeswijzer

Na deze inleiding worden in hoofdstuk 2 in het kort de hoofdlijnen in het Rijks-, provinciaal, regionaal en gemeentelijk beleid beschreven. In hoofdstuk 3 wordt de huidige situatie beschreven, waarvoor het vigerende bestemmingsplan als basis dient. Hoofdstuk 4 gaat in op de ruimtelijke structuur van de planopzet. Hoofdstuk 5 gaat in op de onderzoeksaspecten (milieu) welke in een bestemmingsplan nader aan de orde dienen te komen. Hoofdstuk 6 wordt de uitvoerbaarheid van het plan beschreven, vervolgd door de juridische planopzet en de wettelijke procedures in hoofdstuk 7 en 8.

Wat betreft de opzet van deze ruimtelijke onderbouwing ten behoeve van de omgevingsvergunning vormt het gemeentelijke 'Bestekhandboek Gemeente Stein' de leidraad. Conform het handboek zal in deze ruimtelijke onderbouwing na dit inleidende hoofdstuk de volgende onderwerpenlijst worden gehanteerd:

- beleidskaders (rijk, provincie, regionaal, gemeente);
- huidige situatie (wonen, bedrijvigheid, verkeer, e.a.);
- planopzet, ruimtelijke structuur (doelstelling, hoofdstructuur, e.a.);
- planopzet, milieu aspecten (geluid, bodem, lucht, afval e.a.);
- uitvoerbaarheid;
- juridische planopzet;
- procedure.



2 Beleidskaders

2.1 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. Hierna worden in het kort de voornaamste zaken uit het voor het plangebied relevante nationale en provinciale beleid weergegeven, aangevuld met het van toepassing zijnde beleid van de gemeente Stein.

2.2 Rijksbeleid

2.2.1 Nota Ruimte

In de Nota Ruimte (VROM, 2006) wordt de visie omschreven op de ruimtelijke ontwikkeling van Nederland. Dit gebeurt voor een periode tot 2020. De nota is niet opgesteld om ruimtelijke beperkingen te stellen, maar juist om gewenste (gebiedsgerichte) ruimtelijke ontwikkelingen te stimuleren, die een bijdrage leveren aan een sterke economie, een aantrekkelijk land en een leefbare en veilige samenleving. Hierbij staat het motto 'decentraal wat kan, centraal wat moet' centraal.

De Nota Ruimte gaat over de hoofdlijnen van beleid voor Nederland. Provincies, regio's en gemeenten moeten zelf beslissen over de bestemming en inrichting van de stedelijke en landelijke gebieden. Het rijk geeft alleen de spelregels mee op grond van de hoofdlijnen van beleid en de criteria voor ruimtelijke kwaliteit.

Het beleid met betrekking tot de basiskwaliteit van steden, dorpen en bereikbaarheid kent vier pijlers:

- bundeling van verstedelijking en economische activiteiten;
- bundeling van infrastructuur en vervoersstromen;
- aansluiting van Nederland op internationale netwerken van luchtvaart en zeevaart;
- borging van milieukwaliteit en externe veiligheid.

Op het plangebied zijn met name de eerste en de vierde doelstelling van toepassing. Het planvoornemen gaat uit van de nieuwbouw van twee bedrijfsgebouwen met inpandig kantoor binnen bestaand (binnen)stedelijk gebied. Dit is een vorm van intensivering, welke bijdraagt aan een verdere bundeling van stedelijkheid door de bouw van stedelijke voorzieningen in Elsloo. Tevens draagt het planvoornemen bij aan een leefbare en veilige samenleving, aangezien de nieuwe bedrijfsgebouwen worden geïntegreerd op een bestaand bedrijventerrein, waarbij gestreefd wordt naar intensief ruimtegebruik. Dit bedrijventerrein is direct aangesloten op het (inter)nationale wegennet door de ligging nabij de Rijksweg A2. Op de borging van milieukwaliteit en externe veiligheid wordt in hoofdstuk 5 'planopzet, milieuaspecten' ingegaan. Het planvoornemen past zodoende binnen het in de Nota Ruimte geformuleerde beleid. Voor het plangebied wordt in de Nota Ruimte voorts geen specifiek beleid geformuleerd.



2.2.2 Verdrag van Malta

Het verdrag van Malta is een Europees verdrag, waarin de ondertekende landen hebben afgesproken bij ruimtelijke ontwikkelingen zoveel mogelijk rekening te houden met archeologie. Het uitgangspunt is 'behoud in situ' ofwel behoud in de bodem.

Het beleidskader wordt thans gevormd door de op het verdrag van Malta gestoelde Wet op de archeologische monumentenzorg (Wamz), per 1 september 2007 in werking getreden, alsmede de Wet ruimtelijke ordening (Wro), die op 1 juli 2008 in werking is getreden. De gemeente Stein beschikt over een eigen archeologische beleidskaart waarop de archeologische waarden adviezen zijn aangegeven. Het plangebied is daarbij aangeduid als een zone met een hoge archeologische verwachtingswaarde. Bovendien is het terrein aangeduid als vindplaats. Daarnaast beschikt de gemeente Stein over een facetbestemmingsplan 'Archeologie 2009'. Hierin is het gemeentelijke archeologische beleid doorvertaald.

Het planvoornemen voorziet in de realisatie van twee bedrijfsgebouwen met in pandige kantoren op het bedrijventerrein 'Business Park Stein' te Elsloo. Gelet op de hoge archeologische verwachtingswaarde en het gemeentelijke advies daarbij voor het uitvoeren van archeologisch onderzoek, wordt een dergelijk onderzoek in onderhavig geval noodzakelijk geacht. In hoofdstuk 5 wordt hier nader op ingegaan. Aan de hand van het onderzoek zal duidelijk worden of het behouden van eventuele aanwezige archeologische waarden 'in situ' ter plaatse tot de mogelijkheden behoort.

2.2.3 SER-ladder

In 1999 heeft de Sociaal Economische Raad (SER) in zijn commentaar op de Nota Ruimtelijk Economisch Beleid de zogenaamde SER-ladder geïntroduceerd. Deze ladder kan gezien worden als een denkmodel voor het inpassen van de ruimtebehoeften voor de functies wonen, bedrijvigheid en infrastructuur. In een algemene maatregel van bestuur (AmvB) is vastgesteld dat de toepassing van de SER-ladder wordt voorgeschreven voor nieuwe bedrijventerreinen, dit om de verrommeling van het Nederlandse landschap tegen te gaan.

De SER-ladder kan als volgt kort worden samengevat:

1. Gebruik maken van de reeds voor een bepaalde functie beschikbaar gestelde ruimte of ruimte die middels herstructurering beschikbaar gemaakt kan worden.
2. Optimaal gebruik maken van de mogelijkheden om door meervoudig ruimtegebruik de ruimteproductiviteit te verhogen.
3. Indien de bovenstaande opties onvoldoende soelaas bieden, komt de optie van uitbreiding van het ruimtegebruik aan de orde. Van belang hierbij is dat de verschillende relevante waarden en belangen goed worden afgewogen in een gebiedsgerichte aanpak. Door een zorgvuldige keuze van de locatie van 'rode' functies en door investeringen in kwaliteitsverbetering van de omliggende groene ruimte moet worden verzekerd dat het meerdere ruimtegebruik voor wonen, bedrijventerreinen of infrastructuur de kwaliteit van natuur en landschap respecteert en waar mogelijk versterkt.



Bij het Business Park Stein is voornamelijk sprake van een conserverend bestemmingsplan. Het uitbreidingsdeel van het bedrijventerrein (fase 3), waarvan het plangebied onderdeel uitmaakt, betreft feitelijk ruimte die al sinds lange tijd gereserveerd is ten behoeve van bedrijfsmatige ontwikkelingen zoals onderhavig planvoornemen. Met het planvoornemen wordt derhalve voldaan aan de eerste twee punten.

2.2.4 Duurzaam waterbeheer 21e eeuw

De kern van het Waterbeleid 21^e eeuw is dat water de ruimte moet krijgen, voordat het die ruimte zelf neemt. Het water de ruimte geven, betekent dat in het landschap en in de stad ruimte gemaakt wordt om water op te slaan. Dat betekent bijvoorbeeld dat toegelaten wordt dat rivieren bij hoge waterstanden gecontroleerd buiten hun oevers treden, op plekken waar daar ruimte voor is gemaakt. Daarmee worden problemen in andere, lager gelegen gebieden voorkomen.

Vasthouden, bergen, afvoeren

De waterbeheerders hebben samen gekozen voor een strategie, die uitgaat van het principe dat een overvloed aan water wordt opgevangen waar deze ontstaat. Dat betekent dat het water niet meer zo snel mogelijk afgevoerd wordt, maar dat het water zolang mogelijk wordt vastgehouden, onder andere in de bodem. Is vasthouden niet meer mogelijk, dan bergen de waterbeheerders het in gebieden die daarvoor zijn uitgekozen. Door het water zo lang mogelijk vast te houden wordt tevens verdroging voorkomen. Pas als het niet anders kan, wordt het water afgevoerd.

2.2.5 Nationaal Waterplan

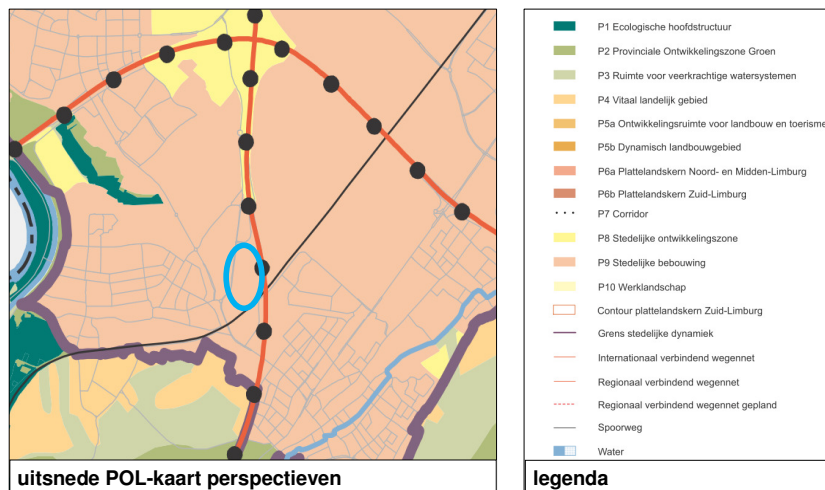
Het Nationaal Waterplan is het formele rijksplan voor het nationale waterbeleid. In de Waterwet is vastgelegd dat het rijk dit plan eens in de zes jaar opstelt. Het is de opvolger van de Vierde Nota waterhuishouding uit 1998 en vervangt alle voorgaande nota's waterhuishouding. Het Nationaal Waterplan bevat tevens de stroomgebiedbeheerplannen die op grond van de Kaderrichtlijn Water zijn opgesteld. Waterkwaliteit staat hier dus voorop.

2.3 Provinciaal beleid

2.3.1 Provinciaal Omgevingsplan Limburg 2006

Het POL2006 (actualisatie 2010) is een integraal plan. Het is vergelijkbaar met een streekplan, maar is tevens een provinciaal waterhuishoudingsplan, een provinciaal milieubeleidsplan en het bevat ook de hoofdlijnen van het provinciaal verkeers- en vervoersplan. Daarnaast komen er hoofdlijnen naar voren omtrent fysieke elementen van economisch beleid en fysieke elementen van beleid voor zorg, cultuur en sociale ontwikkeling. Het POL2006, inclusief aanvullingen, heeft de status van een structuurvisie en is hierdoor niet direct bindend. Het is echter wel de bedoeling dat het POL2006 zijn doorwerking zal krijgen in beleidsnota's, programma's, verordeningen en bestemmingsplannen.





Niet voor ieder gebied binnen de provincie Limburg gelden dezelfde beleidsbepalingen als het gaat om de kwaliteiten en ontwikkelingsmogelijkheden van het gebied. Om die reden worden in het POL2006 tien perspectieven onderscheiden, met ieder een eigen benadering met betrekking tot de meest doeltreffende beleidsdoelen voor dat gebied. Het plangebied wordt aangemerkt als P9 Stedelijke bebouwing en ligt binnen de Grens stedelijke dynamiek in de nabijheid van een weg (A2) behorende tot het (inter)nationale wegennet.

Het perspectief Stedelijke bebouwing (P9) omvat de bestaande stedelijke bebouwing binnen de grens stedelijke dynamiek. De verstedelijkingsopgave dient zoveel mogelijk binnen dit perspectief opgelost te worden. Hierbij moet wel gelet worden op het watersysteem van het stedelijke gebied. Verder dient er met speciale aandacht gekeken te worden naar centrumgebieden en levendige gebieden met een sterke menging van functies. Dit vanwege de grote variatie in leef- en werkmilieus, maar ook vanwege de milieukwaliteit, die afgestemd dient te worden op de aard en functie van het deelgebied. Het feit dat deelgebieden verschillen qua aard en functie en dat daardoor ook de milieukwaliteit verschilt, geeft aan hoe belangrijk het is om een gedegen ruimtelijk plan op te stellen. Daarbinnen kunnen voorwaarden en normen gesteld worden met betrekking tot de milieukwaliteit. In verband met eventuele hinder, externe veiligheid en de volksgezondheid is het noodzakelijk dat dit duidelijk vastgelegd is.

De ontwikkeling van de nieuwe bedrijfsgebouwen op deze locatie past binnen het provinciale beleidskader. Het planvoornemen vindt plaats binnen bestaand bebouwd gebied op een reeds bouwrijpe locatie. Het planvoornemen heeft daarmee invloed op de waterhuishouding ter plaatse, aangezien sprake is van een toename van verharding. Er dient op een duurzame wijze te worden omgegaan met het afstromende water. De wijze waarop dat zal plaatsvinden wordt nader toegelicht in hoofdstuk 5. Ook de voorwaarden die worden gesteld ten aanzien van milieuhygiënische aspecten, komen in hoofdstuk 5 van deze toelichting aan de orde.



In het POL2006 is sprake van een gebiedsgerichte aanpak op meerdere niveaus. Naast een onderscheid tussen stedelijke en landelijke gebieden wordt ook een onderscheid gemaakt in 14 beleidsregio's. Voor elke regio is op basis van de gebiedskenmerken en -waarden een ontwikkelingsvisie gegeven. Het plangebied is gelegen binnen de beleidsregio 'Stadsregio Sittard-Geleen'.

De 'Stadsregio Sittard-Geleen' is de industrieregio van Limburg. Het chemiecluster is een belangrijke drager van de economie in deze regio maar ook voor Limburg als geheel. Er ligt een uitdaging om door een gebiedsgerichte milieu- en veiligheidsaanpak optimaal ruimte te bieden aan dit cluster op de locatie Chemelot. De automotive-sector (maakindustrie), geconcentreerd rond Nedcar en Industriepark Swentibold, is eveneens van groot belang voor de regio.

Stadsregio's, en dus ook de 'Stadsregio Sittard-Geleen', worden begrensd door de 'grens Stedelijke Dynamiek'. Deze contour vormt de grens waarbinnen de bij de stadsregio behorende functies en ontwikkelingen kunnen plaatsvinden. Deze grenzen zijn vastgelegd op basis van de natuurlijke waarden in het omliggende gebied en een goede functionele en stedelijke samenhang, rekening houdend met de verwachte groei, zoveel mogelijk samenvallend met bestaande elementen.

Volgens het 'Ruimtelijk Economisch Bedrijventerreinen Informatie Systeem' (REBIS) wordt het Business Park Stein aangeduid als 'stedelijk terrein'. Stedelijke terreinen, hebben een functie voor bedrijven die verbonden zijn aan de steden, onderverdeeld in de segmenten bedrijvenpark en modern gemengd. Dit zijn terreinen voor kleinschalige en middelgrote bedrijven, waarbij voor het segment modern gemengd de nadruk ligt op functionaliteit, terwijl voor bedrijvenparken het accent ligt op een hoogwaardige verschijningsvorm.

Bedrijvenparken zijn bedoeld voor kleinschalige en middelgrote bedrijven met hoogwaardige activiteiten of bedrijven die een representatieve uitstraling behoeven. In het POL2006 heeft het Business Park Stein de rol van modern gemengd bedrijventerrein gekregen. Modern gemengde terreinen zijn bedoeld voor kleinschalige en middelgrote bedrijven, zoals Kivit en SPIE. Derhalve past het planvoornemen binnen de 'Stadsregio Sittard-Geleen'.

2.4 Regionaal beleid

2.4.1 Welstandsnota

De gemeente Stein is gelegen binnen het welstandsrayon Beek, Meerssen, Schinnen en Stein (BMSS) en maakt deel uit van het welstandsdistrict Zuid Limburg, waarvoor in samenwerking met de provinciale welstandsorganisatie, de Stichting Ruimtelijke Kwaliteit Limburg, een kadernota is opgesteld. Deze kadernota is op lokaal niveau uitgewerkt in een lokale uitwerkingsnota (rayon BMSS) en tezamen vormen deze documenten het welstandsbeleid van de gemeente Stein.



In de kadernota zijn gemeenschappelijke kaders geschetst en algemene welstandscriteria gesteld. In de lokale nota staan de specifieke criteria per gemeente, afgestemd op de lokale welstandsvisie en ambities.

In de lokale nota zijn onder andere de uitgangspunten uit het beeldkwaliteitsplan voor het Business Park Stein overgenomen. Hierbij is van belang dat het plangebied valt binnen welstandsniveau 2 (potentieel welstandsgebied). Voor gebieden gelegen binnen welstandsniveau 2, geldt volgens de kadernota als beleid dat er gerichte welstandseisen gelden:

- handhaven van bestaande kwaliteiten;
- benutten van kansen voor verbetering;
- sturend.

Specifiek voor Stein geldt dat welstandsniveau 2 met name wordt toegepast in gebieden met een beeldkwaliteitsplan en gebieden met een cultuurhistorische waarde, zonder dat daarbij sprake is van een monumentenstatus. Bij de uitwerking van het uiteindelijke bouwplan zal aan dit welstandsniveau worden getoetst, c.q. worden voldaan.

2.4.2 Regio Westelijke Mijnstreek

Bezien vanuit de bredere euregio is sprake van belangrijke economische en kennisclusters in Eindhoven, Aken, Luik, Hasselt en Leuven. In deze ruit van steden, de toptechnologie-regio Eindhoven-Leuven-Aken, moet de Westelijke Mijnstreek zich verder ontwikkelen. Er is het gezamenlijk besef dat eendrachtig en complementair optrekken binnen het Stedelijk Netwerk Zuid-Limburg cruciaal is om mee te kunnen in de vaart der volkeren. De Westelijke Mijnstreek is binnen dit gebied het industriële en logistieke centrum, maar ook een centrum van innovatieve ontwikkelingen in de zorg. De regio kent een concentratie van internationaal georiënteerde en kennisintensieve bedrijven. In Sittard-Geleen behoort DSM tot de bedrijven met de hoogste R&D uitgaven in Nederland. Die positie moet sterker benut worden door te kiezen voor hoogtechnologische industrie. De bedrijven Kivit en SPIE moeten aangemerkt worden als toeleveringsbedrijven hiervoor en zijn daarmee ondersteunend.

2.5 Gemeentelijk beleid

2.5.1 Structuurschets 'Stein op weg naar 2015'

De structuurschets, vastgesteld in de vergadering van de gemeenteraad van Stein op 26 april 2001, geeft een beeld van de hoofdlijnen van het gemeentelijk beleid voor de periode tot 2015.

In deze structuurschets worden, aan de hand van de situatie zoals die in 2001 was, knelpunten beschreven en voorstellen gegeven voor de maatregelen die de gemeente zou kunnen nemen op weg naar 2015.

Met betrekking tot het Business Park Stein wordt aangegeven dat Stein een taak heeft in het bieden van een huisvesting aan grootschalige, bovenregionale bedrijven op het nieuwe



Business Park Stein, dat in het POL de rol van modern gemengd bedrijventerrein heeft gekregen. De bovenstaande regionale taakstelling voor Stein is inmiddels afgerond vanwege het feit dat dit bedrijventerrein is uitgegeven.

Daarnaast wordt aangegeven dat de industrie reeds sinds de jaren twintig van de vorige eeuw een sterke positie inneemt in de economische structuur van Stein. Ten tijde van het opstellen van de structuurschets bood echter de sector handel, horeca en reparatiebedrijven de meeste arbeidsplaatsen in de gemeente. Inmiddels is de werkgelegenheid in de sector transport, opslag en communicatiebedrijven, de sector banken, verzekeringen en zakelijke dienstverlening en de sector overige dienstverlening gegroeid.

Het beoogde planvoornemen versterkt dit verder en zorgt voor de uiteindelijke voltooiing van het bedrijventerrein ter plaatse.

2.5.2 Vigerende bestemmingsplannen

Het gehele plangebied is gelegen binnen het bestemmingsplan 'Business Park Stein', vastgesteld door de gemeenteraad op 2 juli 2009. Volgens het bestemmingsplan is binnen het plangebied toegestaan:

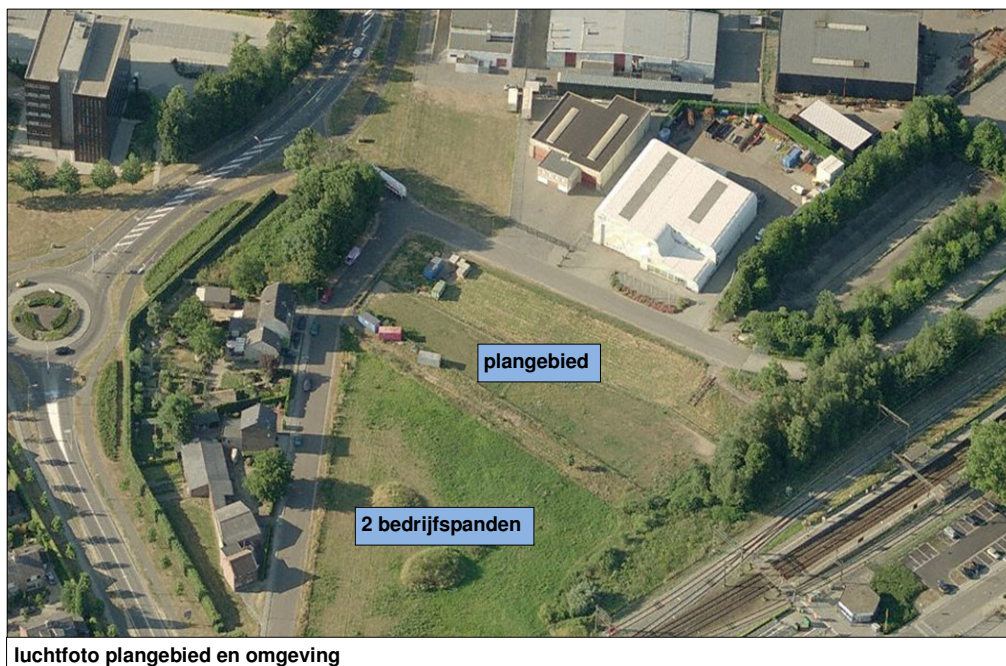
- bedrijfsmatige activiteiten die staan vermeld in de categorie 2 van de Lijst van bedrijfsactiviteiten, met uitzondering van geluidzoneringsplichtige inrichtingen;
- ondersteunende kantoorfaciliteiten, direct gekoppeld aan productie-, handels, distributie- en vervoersbedrijven, waarvan het bruto kantooroppervlak maximaal 30% van het bedrijfsvloeroppervlak mag bedragen;
- gebouwen mogen uitsluitend mogen worden gebouwd op minimaal 10 meter vanaf de weg, met inachtneming van de ter plaatse van de aanduiding 'vrijwaringszone weg' geldende bepalingen.

Het planvoornemen is hiermee deels in strijd voor wat betreft de milieucategorie (3 i.p.v. 2) en de aan te houden afstand tot de weg (6m en 8m i.p.v. 10m). Ten aanzien van het eerste punt is reeds een afwijkmogelijkheid opgenomen in het vigerende plan (artikel 4.6). Het tweede punt is een marginale afwijking van de maatvorming. Derhalve wil de gemeente medewerking verlenen aan een omgevingsvergunning in afwijking van het bestemmingsplan voor de hiervoor genoemde punten.

Daarnaast is het facet-bestemmingsplan 'Archeologie 2009' van kracht (vastgesteld door de gemeenteraad, oktober 2009). In dit bestemmingsplan is het plangebied geheel bestemd als 'Waarde-Archeologie 1'. Dit houdt in dat de gronden naast de ander daar voorkomende bestemmingen, primair bestemd zijn voor behoud en bescherming van de aanwezige of te verwachten archeologische waarden.

Op basis hiervan zal voorafgaand aan de bouwactiviteiten een proefsleuvenonderzoek worden uitgevoerd om dit te waarborgen. Zie hiervoor paragraaf 4.8.





3 Huidige situatie

3.1 Ontstaansgeschiedenis

Van oorsprong is het gebied landelijk van aard. De gronden waren in gebruik als agrarische grond voorafgaand aan de ontwikkeling tot bedrijventerrein. In de jaren 80 werd besloten om het terrein aan de Sanderboutlaan te ontwikkelen tot een 'bovenregionaal bedrijventerrein voor grootschalige industrie, transport- en distributievevestigingen'.

3.2 Bestaande situatie

3.2.1 Ruimtelijke structuur

Het plangebied ligt grofweg tussen de kernen Elsloo en Beek. Aan de oostzijde wordt het begrensd door de spoorlijn en station, aan de west- en noordzijde door de Sanderboutlaan. Op het bedrijventerrein liggen diverse bedrijfspanden welke als referentie gelden voor het planvoornemen. Recent zijn aan de zuidzijde van het plangebied nog 3 bedrijfspanden gerealiseerd, waarmee grotendeels afronding is gegeven aan het bedrijventerrein.

3.2.2 Functionele structuur

Momenteel heeft het plangebied de functie als braakliggend terrein. In de omgeving komt voornamelijk de functie bedrijvigheid voor (Business Park Stein), maar ook een woonfunctie (5 woningen), een recreatiefunctie (Fitnesscentrum Lifestyle Stein) en enkele verkeersfuncties.

3.2.3 Infrastructuur

De omliggende infrastructuur staat volledig ten dienst van de ontsluiting van de aanwezige woningen en bedrijven. Via de Sanderboutlaan en de Steinderweg is het plangebied verbonden met Stein, Elsloo en Beek. Deze infrastructuur sluit aan op een gebiedsontslui-



tingsweg welke in directe verbinding staat met de op- en afrit Elsloo en het knooppunt Kerensheide. Op dit knooppunt kruisen de A2 (noord, zuid) en de A76 (oost, west) elkaar. Het plangebied is daarom zeer goed bereikbaar nationaal, maar ook internationaal.

Middels het openbaar vervoer is het plangebied tevens te bereiken. Hiervoor zijn meerdere opties. Allereerst via het station Stein aan de oostzijde van het plangebied. Ten tweede en derde via de bushaltes aan de Michiel de Ruyterstraat en Aan de Drie Heren.

Parkeren ten behoeve van de bedrijven vindt op eigen terrein plaats zoals ook bij de rest van het bedrijventerrein gebeurt. Bij de woningen aan de Sanderboutlaan vindt parkeren overwegend plaats op eigen erf maar ook deels op de weg.

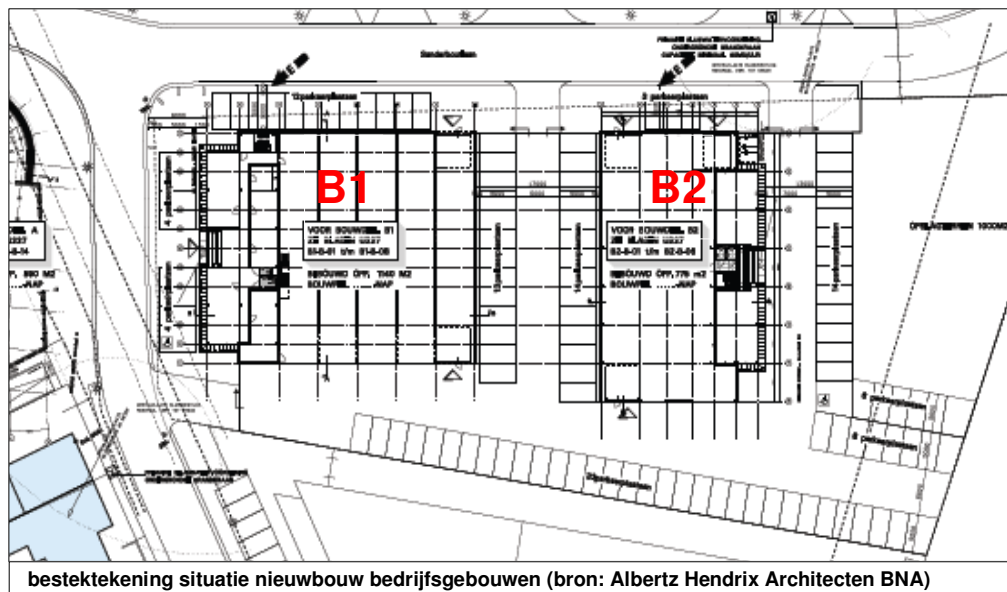
3.3 Geldend bestemmingsplan

Voor het plangebied is zoals eerder aangegeven het bestemmingsplan 'Business Park Stein', vastgesteld d.d. 2 juli 2009, van kracht. Ter plaatse van het plangebied is de enkelbestemming 'Bedrijventerrein' van toepassing. Daarnaast zijn de dubbelbestemmingen 'Waarde – Archeologie 1' en 'Leiding – Gas' van toepassing. De locatie heeft tevens een maatvoeringaanduiding (max. goothoogte, max. bouwhoogte, max. bebouwingspercentage) en een functieaanduiding die aangeeft dat er bedrijven zijn toegestaan tot maximaal categorie 2. Op basis hiervan is de realisering van bedrijfspanden met een categorie 3 of meer conform het vigerende bestemmingsplan niet toegestaan, zowel in functioneel als in bouwkundig opzicht.

Tevens is binnen de regels bepaald dat de afstand van bebouwing tot de bestemming 'Verkeer' minimaal 10 meter dient te bedragen. De voorgenomen nieuwe bedrijfsgebouwen met inpandig kantoor zijn op kortere afstand (west 8m, noord 6m) gelegen, en voldaan daarmee niet aan deze bepaling uit het vigerende bestemmingsplan.

Aangezien het plan voor de bouw van de bedrijfsgebouwen niet mogelijk is binnen de kaders van de vigerende bestemmingsplannen, dient hiervoor in het kader van de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht (Wabo) een omgevingsvergunning te worden aangevraagd (procedure ex artikel 2.12, lid 1, sub a onder 3 Wabo). De toestemming voor de afwijking van het vigerende bestemmingsplan is één van de onderdelen van de omgevingsvergunning waaraan invulling moet worden gegeven. Ten behoeve hiervan wordt de onderhavige ruimtelijke onderbouwing opgesteld, ter verantwoording van de nieuwe voorgestane ruimtelijke, planologische en stedenbouwkundige situatie.





4 Planopzet, ruimtelijke structuur

4.1 Doelstellingen

De belangrijkste doelstelling die met het planvoornemen wordt bereikt is de inpassing van twee nieuwe bedrijfsgebouwen met inpandig kantoor die tot de bedrijfscategorie 3 behoren volgens de VNG-publicatie 'bedrijven en milieuzonering'. Zo wordt invulling gegeven aan de wens vanuit Kivit om zich uit te breiden middels één bedrijfsgebouw. Tevens wordt invulling gegeven aan SPIE om zich op deze locatie te vestigen middels één bedrijfsgebouw op deze planlocatie, en één afzonderlijk kantoorpand op een andere locatie aan de Sanderboutlaan (geen onderdeel plangebied). Op dit moment is in het vigerend bestemmingsplan opgenomen dat op deze planlocatie uitsluitend bedrijven mogen vestigen met een categorie 2. Tevens is er een strijdigheid met de afstand tot de weg.

Het doel van deze ruimtelijke onderbouwing is het verantwoorden van de inpassing van de nieuwe bedrijfsgebouwen met inpandig kantoor op de betreffende locatie voor wat betreft de toegestane milieucategorie en de afstand van de bebouwing tot de weg. Het concrete bouwproject voor de nieuwbouw van de bedrijfspanden vormt daarbij de basis.

Het plangebied is onderdeel van het industrieterrein 'Business Park Stein' (fase 3) en is in dat kader nog niet bebouwd geweest met bedrijfspanden. Met het planvoornemen voor de bouw van twee bedrijfsgebouwen op deze locatie wordt aangesloten op het industrieterrein voor wat betreft de functionele eigenschappen van de omgeving als het omliggende stedelijke weefsel. Daarnaast is het een doelstelling om fase 3 van het bedrijventerrein Business Park Stein te completeren. Met dit planvoornemen wordt daarin voorzien. Na realisatie van dit planvoornemen is fase drie afgerond.





links Kivit, rechts plangebied



links plangebied, rechts bedrijf

4.2 Hoofdstructuur

De nieuw te bouwen bedrijfsgebouwen met inpandig kantoor staan evenwijdig aan de bestaande weg geprojecteerd, zoals ook het geval is bij de bestaande bedrijfsgebouwen aan de overzijde van de Sanderboutlaan. De nieuwe bebouwing wordt op kortere afstand dan de voorgeschreven 10 meter gesitueerd, namelijk 8 meter vanaf de weg (westkant) en 6 meter vanaf de weg (noordkant). Hierdoor ontstaat weliswaar een asymmetrisch wegprofiel, maar hierdoor blijft er aan de achterzijde voldoende rendabele ruimte over voor bedrijfsactiviteiten van de ter plaatse beoogde bedrijven.

Aan de voor- en zijanten, alsmede aan de achterzijde van de nieuw te bouwen bedrijfsgebouwen worden parkeerplaatsen gerealiseerd om het personeel te kunnen voorzien van voldoende parkeergelegenheid. Aan de achterzijde van de twee bedrijfsgebouwen is tevens ruimte voor aflegterrein. De bedrijven kunnen van dit terrein gebruik maken als opslagplaats, onder de randvoorwaarden en uitgangspunten zoals gesteld in het akoestisch onderzoek (Bureau Geluid NL, nr. 20114133).

De vormgeving en maatvoering van het gebouw zijn in lijn met de overige bedrijfsbebouwing op het bedrijventerrein. De gebouwen hebben volgens het vigerende bestemmingsplan een maximale bouw- en goothoogte van 8 meter en worden afgedekt met een plat dak.

Afstand weg

In het vigerende bestemmingsplan 'Business Park Stein' is bepaald dat bebouwing op minimaal 10 meter vanaf de weg gesitueerd dient te worden. Op basis van het voorliggend bouwplan is deze afstand respectievelijk 8 meter (westkant) en 6 meter (noordkant). Hiermee wordt afgeweken van het 'uniforme' straatprofiel op Business Park Stein (groenstrook langs weg, 1 enkele ontsluiting op straat en parkeren op eigen terrein). De belangrijkste reden daarvoor is om gezien de breedte van het terrein nog voldoende ruimte aan de achterzijde van de bedrijfspanden te behouden voor een efficiënte inrichting van het terrein.





woonbebouwing overzijde



woonbebouwing overzijde

Hiermee komt alleen de groenstrook te vervallen. Dit is alleen voor fase 3 van het Business Park Stein van toepassing. Hier is namelijk gekozen voor het effectief benutten van de beschikbare ruimte.

Daarnaast is gezien de hoeveelheid bedrijven en woningen die ter plaatse gelegen zijn het aantal voertuigbewegingen gering. Daarbij komt bovendien dat het uitsluitend bestemmingsverkeer betreft, gezien het feit dat beide wegen doodlopend zijn. Het parkeren wordt aan de noordzijde zo ver mogelijk tegen de bedrijfspanden aan gesitueerd om zodoende een zogenaamde schrikstrook te creëren. Derhalve is de verkeersveiligheid niet in het geding.

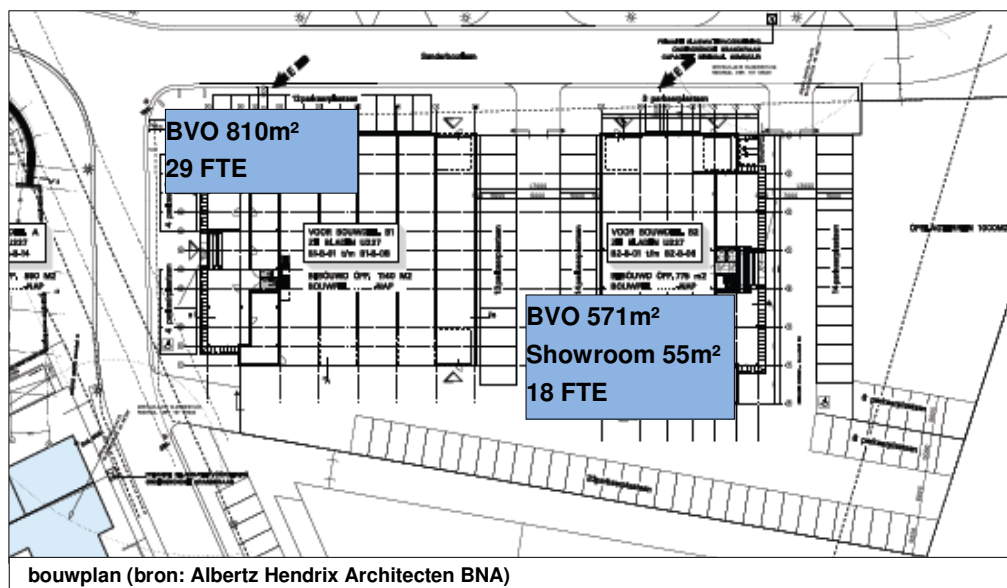
4.3 Bedrijven

De twee nieuw te bouwen bedrijfsgebouwen zijn beide voorzien van inpandige kantoorfaciliteiten en zijn ter verduidelijking van deze toelichting onderverdeeld in B1 en B2. B1 is vooralsnog bestemd voor het bedrijf SPIE en B2 is vooralsnog bestemd voor de RVS-tak van het bestaande staalbouw bedrijf Kivit, welke aan de overzijde van de Sanderboutlaan reeds is gevestigd. Deze indeling is daarom logisch te noemen ten einde zo veel mogelijk efficiëntie voor de bedrijfsvoering te handhaven.

4.4 Wonen

Het planvoornemen voorziet niet in de realisatie van woningbouw. Echter, er dient wel rekening gehouden te worden met omwonenden. Aan de zuidwestelijke zijde van het plangebied zijn reeds 4 woningen gevestigd. Volgens de VNG-publicatie 'bedrijven en milieuzoneringen' dient tussen milieubelastende bedrijven en gevoelige bestemmingen een bepaalde afstand te worden aangehouden ten einde aan een goede ruimtelijke ordening te voldoen. Dit onderwerp komt in hoofdstuk 5 terug onder de paragraaf geluid.





4.5 Verkeer

Door de gemeente Stein zijn de volgende parkeernormen vastgesteld, welke binnen het Business Park Stein in acht zijn genomen en welke ook bij deze planlocatie van kracht zijn:

Functie	Norm	Eenheid
Kantoor (baliefunctie)	0,7 p.p.	per fte
Kantoor	0,55 p.p.	per fte
Loodsen, groothandel, transportbedrijf	0,8 p.p.	per 100 m² bvo
Industrie	2,6 p.p.	per 100 m² bvo
Showroom	1,7 p.p.	per 100 m² bvo
Bedrijfsverzamelgebouw	1,2 p.p.	per 100 m² bvo

Doordat er sprake is van aan- en afvoer van vrachtverkeer bij realisatie van het planvoornemen, dient ter plaatse rekening gehouden te worden met in- en uitritten. In het bouwplan zijn dan ook een drietal in- en uitritten gepositioneerd waar al het nodige bedrijfsverkeer gebruik van kan maken. De in- en uitrit aan de westzijde is enkel en alleen bedoeld als nooduitgang bij calamiteiten. Dit ter voorkoming van overlast richting de aanwezige woningen.

Voor het bepalen van de parkeerbehoefte is een parkeerbehoefteberekening gemaakt. Om een totaal beeld van het noodzakelijke aantal parkeerplaatsen te krijgen en parkeerproblemen in de toekomst te voorkomen is in de berekening naast de twee bedrijfspanden met inpandig kantoor ook het nieuwe kantoorgebouw aan de overzijde en het bestaande staalbouw bedrijf van Kivit betrokken.

Uit de parkeerbehoefteberekening blijkt dat voor het totale planvoornemen 154 parkeerplaatsen noodzakelijk zijn. In totaal komen er eveneens 154 parkeerplaatsen beschikbaar





bassin naast Kivit Staalbouw B.V.

binnen het onderzoeksgebied. Door middel van de vestiging van een erfdienstbaarheid, ten laste van het kantoorgebouw aan de overzijde (bedrijfsperceel Elsloo A3404), zal blijvend worden voorzien in de parkeerbehoefte van het zelfstandige gebouw. Op basis hiervan kan geconcludeerd worden dit in voldoende mate in de parkeerbehoefte wordt voorzien. De verantwoording van de parkeerbehoefteberekening is als bijlage opgenomen in deze ruimtelijke onderbouwing.

4.6 Groen/natuur

Het planvoornemen voorziet niet in de realisatie van natuur en/of groen. Naast Kivit is een bassin gelegen met daaromheen een bomenrij. Dit bassin met de daaromheen gelegen bomen zijn geen onderdeel van een natuurgebied. Ten einde van een goede waterhuishouding is een opslagmogelijkheid nodig voor hemelwater. Deze voorziening wordt in de volgende paragraaf behandeld.

4.7 Waterparagraaf

Het is verplicht in een toelichting van een ruimtelijk plan te verantwoorden op welke wijze rekening gehouden is met de gevolgen van het plan voor de waterhuishouding. Dit staat gegeven in artikel 3.1.6, eerste lid, sub b van het Besluit ruimtelijke ordening (Bro). Deze verantwoording wordt ook wel de waterparagraaf genoemd. In hoofdstuk 2 is reeds het nationaal beleid weergegeven ten aanzien van water, in deze paragraaf wordt op de uitvoering van dat beleid ingegaan.

4.7.1 Bodem en grondwater

Uit de bodemkaart van Nederland (kaartblad 60 west, Sittard) blijkt dat het plangebied geheel gekarteerd is en bestaan uit siltige leem en zijn getypeerd als 'bergbrikgronden'. Op de kaarten van de 'Ecohydrologische Atlas Limburg' zijn de grondwaterstanden weergege-



ven in zeven klassen, de zogenaamde grondwatertrappen. Deze geven een globale aanduiding van het niveau van fluctuatie van het grondwater aan. Bij de gronden in het plangebied worden in de atlas grondwatertrap VII aangegeven. Dit betekent dat de gemiddeld hoogste grondwaterstand in cm. beneden maaiveld >80 , en de gemiddeld laagste grondwaterstand in cm. beneden maaiveld >120 .

Uit de Blauwe waarden kaart (behorende bij het POL) is af te lezen dat het plangebied niet is gelegen in een infiltratie- of grondwaterbeschermingsgebied.

4.7.2 Oppervlaktewater

In het plangebied en de directe omgeving is geen oppervlaktewater aanwezig. Op meer dan 1,6 kilometer ten westen van het plangebied stroomt het Julianakanaal. Ten westen daarvan stroomt de Maas.

4.7.3 Ecosystemen

In het plangebied liggen geen droge of natte ecosystemen.

4.7.4 Afval- en hemelwater

Bij nieuwe ontwikkelingen wordt als uitgangspunt gehanteerd dat het hemelwater geïnfiltreerd dient te worden in de bodem op het perceel zelf. Bij de wijze van afkoppelen dient de Voorkeurstabel afkoppelen van de Limburgse waterbeheerders als uitgangspunt. Bij de berekening van de infiltratievoorziening dient een bui van gemiddeld één keer in de 25 jaar ($T=25$, 31 mm in 45 minuten) als richtlijn te worden gehanteerd. Hierbij is het van belang dat de voorzieningen binnen 24 uur leeg zijn, dat er een bodempassage is ingebouwd en dat er geen uitlopende bouwmaterialen worden toegepast. Tevens dient aangegeven te worden welke bronmaatregelen genomen worden om het hemelwater schoon te houden.

Het plangebied heeft een oppervlakte van 6198m² en wordt circa voor 31% bebouwd (1915m² bebouwingsoppervlakte). Daarnaast heeft het plangebied een bebouwd en verhard oppervlakte van in totaal 4920m², alsmede een omtrek van 336m. Omdat 79% bebouwd en/of verhard oppervlakte is wordt een (ondergrondse) infiltratievoorziening op eigen terrein gerealiseerd met een overstort op het gemengde rioolstelsel. De grootte van de infiltratievoorziening moet volgens de berekening van de Voorkeurstabel (31mm x 4920m²) 153m³ bedragen.

Op basis van vergelijkbare ontwikkelingen aan de zuidzijde van het plangebied wordt geadviseerd te kiezen voor een infiltratie in de ondiepe ondergrond, door middel van toepassing van kratten, grind- of lavakoffers, of een open greppel. De keuze voor de infiltratievoorziening en de nadere uitvoering hiervan wordt momenteel uitgewerkt en ter beoordeling nog aan de gemeente voorgelegd. De eventueel extra benodigde opvang wordt gerealiseerd door een overstort op het gemengde gemeentelijke rioolsysteem dat voldoende capaciteit heeft om deze beperkte waterhoeveelheid op te vangen.



Naast de eerder beschreven nieuwe infiltratievoorziening en overstort zal bij extreme buien het gemeentelijk systeem met name een belangrijke rol spelen. Dit wordt nog nader uitgewerkt in een afzonderlijke waterparagraaf. Er wordt daarbij vooralsnog uitgegaan van de worst-case, dat houdt in dat rekening wordt gehouden met een leeglopmogelijkheid bij calamiteiten (door middel van een kleine buis) op het gemeentelijk riool.

Om het hemelwater schoon te houden wordt voorzien in bronmaatregelen, door middel van de volgende materiaal toepassing:

- dakbedekking: uitvoering in gemodificeerd bitumen en hemelwaterafvoer standleidingen/grondriool in grijs PVC;
- gevelbekleding: uitvoering in metalen damwandprofiel ter plaatse van de bedrijfshal en baksteen ter plaatse van kantoor;
- waterleiding: uitvoering in kunststof aan- en afvoerleidingen;
- terreinverharding: uitvoering in puingranulaat/betonklinkers.

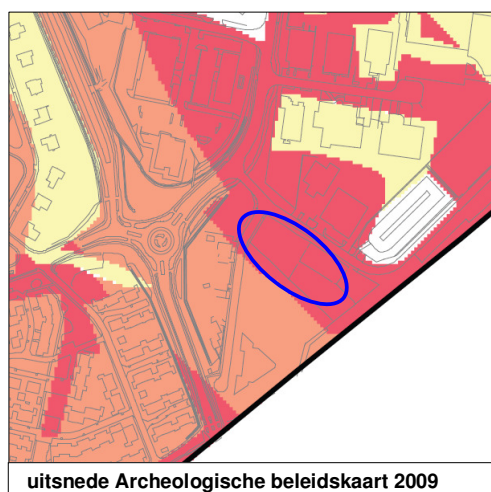
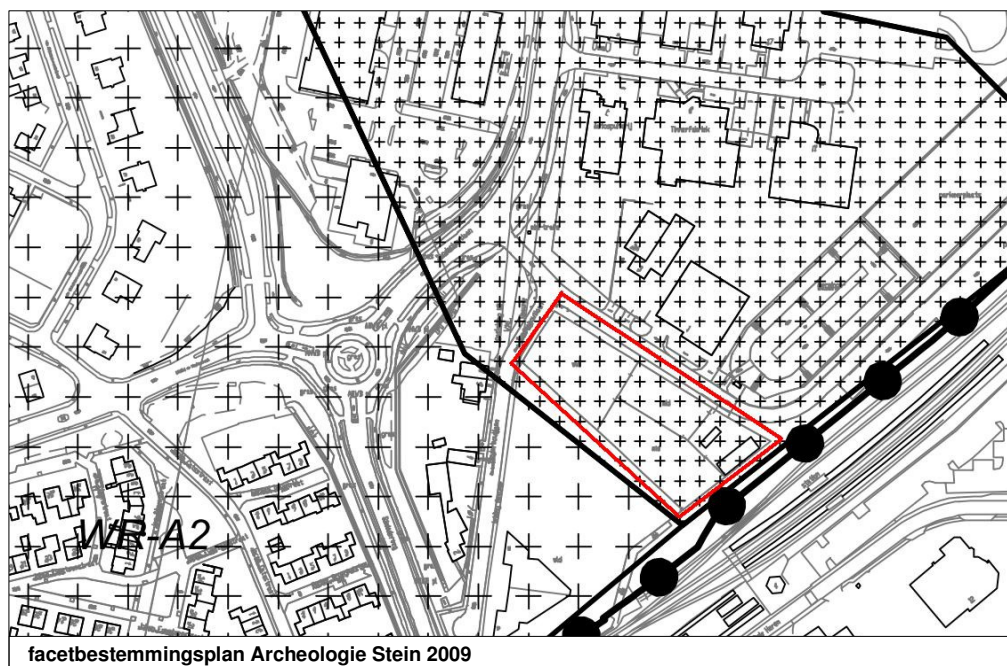
Op basis van bovenstaande wordt de omgevingsvergunning onder voorwaarden verstrekt. Dit houdt in dat de infiltratievoorziening (incl. bodempassage e.d.) verder uitgewerkt wordt door de aanvrager. Er dient daarbij tevens gekeken te worden naar de infiltratiecapaciteit van de bodem (doorlatendheid). Na de beoordeling en goedkeuring door de gemeente kan een en andere overeenkomstig uitgevoerd worden.

4.7.5 Watertoets

Het doel van de watertoets is om water een uitgesproken en inhoudelijk betere plaats te geven bij het opstellen en beoordelen van alle waterhuishoudkundig relevante plannen. De watertoets vraagt niet alleen een beschrijving van de waterhuishoudkundige situatie en de invloed die de voorgestane ruimtelijke ontwikkelingen hebben, maar ook een vroegtijdig overleg met waterbeheerders.

Naar aanleiding van de ter inzage legging van het ontwerpbesluit is door het waterschap een zienswijzen ingediend waarin verzocht wordt het plan op enkele punten aan te passen. Naar aanleiding van deze zienswijze is op d.d. 15 september 2011 overleg geweest met het waterschap. Tijdens het overleg zijn de betreffende punten besproken. Dit heeft geleid tot een verder aanvulling van paragraaf 4.7.4 en afgesproken dat de omgevingsvergunning onder voorwaarden kan worden verstrekt.





Archeologische beleidskaart van de gemeente Stein 2009

Archol rapport 122, kaartbijlage 3
schaal 1:10.000

LEGENDA

- water
- kadastrale begrenzing
- provinciaal aandachtsgebied

beleidscategorieën

- cat. 1 wettelijk beschermd archeologisch monument
- cat. 2 hoge verwachting
- cat. 3 middelhoge verwachting
- cat. 4 lage verwachting
- cat. 5 zonder archeologische verwachting

legenda

4.8 Archeologie en cultuurhistorie

4.8.1 Archeologie

Bij de opstelling en de uitvoering van ruimtelijke plannen moet rekening gehouden worden met bekende archeologische waarden. In het 'Archeologische beleidskaart Stein 2009' van de gemeente Stein is onder andere de archeologische verwachtingswaarde aangegeven. Hierop is te zien dat voor het plangebied een hoge archeologische verwachting geldt. Bij nieuwe ontwikkelingen in gebieden met een hoge of middelhoge verwachtingswaarde bestaat de noodzaak tot archeologisch vooronderzoek. Gezien de ligging van het plangebied in een zone met een zeer archeologische verwachting, is de uitvoering van een archeologisch vooronderzoek ter plaatse onontkoombaar.



Ten behoeve van de voortgang is er voor gekozen om vooraf aan de bouwactiviteiten een proefsleuvenonderzoek uit te voeren. Het noodzakelijke Programma van Eisen (PvE) is op 22 juni 2011 goedgekeurd door de gemeente. Vervolgens is begin augustus 2011 een proefsleuvenonderzoek overeenkomstig het PvE uitgevoerd voorafgaand aan de realisatie.

Het primaire doel van dit onderzoek was het toetsen en aanvullen van de hoge archeologische verwachting voor wat betreft het aantreffen van nederzettingsresten uit het Neolithicum en de Romeinse tijd. In eerste instantie ging het om het (al dan niet) vaststellen van de aanwezigheid van archeologische grondsporen. Meer specifiek, diende het onderzoek zicht te richten op de aard, omvang, datering, kwaliteit (gaafheid en conservering) en diepteligging van de eventueel aanwezige archeologische grondsporen en resten.

Tijdens het veldonderzoek (5 proefsleuven met een gezamenlijke oppervlakte van 782 m²: ca. 9,4% van de oppervlakte van het plangebied) zijn er in de gedeeltelijk intacte lössbodem (bergbrikgronden) geen archeologische resten aangetroffen.

Vanwege het ontbreken van aanwijzingen voor archeologische vindplaatsen, is wat RAAP betreft archeologisch vervolgonderzoek niet noodzakelijk. Dit betekent dat voor wat betreft het aspect archeologie het gebied kan worden vrijgegeven. Dit is een advies: op basis van de bevindingen van dit onderzoek neemt het bevoegd gezag, de gemeente Stein, een definitief selectiebesluit.

4.8.2 Cultuurhistorie

In het plangebied en de directe omgeving zijn géén rijks-, provinciale- of gemeentelijke monumenten aanwezig.



5 Planopzet, milieuaspecten

5.1 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.

5.2 Bodem

Uitgangspunt van een goede ruimtelijke ordening is dat de bodemkwaliteit geschikt is voor de beoogde bestemming en de daarin toegestane gebruiksvormen. Dit betekent dat het aspect bodemkwaliteit voor vrijwel alle nieuwe ontwikkelingen, die met ruimtelijke plannen mogelijk worden gemaakt, onderzocht moet worden.

Verkenkend bodemonderzoek 2011 percelen aan de Sanderboutlaan te Elsloo

In het kader van de vergunningsprocedures voor het realiseren van een tweetal loodsen op het perceel is de milieuhygiënische kwaliteit van de bodem in kaart gebracht.

In opdracht van G. Laumen van RUM Holding b.v. heeft Geonius ter plekke een verkennend bodemonderzoek uitgevoerd conform de NEN 5725, 5707 en 5740. Dit onderzoek is gerapporteerd op 28 maart 2011 in het rapport MA-110109. Het bodemonderzoek heeft betrekking op de percelen kadastraal bekend onder gemeente Stein, sectie A, nrs. 3404 en 4115. Uit het bodemonderzoek is gebleken dat:

- er geen bodemvreemd materiaal is aangetroffen;
- de bovengrond plaatselijk licht verontreinigd is met Cadmium. De formele toets aan de Bodemgebruikswaarden BGW kan achterwegen blijven omdat in de toekomst het terrein bebouwd en verhard wordt;
- op het maaiveld en in het opgeboorde materiaal zintuigelijk geen asbestverdacht materiaal is aangetroffen;
- in de ondergrond geen verontreiniging van de onderzochte componenten zijn aangetroffen.

Geconcludeerd wordt dat er op basis van de analyseresultaten geen aanleiding bestaat tot het uitvoeren van een nader bodemonderzoek. Vanuit milieuhygiënisch oogpunt bestaan er geen belemmeringen voor de toekomstige functie (bedrijventerrein) van de locatie.

5.3 Ecologie

De soortbeschermingsregeling uit de Europese Vogel- en Habitatrichtlijn is geïmplementeerd in de Flora- en faunawet. In verband met de uitvoerbaarheid van ruimtelijke plannen dient rekening te worden gehouden met soortbescherming en dan met name de aanwezigheid van beschermde soorten in het plangebied. In ruimtelijke plannen mogen geen mogelijkheden worden geboden voor ruimtelijke ontwikkelingen waarvan op voorhand redelijkerwijs kan worden inge-



zien dat in het kader van de Flora- en faunawet geen ontheffing zal worden verleend. Daarnaast dient rekening gehouden te worden met gebiedsbescherming. Deze bescherming geschiedt op basis van de Natuurbeschermingswet 1998. Sinds 2005 zijn hierin ook alle Vogelrichtlijn- en Habitatrichtlijn-gebieden opgenomen als Natura 2000-gebieden.

Op circa 3 kilometer ten westen en oosten van het plangebied bevindt zich een Natura 2000-gebied (Bunder- en Elsloërbos, bron: Alterra Wageningen). Het plangebied zelf maakt geen deel uit van een Natura 2000-gebied of van de Ecologische Hoofd Structuur (EHS). Wel liggen in de wijdere omgeving van het plangebied enkele EHS-gebieden, met name langs de Maas.

Het plangebied is grotendeels braakliggend terrein en deels in gebruik als opslag- en parkeerterrein vandaar dat aangenomen mag worden dat de kans op het aantreffen van waardevolle flora en fauna klein is. Het uitvoeren van een QuickScan flora en fauna is derhalve niet noodzakelijk.

5.4 Duurzaamheid

Duurzame ontwikkeling is te zien als een ontwikkelingsproces, waarbij gestreefd wordt naar het tot stand brengen van een duurzame samenleving. Dit gebeurt door in alle stadia van een planproces kansen en mogelijkheden te benutten voor het realiseren van een hoge ruimtelijke kwaliteit in combinatie met een zo laag mogelijke milieubelasting, en deze in de tijd weten te handhaven, zodat ook toekomstige generaties daarin delen. Ook de gemeente Stein heeft in haar beleidsdoelstellingen duurzaamheid opgenomen en wenst deze structureel in ontwikkelingsplannen op te nemen.

In het planvoornemen wordt de gewenste duurzaamheid bereikt door gebruik te maken van natuurlijke duurzame materialen en door een goede isolatie. Hiermee wordt voldaan aan het wettelijk verplichte.

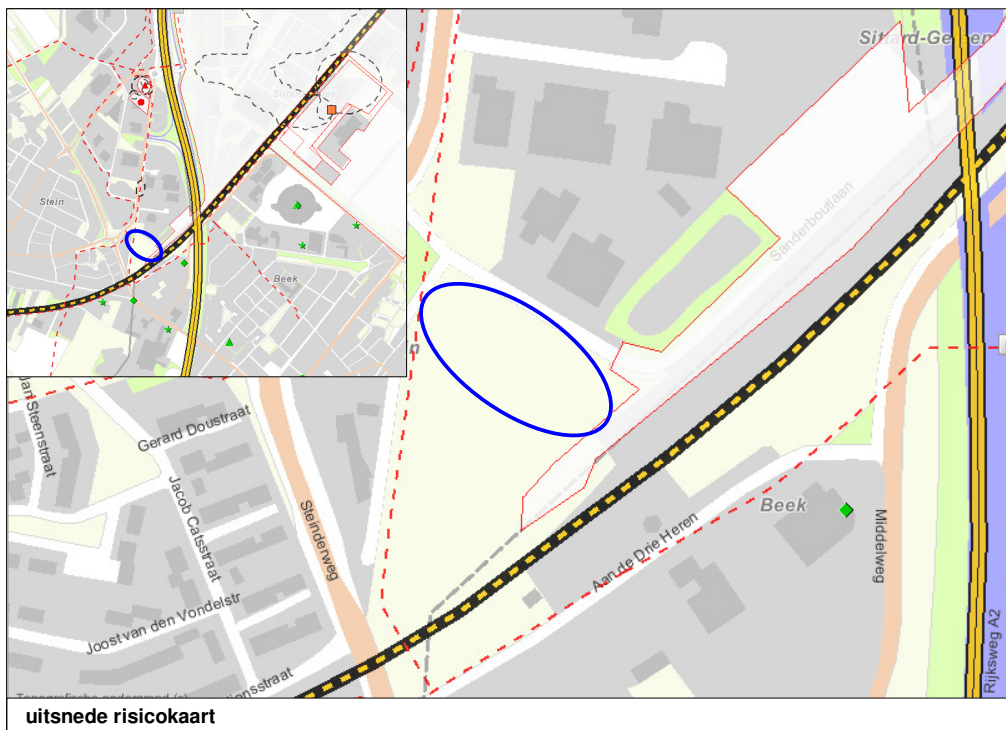
5.5 Externe veiligheid

5.5.1 Inleiding

Elke 'nieuwe' bestemming moet getoetst worden aan de normen voor plaatsgebonden risico (PR) en groepsrisico (GR). Indien verwacht wordt dat nabij een 'nieuwe' bestemming gevaarlijke stoffen worden opgeslagen, verwerkt, bewerkt, gebruikt of getransporteerd, dan is een onderzoek naar de risico's noodzakelijk. Dit geldt voor het bestemmen en realiseren van een activiteit nabij een voor externe veiligheid (beperkt) kwetsbare object.

Voor het PR geldt een grenswaarde voor kwetsbare objecten en een richtwaarde voor beperkt kwetsbare objecten. De grenswaarde mag in geen geval worden overschreden. In Nederland zijn weinig locaties waar conflicten zijn met het plaatsgebonden risico. Vooral rond LPG tankstations zijn knelpunten.





Bij het GR zal, bij beoordeling van nieuwe ontwikkelingen, rekening moeten worden gehouden met een oriënterende waarde. Voor de oriënterende waarde geldt dat afwijken alleen mogelijk is met een degelijke motivering. Vooral in dichtbevolkte en intensief gebruikte gebieden zoals stadscentra kan er spanning zijn tussen de aanwezigheid van kwetsbare of beperkt kwetsbare objecten en het GR. Verder geldt de eis dat bij ontwikkelingen binnen de invloedssfeer van het GR aandacht moet zijn voor de zelfredzaamheid van de mensen en de bereikbaarheid van hulpdiensten bij een eventuele calamiteit met gevaarlijke stoffen. Wanneer een ruimtelijke ontwikkeling plaatsvindt binnen de invloedssfeer van een risicovolle activiteit, dan dient in het kader van het Besluit externe veiligheid inrichtingen (Bevi, art. 12) de betreffende regionale brandweer de gelegenheid te krijgen om advies aan het gemeentebestuur te geven. Het advies van de regionale brandweer is als bijlage in deze ruimtelijke onderbouwing opgenomen.

5.5.2 Locatie

De projectlocatie bevindt zich aan de rand van de kern Elsloo tussen de A2, het spoortracé Maastricht-Eindhoven en de Sanderboutlaan. Het terrein is gelegen op een bedrijventerrein met bedrijfshallen en aan de overzijde een viertal woningen.

De wetgeving onderscheidt 'kwetsbare' en 'beperkt kwetsbare' objecten. De nieuwe bestemming zal mogelijk gaan maken dat gebouwen worden gerealiseerd waarin doorgaans grote aantallen personen gedurende een groot gedeelte van de dag aanwezig kunnen zijn. Deze gebouwen moeten redelijkerwijs worden aangemerkt als 'kwetsbare' objecten. De consequentie is dat er een grenswaarde (i.p.v. een richtwaarde) geldt voor het PR. Verder zal een passende verblijfsduurcorrectie van toepassing zijn bij een GR-berekening.



De externe veiligheid kan door verschillende activiteiten negatief worden beïnvloed. Er is in dit kader gekeken naar de relevante activiteiten, namelijk wegverkeer, buisleidingen, bedrijvigheid en spoorverkeer.

5.5.3 Wegverkeer

Transport van gevaarlijke stoffen over de weg levert in zijn algemeenheid geen problemen op met de grenswaarde voor het PR 10^{-6} . Alleen in gebieden met zeer hoge dichtheden kunnen problemen ontstaan. Het GR zal alleen negatief worden beïnvloed wanneer de ontwikkeling zich plaatsvindt binnen het invloedsgebied van de weg en indien sprake is van een sterke verdichting nabij de risicobron. Er bevindt zich een invloedsgebied rondom een weg wanneer deze weg is aangewezen als route van gevaarlijke stoffen dan wel aan te nemen is dat over de weg regelmatig gevaarlijke stoffen worden vervoerd.

Rijksweg A2

De betreffende locatie bevindt zich in de nabijheid van de rijksweg A2. Deze weg is aangemerkt als hoofdtransportroute voor gevaarlijke stoffen. Daarmee valt de plangebied binnen het invloedsgebied externe veiligheid (Risiconormering vervoer gevaarlijke stoffen). Voor deze rijksweg geldt dat het PR binnen het wegvlak is gelegen en het GR kleiner is dan 0,1 oriënterende waarde.

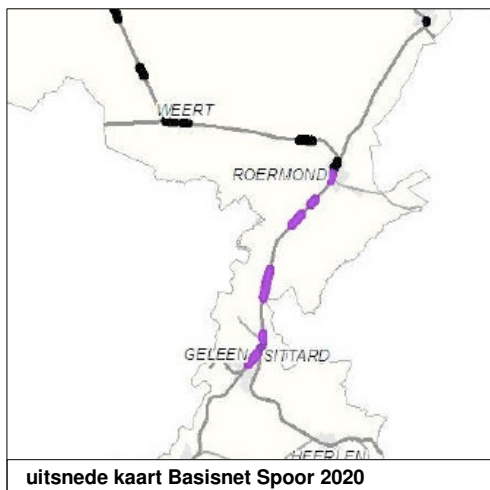
De nieuwe ontwikkeling vindt plaats buiten de 10^{-6} contour van het PR. De grenswaarde voor PR zal niet worden overschreden. Het voorgenomen plan voorziet in een zekere toename van het aantal aanwezige personen. Het is aannemelijk dat dit enig effect heeft op het GR. De directe omgeving wordt echter niet intensief gebruikt. Er zijn veel parkeerterreinen en er is een brede groenstrook tussen de planlocatie en de Rijksweg A2. Het is niet te verwachten dat de ontwikkeling tot sterke toename van het GR en tot een overschrijding zal leiden van de oriënterende waarde 1,0.

Er is een zeker risico aanwezig. Dit betekent dat er eisen zijn aan de zelfredzaamheid van aanwezigen en bestrijdbaarheid van de gevolgen bij een eventuele calamiteit. De voorgenomen bedrijfsgebouwen met inpandig kantoor zijn niet bedoeld voor bijvoorbeeld het huisvesten van mensen met een beperkte zelfredzaamheid. Ook zijn door de aanwezigheid van meerdere routes goede mogelijkheden voor een passende nood routing en inrichting gericht op bestrijdbaarheid.

5.5.4 Buisleidingen

Het transport van gevaarlijke stoffen middels buisleidingen is gebaseerd op het Besluit externe veiligheid buisleidingen (Bevb). In de nabijheid van het plangebied zijn twee buisleidingen aanwezig, namelijk een aardgasleiding van de Gasunie en een defensieleiding van het Rijk. Hier zijn echter geen risicocontouren met betrekking tot het PR van 10^{-6} per jaar aanwezig. De overschrijdingsfactor ten aanzien van het Groepsrisico (GR) bedraagt minder dan 10% van de oriënterende waarde. Nader onderzoek is niet aan de orde. In deze situatie zijn geen veranderingen voorzien.





5.5.5 Bedrijvigheid

De huidige situatie met betrekking tot externe veiligheid wijzigt niet door het planvoornemen. In en direct rond het plangebied zijn geen inrichtingen gelegen die zijn opgenomen in de lijst met risicovolle bedrijven in de gemeente Stein en die van invloed kunnen zijn op het plangebied. De Risicokaart van het Interprovinciaal Overleg (IPO) bevestigt dit. Op de Risicokaart is te zien dat de meeste nabije risicovolle inrichtingen op ruime afstand (een Chemelot-bedrijf op meer dan 800 meter) van het plangebied zijn gelegen.

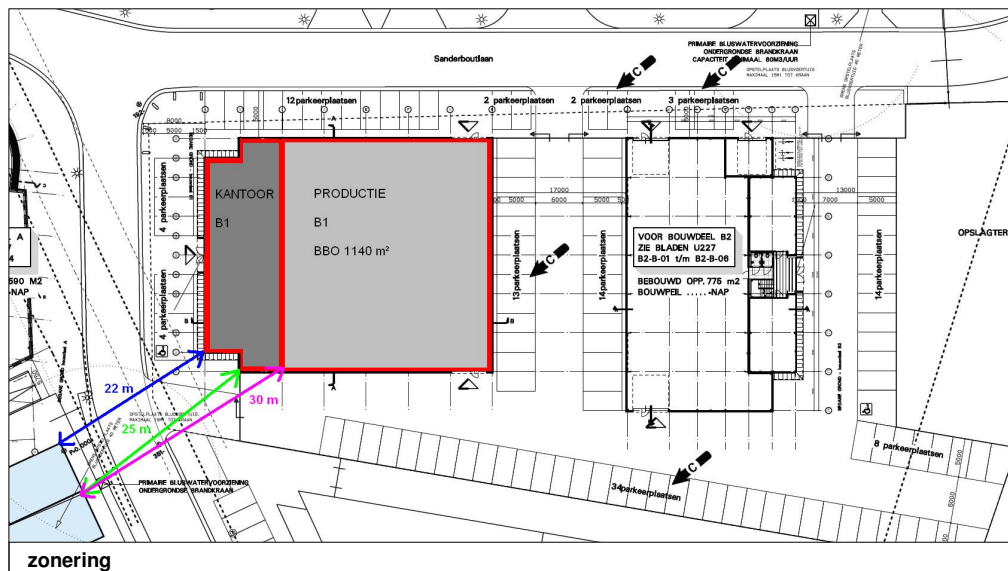
5.5.6 Spoorweg

Nabij het onderzoeksgebied bevindt zich het spoortraject Maastricht-Eindhoven. De afstand van het hart van het betreffende spoortraject tot aan de plangebied is ongeveer 20 meter. Bekend is dat over het spoor gevaarlijke stoffen worden vervoerd. Rondom een spoor waarover gevaarlijke stoffen worden vervoerd bevindt zich het aandachtsgebied van 200 meter. Het plangebied bevindt zich daarbinnen.

Door te kijken naar de kaart Basisnet Spoor wordt inzicht verkregen in het huidige en toekomstig gebruik van het spoor en de gevolgen daarvan voor de externe veiligheid. Voor het traject Maastricht-Eindhoven zijn in het Basisnet Spoor de veiligheidszones voor het PR en GR 2020 opgenomen. Het Basisnet geeft aan dat voor het traject ter hoogte van het plangebied het plaatsgebonden risicocontour/veiligheidszone tussen de as van het spoor, kleiner is dan 11 meter. Voor het GR is aangegeven dat ter plaatse van het bebouwd gebied het GR lager is dan 1,0 oriënterende waarde.

Het Basisnet Spoor is het toetsingskader voor ontwikkelingen binnen het spoortracé en in de omgeving van het spoor. In 2010 is het Basisnet Spoor vastgesteld. Hierin is aangegeven dat nergens binnen de bebouwde kom van Elsloo de oriënterende waarde van 1,0 wordt overschreden. Binnen de ontwikkelingslocatie zal niet een afwijkende, hogere dichtheid en intensiteit worden gerealiseerd dan elders in de bebouwde kom. Op basis daarvan is het aannemelijk dat ter plaatse van de plangebied voldaan wordt aan de oriënterende waarde van 1,0. De plaatsgebonden risicocontour bevindt zich op een afstand kleiner dan





11m van het hart het spoor. Het plangebied bevindt zich op een afstand groter dan 11m. Door het bebouwen van het plangebied wordt de grenswaarde voor het PR 10^{-6} niet overschreden.

5.5.7 Conclusie

Uit het voorgaande blijkt dat er verschillende risicovolle bronnen in de omgeving van het plangebied aanwezig zijn. Het is aannemelijk gemaakt dat de wettelijke grenswaarde voor het PR 10^{-6} en de oriënterende waarde voor het GR 1,0 niet worden overschreden. Wel is er aandacht nodig voor de zelfredzaamheid van en bestrijdbaarheid bij een eventuele calamiteit.

Er dienen goede blusfaciliteiten en vrije doorgangsroutes te zijn op de Sanderboutlaan. Dit omdat in geval van een calamiteit op een van de tegenoverliggende zijden een veilige vluchtweg aanwezig is. Hiervoor is advies gevraagd door het bevoegd gezag aan de (regionale) brandweer over de eisen van bestrijdbaarheid bij een eventuele calamiteit. Dit kan betrekking hebben op de inrichting en faciliteiten rondom de nieuwe bebouwing als ook de brandveiligheid binnen de nieuwe bebouwing.

In het advies d.d. 21 juli 2011 beschouwt de Brandweer het initiatief op basis van de criteria bestrijdbaarheid en zelfredzaamheid als ongewenst. Gelet op de ligging ten opzichte van de diverse potentiële risicobronnen valt dit standpunt te begrijpen. Het initiatief wordt door de brandweer beoordeeld alsof het een geheel nieuwe ontwikkeling betreft. Doordat in het vigerende bestemmingsplan het betreffende perceel van een bouwmogelijkheid is voorzien, is een groot deel van de ontwikkeling echter al rechtstreeks toegelaten. De afwijkingen van het bestemmingsplan betreffen de aan te houden afstand tot aan de weg (6 en 8 meter in plaats van 10 meter) en een afwijking van de toegestane milieucategorie. Beide afwijkingen dragen echter niet bij aan een verhoogd groepsrisico.



Derhalve wordt er vanuit de gemeente Stein, in afwijking van het advies van de brandweer, toch medewerking verleent aan onderhavige ontwikkeling. De aanbevelingen die door de brandweer zijn gedaan zijn echter eveneens aan de aanvrager/initiatiefnemer voorgelegd, om te bekijken in hoeverre deze realiseerbaar zijn.

Per brief d.d. 16 september 2011 geeft de heer Kivit aan dat enkele aanbevelingen reeds in het huidige bouwplan zijn verwerkt en/of voldoen aan de voorschriften. De overige zaken welke deels mogelijk zijn om gedurende het bouwproces in te passen, zullen nader bekeken worden gezien het om aanzienlijke investeringen handelt. Indien een besluit hierin zal worden genomen wordt uiteraard de brandweer hiervan tijdig op de hoogte gesteld, doch vooralsnog wordt het huidige plan gehandhaafd door de initiatiefnemer.

5.6 Zonering

Kivit en SPIE zijn metaalverwerkingsbedrijven en worden op basis van de VNG brochure: Bedrijven en milieuzonering als milieucategorie 3 met een indicatieve afstand van 100 meter op basis van geluid aangewezen. Voor deze afstand moet uitgegaan worden van een rustige woonwijk. Deze indicatieve afstand kan worden teruggebracht tot 50 meter omdat het plangebied met de directe omgeving aangemerkt kan worden als een gemengd gebied. Het betreft namelijk een regulier bedrijventerrein met aan de overzijde van de Sanderboutlaan een viertal woningen. Verder zijn het spoor en de rijksweg A2 op relatief korte afstand gelegen. Derhalve kan uitgegaan worden van een indicatieve afstand van 50 meter in plaats van 100 meter.

De nabij gelegen woningen zijn op kortere afstand gelegen (22 meter). Echter het gaat hier om een indicatieve afstand. Deze afstand wordt mede bepaald door de aard en de omgang van de bedrijfsactiviteiten en kan dus korter zijn, mits nader onderbouwd dan wel onderzocht.

In onderhavige situatie is het bedrijfspand met inpandig kantoor van SPIE (B1) maatgevend voor de woningen. Het voorste (westelijk) gedeelte van dit bedrijfspand wordt ingericht als kantoor. Het achterste (oostelijk) gedeelte is het productiedeel. De kantoorfunctie wordt normaliter aangemerkt als milieucategorie 1 met een bijbehorende indicatieve afstand van 10 meter. Ten opzichte van de nabij gelegen woningen wordt deze afstand in acht genomen. De geluidproducerende activiteiten vinden plaats in het productiedeel (productieloods/werkplaats). Deze bevindt zich in het achterste gedeelte van het bedrijfspand. De afstand tussen dit gedeelte en de dichtstbijzijnde woning bedraagt 30 meter.

Met deze afstand wordt niet voldaan aan de noodzakelijk 50 meter welke in onderhavige situatie van toepassing is. Derhalve is akoestisch onderzoek uitgevoerd om aan te tonen dat de beoogde bedrijfsactiviteiten geen geluidhinder veroorzaken voor de nabij gelegen woningen (zie volgende paragraaf).



5.6 Geluid

Bij nieuwbouwplannen worden de regels van de Wet geluidhinder (Wgh) toegepast. Deze wet heeft betrekking op geluid dat veroorzaakt wordt door wegen, spoorwegen, gezoneerde industrieterreinen en luchthavens. De Wgh bevat geluidsnormen en richtlijnen over de toelaatbaarheid van geluidsniveaus als gevolg van voorgenoemde geluidsbronnen. Indien het plan een geluidsgevoelig object mogelijk maakt binnen een geluidszone van een bestaande geluidsbron, of indien het plan een nieuwe geluidsbron mogelijk maakt, dient volgens de Wgh een akoestisch onderzoek plaats te vinden.

Ten behoeve van het planvoornemen hebben daartoe een tweetal akoestische onderzoeken geleid (22 juni 2011). Voor het nieuw te bouwen bedrijfspand tegenover Kivit (B2) en het naaste nieuw te bouwen bedrijfspand SPIE (B1).

Uit de resultaten van de berekeningen die in het kader van het akoestisch onderzoek (Bureau Geluid NL, nr. 20114133) voor de inrichting van Kivit, voor het realiseren van gebouwdeel B1 aan de Sanderboutlaan, kunnen de volgende conclusies worden getrokken:

- Nabij de dichtstbijzijnde woningen van derden bedraagt het langtijdgemiddeld beoordelingsniveau $L_{Ar, LT}$ ten hoogste 46 dB(A) in de dagperiode. Bij de woonbestemmingen wordt derhalve voldaan aan de normstelling voor het langtijdgemiddeld beoordelingsniveau $L_{Ar, LT}$ volgens het Activiteitenbesluit.
- Met het oog op beperking van piekniveaus dient een afstand tussen de woningen en de plaats waar niet direct aan laden en lossen gerelateerde activiteiten plaatshebben van 42 meter in acht genomen te worden.
- Volgens artikel 2.17 b van het Activiteitenbesluit geldt dat in de periode tussen 07.00 en 19.00 uur de in tabel 2.17a van het Activiteitenbesluit opgenomen maximale geluidsniveaus niet van toepassing zijn op laad- en losactiviteiten. Conform de toelichting op het Activiteitenbesluit wordt onder de laad- en losactiviteiten tevens aanverwante activiteiten verstaan zoals het slaan van autoportieren en het starten, aanrijden, manoeuvreren en wegrijden van de voertuigen. Vanwege maximale geluidsniveaus als gevolg van overige activiteiten in de dagperiode op het buitenterrein wordt, met inachtnaam van een afstand van 42 meter tot woningen, voldaan aan de maximale grenswaarde van 70 dB(A).

Maximale niveaus in de dagperiode (afkomstig uit het gebouw) zijn bij de woningen niet hoger dan 39 dB(A). Bij de woonbestemming wordt derhalve voldaan aan de normstelling voor het maximaal geluidsniveau L_{Amax} volgens het Activiteitenbesluit.

Uit de resultaten van de berekeningen die in het kader van het akoestisch onderzoek (Bureau Geluid NL, nr. 20114134) voor de inrichting van Spie, voor het realiseren van gebouwdeel B2 aan de Sanderboutlaan, kunnen de volgende conclusies worden getrokken:

- Nabij de dichtstbijzijnde woningen van derden bedraagt het langtijdgemiddeld beoordelingsniveau $L_{Ar, LT}$ ten hoogste 37 dB(A) in de dagperiode. Bij de woonbestemmingen wordt derhalve voldaan aan de normstelling voor het langtijdgemiddeld beoordelingsniveau $L_{Ar, LT}$ volgens het Activiteitenbesluit.



- Volgens artikel 2.17 b van het Activiteitenbesluit geldt dat in de periode tussen 07.00 en 19.00 uur de in tabel 2.17a van het Activiteitenbesluit opgenomen maximale geluidsniveaus niet van toepassing zijn op laad- en losactiviteiten. Conform de toelichting op het Activiteitenbesluit wordt onder de laad- en losactiviteiten tevens aanverwante activiteiten verstaan zoals het slaan van autoportieren en het starten, aanrijden, manoeuvreren en wegrijden van de voertuigen. Vanwege maximale geluidsniveaus als gevolg van overige activiteiten in de dagperiode op het buitenterrein wordt voldaan aan de maximale grenswaarde van 70 dB(A).

Maximale niveaus in de dagperiode (afkomstig uit het gebouw) zijn bij de woningen niet hoger dan 30 dB(A). Bij de woonbestemming wordt derhalve voldaan aan de normstelling voor het maximaal geluidsniveau L_{Amax} volgens het Activiteitenbesluit.

Voor beiden onderzoeken geldt:

De Sanderboutlaan vormt een voor meerdere bedrijven functionerende ontsluitingsroute. Het aan- en afvoerende verkeer vanwege de inrichting van Kivit is niet dominant te noemen in het totale verkeersbeeld. Het aspect indirecte hinder behoeft derhalve geen belemmering te zijn voor de meldingsprocedure.

Op basis van het uitgevoerde akoestische onderzoek kan geconcludeerd worden dat de indicatieve afstand van 50 m (bij aanmerking als gemengd gebied) alsook de indicatieve afstand van 100 m (bij aanmerking als rustige woonwijk) op basis van geluid uit de VNG brochure: 'Bedrijven en milieuzonering' voor een metaalbewerkingsbedrijf (cat 3) niet meer aan de orde is. Uit het akoestisch onderzoek blijkt dat voldaan kan worden aan de voorkeursgrenswaarde op kortere afstand, zoals met het planvoornemen beoogd. Daarmee vormen de beoogde bedrijfsactiviteiten geen belemmering om de betreffende bedrijven ter plaatse toe te staan.

5.7 Luchtkwaliteit

Sinds 15 november 2007 vormt het aspect luchtkwaliteit uit de Wet milieubeheer de basis voor de besluitvorming in het kader van de Wet ruimtelijke ordening. Op basis van deze Wet luchtkwaliteit gelden milieukwaliteitseisen voor de luchtkwaliteit. Deze kwaliteitseisen zijn middels grenswaarden vastgelegd voor de luchtverontreinigingscomponenten stikstofdioxide (NO₂), zwevende deeltjes (PM₁₀ of fijn stof), zwaveldioxide (SO₂), lood (Pb), benzeen (C₆H₆) en koolmonoxide (CO). De grenswaarden gelden overal in de buitenlucht. De Wet Luchtkwaliteit maakt onderscheid tussen projecten die 'Niet in betekenende mate' (NIBM) en 'In betekenende mate' (IBM) bijdragen aan de uitstoot van luchtverontreinigende stoffen.

In de regeling NIBM is een lijst met categorieën van gevallen opgenomen die NIBM zijn. Voor projecten die de hoeveelheid fijn stof en stikstofdioxide in de lucht met maximaal 3% verhogen hoeven geen aanvullende maatregelen getroffen te worden. Het project draagt dan niet in betekende mate (NIBM) bij aan de luchtverontreiniging. De NIBM-grens voor woningbouwlocaties is als volgt bepaald: 3% criterium $\geq$ 1500 woningen (netto) bij minimaal één ontsluitingsweg, en $\geq$ 3000 woningen bij minimaal twee ontsluitingswegen met



een gelijkmatige verkeersverdeling. Dit houdt in dat de ontwikkeling op basis van het besluit luchtkwaliteit niet in betekende mate bijdraagt aan aantasting van de luchtkwaliteit.

In het kader van bestemmingsplan 'Business Park Stein' is door Windmill in oktober 2007 een onderzoek naar de luchtkwaliteit voor het te ontwikkelen fase 3-terrein uitgevoerd. In dit onderzoek is nog getoetst aan de normen zoals deze waren vastgelegd in het Besluit Luchtkwaliteit 2005. Hoewel het Besluit Luchtkwaliteit inmiddels is komen te vervallen en moet worden getoetst aan de regelgeving zoals vastgelegd in de Wet luchtkwaliteit, blijven de resultaten van de berekeningen echter onverkort van toepassing.

In het uitgevoerde onderzoek naar de luchtkwaliteit wordt het volgende geconcludeerd:

- Middels een ruime schatting is de maximale situatie inzichtelijk gemaakt van de verkeersaantrekkende werking door het ontwikkelen van fase 3 van het bedrijventerrein. De resultaten van de berekeningen geven de lokale concentraties weer bij een maximaal realiseerbare plansituatie. Uit de resultaten blijkt dat het plan voldoet aan de normstelling van het Besluit Luchtkwaliteit 2005 en daarmee nu aan de Wet Luchtkwaliteit die daarvoor in de plaats is getreden..
- Op basis van de toetsingscriteria uit het Besluit Luchtkwaliteit kan ten aanzien van de lokale luchtkwaliteit worden geconstateerd dat in de huidige en toekomstige situatie na planontwikkeling geen grenswaarden overschreden worden. Hiermee vormt de lokale luchtkwaliteit geen belemmering voor het realiseren van het bedrijventerrein.
- Indien de berekeningsresultaten 'na realisatie bouwplan' worden vergeleken met de berekeningsresultaten 'zonder realisatie bouwplan' levert dit slechts beperkte concentratieverschillen op.

Uit de berekeningsresultaten kan worden herleid dat de concentratieverschillen als gevolg van de ontwikkeling van fase 3 zeer gering zijn en dat tevens geen grenswaarden worden overschreden. Hiermee wordt voldaan aan voorwaarde 'a'; er is namelijk geen sprake van een feitelijke of dreigende overschrijding van een grenswaarde. Er kan derhalve geconcludeerd worden dat realisatie van fase 3 van het bedrijventerrein, waarvan het planvoornemen onderdeel uitmaakt, nauwelijks invloed heeft op de luchtkwaliteit.

Daarnaast blijkt uit de gegevens van de Luchtkwaliteitskaart van de provincie Limburg (www.limburg.nl) dat de metingen voor zowel fijnstof (PM_{10}) als stikstofdioxide (NO_2) in 2005 (alsmede de te verwachten waarden voor 2010) beneden de grenswaarden liggen. Het aspect luchtkwaliteit vormt derhalve geen belemmering voor de realisatie van fase 3 van het bedrijventerrein en daarmee het planvoornemen.

5.8 Kabels, leidingen en straalpaden

Door het plangebied lopen geen kabels en leidingen die planologische bescherming behoeven of anderzijds speciale aandacht vereisen. In de nabije omgeving zijn een tweetal kabel of leidingen aanwezig. Deze lopen globaal onder de Sanderboutlaan in het noordwesten buiten het plangebied en betreffen een aardgasleiding van Gasunie en een defensieleiding van het Rijk.



Deze leidingen hebben een direct ruimtebeslag ter weerszijden van de leiding van 4m. Dit is ten behoeve van de bescherming en het beheer van de leiding. Ten aanzien van het aspect externe veiligheid wordt verwezen naar paragraaf 5.5.4.

Tevens is aan de zijde van het spoor een buisleidingstrook gereserveerd voor de aanleg van nieuwe leidingen. Deze buisleidingstrook heeft een breedte van 25 meter waarin geen bouwwerken mogen worden opgericht. Het plangebied is hier deels binnen gelegen. Het betreft het opslagterrein en enkele parkeerplaatsen. De beoogde bedrijfspanden met inpandig kantoor zijn hier buiten gelegen.

Het plangebied is op adequate wijze aangesloten op de diverse nutsvoorzieningen. De hierbij behorende kabels en leidingen zijn steeds binnen het straatprofiel in de openbare ruimte gelegen. De bereikbaarheid hiervan is daarmee gegarandeerd. Het betreft onder meer diverse waterleidingen van de Watermaatschappij Limburg (WML).

Er loopt boven Elsloo een straalpad welke westelijk van het plangebied loopt, echter heeft dit straalpad geen effect heeft op het plangebied omdat het er buiten ligt.



6 Uitvoerbaarheid

6.1 Economische uitvoerbaarheid

Het betreft zoals aangegeven een private ontwikkeling op 'eigen terrein'. Ambtelijke kosten worden op initiatiefnemer verhaalt middels leges (conform legesverordening 2011). Andere mogelijke gemeentelijke kosten zijn in het verleden, middels overeenkomst inzake grondtransactie, vastgelegd met de initiatiefnemer. In principe gebeurt alles voor rekening en risico van de initiatiefnemer, zijnde de heer Kivit. Kortom, er wordt geen separate exploitatieovereenkomst afgesloten.

Op grond van het voorgaande kan worden geconcludeerd dat de economische en financiële uitvoerbaarheid van het project voldoende is gegarandeerd.

6.2 Exploitatie

Het exploitatieplan biedt de grondslag voor het publiekrechtelijk kostenverhaal. In artikel 6.12, eerste en tweede lid, Wro is bepaald in welke situatie een exploitatieplan gemaakt moet worden. In artikel 6.2.1 Bro worden de bouwplannen aangewezen waarvoor de gemeenteraad een exploitatieplan moet vaststellen. Een exploitatieplan wordt gelijktijdig vastgesteld met het ruimtelijk plan (in dit geval een ruimtelijke onderbouwing ten behoeve van de omgevingsvergunning) of besluit waarop het betrekking heeft.

De regeling van afdeling 6.4 Wro heeft mede betrekking op de bouwmogelijkheden, die in vorige bestemmingsplannen nog niet benut waren. Wanneer voor bestaande, nog onbenutte bouwmogelijkheden nog sprake is van de noodzaak van locatie-eisen of kostenverhaal, kan dat in de nieuwe situatie ook worden meegenomen.

In het planvoornemen 'Kivit' is sprake van nieuwe bouwmogelijkheden waarvoor de noodzaak van het stellen van locatie-eisen of een kostenverhaal aanwezig zijn. In principe gebeurt alles voor rekening en risico van de initiatiefnemer, zijnde de heer Kivit. De kosten voor het planvoornemen zijn hiermee afgedekt en verzekerd.



7 Overleg en inspraak

7.1 Vooroverleg

Deze ruimtelijke onderbouwing is opgesteld als onderdeel van de ten behoeve van de bouw van de bedrijfspanden met inpandig kantoor noodzakelijke omgevingsvergunning. De Wet algemene bepalingen omgevingsrecht (Wabo) bevat twee procedures voor het verkrijgen van een omgevingsvergunning, te weten de reguliere en de uitgebreide procedure. In het onderhavige geval, waarbij afgeweken wordt van het vigerende bestemmingsplan, dient de uitgebreide procedure te worden gevolgd.

Op de volgende pagina is de uitgebreide procedure schematisch weergegeven. Gedurende de voorbereidende fase van deze procedure is vooroverleg mogelijk met de diverse diensten van Rijk en provincie en met het waterschap.

7.2 Ter inzage legging

Het planvoornemen betreft de bouw van twee bedrijfspanden met inpandig kantoor aan de Sanderboutlaan in Elsloo. Gelet op het gegeven dat de privacy van omliggende woningen gewaarborgd blijft, alsmede dat er voldoende afstand bestaat tussen de woningen en de toekomstige bedrijven, is op maandag 27 juni een informatieavond gehouden voor de directe omwonenden en belanghebbenden. Tijdens deze informatieavond is een korte toelichting gegeven en is de gelegenheid geboden tot het stellen van vragen. Het verslag van deze informatieavond is als bijlage opgenomen in deze ruimtelijke onderbouwing.

De omgevingsvergunning wordt, inclusief deze ruimtelijke onderbouwing, conform de uitgebreide procedure (zie schema volgende pagina) gedurende zes weken ter inzage gelegd. Gedurende deze termijn kan een ieder reageren op het planvoornemen en zijn of haar zienswijzen indienen.

7.3 Vaststelling

De omgevingsvergunning heeft vanaf 28 juli 2011 tot en met 7 september 2011 ter inzage gelegen. Gedurende deze periode zijn drie zienswijzen tegen het ontwerp besluit ingediend. Tevens heeft de Gasunie een opmerking gemaakt en heeft de provincie aangegeven geen gebruik te maken van de mogelijkheid om een zienswijze in te dienen. Naar aanleiding van de zienswijze van het waterschap en het definitieve advies van de brandweer is de ruimtelijke onderbouwing behorende bij het besluit aangepast. Tevens is de conclusie van het archeologische proefsleuvenonderzoek in deze ruimtelijke onderbouwing opgenomen. De omgevingsvergunning is vastgesteld door het college 27 september 2011.



