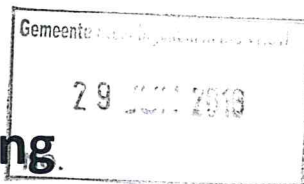


2016-086



Ruimtelijke onderbouwing.

Project: nieuwbouw "Moutheuvelsweg ong. te Stein"

Kadastraal bekend gem. Stein, sectie G, nr. 2075



Bestemmingsplan

“Kern Stein”

Gemeente Stein

Onderdeel:	Toelichting
Aanvraagnummer:	O2016-086
Rapportnummer:	ORO-01
Opdrachtgever:	dhr. R. Schmitz en mw. S. Schmitz-Krauth
Status:	<u>definitief</u>
Datum:	28 juni 2016

Inhoud

1	Inleiding.....	5
2	Plangebied en planontwikkeling.....	7
2.1	Ligging plangebied	7
2.2	Beoogde planontwikkeling.....	8
2.3	Ruimtelijke effecten	10
3	Beleid	10
3.1	Rijks- provinciaal en gemeentelijk beleid	10
3.2	Structuurvisie Wonen Zuid-Limburg	10
3.3	Conclusies Rijks, provinciaal en gemeentelijke beleid.....	11
4	Milieutechnische aspecten	11
4.1	Bodem	11
4.2	Geluid	11
4.3	Milieuzonering	12
4.3.1	Sputzones	12
4.4	Luchtkwaliteit.....	12
4.5	Externe veiligheid.....	13
5	Overige ruimtelijke aspecten.....	13
5.1	Archeologie	13
5.1.1	Archeologische monumentenzorg (Monumentenwet 1988)	13
5.1.2	Archeologische verwachtingswaarden	13
5.2	Beschermde en beeldbepalende elementen	13
5.3	Kabels en leidingen	13
5.4	Verkeer en parkeren	14
5.4.1	Verkeersstructuur	14
5.4.2	Parkeren	14
5.5	Waterhuishouding	14
5.5.1	Vierde Nota Waterhuishouding.....	14
5.5.2	Provinciaal beleid	14
5.5.3	Watertoets Waterschap Roer en Overmaas.....	14
5.6	Natuur en landschap.....	15
5.7	Duurzaamheid.....	15

6	Uitvoerbaarheid	15
6.1	Grondexploitatie	15
6.1.1	Algemeen.....	15
6.1.2	Exploitatieplan.....	16
6.2	Planschade	16
7	Procedure	17

1

Inleiding

De Moutheuvelsweg maakt onderdeel uit van het oude centrum van Stein. Zoals gebruikelijk waren de (oude) dorpskernen rijk aan voorzieningen. Wonen en bedrijvigheid waren veelal planologisch en stedenbouwkundig met elkaar verweven.

De economische en maatschappelijke veranderingen in de afgelopen decennia hebben zich onder meer ruimtelijk vertaald in een concentratie van bepaalde bedrijvigheden op verscheidene plaatsen. Horeca, detailhandel en bepaalde dienstverleningen worden geconcentreerd in de dorps- en wijkcentra en de ruimtelijk meer belastende bedrijven worden verplaatst naar de randen van de kernen en wijken, om het woon- en leefklimaat zo min mogelijk te belasten. Economische en maatschappelijke wijzigingen hebben er ook toe geleid dat diverse vergelijkbare voorzieningen die voorheen verspreid waren binnen een kern of wijk, geconcentreerd zijn. Te denken valt hierbij aan culturele, maatschappelijke, sportieve en/of recreatieve voorzieningen, die geconcentreerd worden in multifunctionele accommodaties.

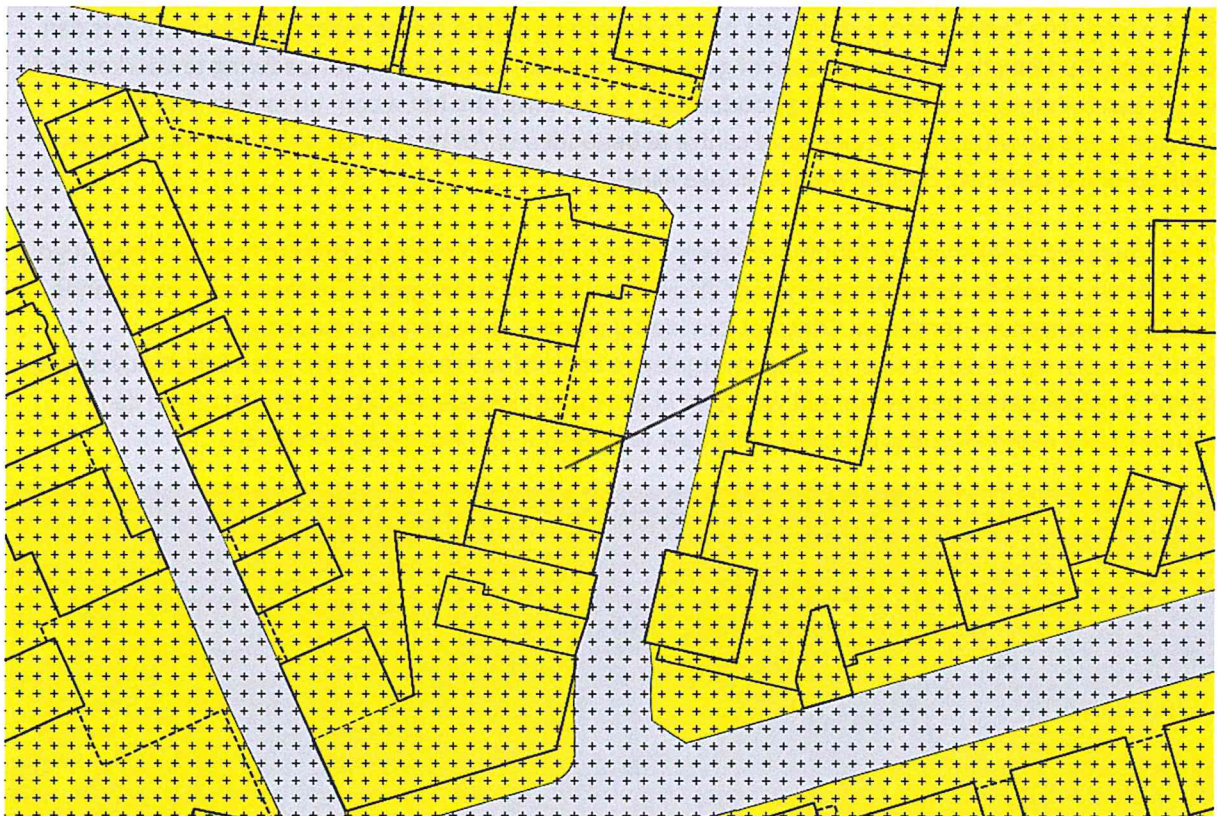
Deze wijzigingen hebben er toe geleid dat binnen dorpen en wijken steeds meer gebouwen, anders dan woningen, hun functie hebben verloren of gaan verliezen. Om leegstand en verloedering te voorkomen is veelal een ruimtelijke herbestemming noodzakelijk of gewenst. Om het woon- en leefklimaat van overwegende woonbuurten binnen deze centra te behouden en/of te optimaliseren, resteert 'wonen' vaak als enige gewenste herbestemmingsmogelijkheid.

In het oudere gedeelte van de Moutheuvelsweg zijn, en waren van oudsher, diverse bedrijven gevestigd. Door de voornoemde veranderingen wordt dit gedeelte van de straat geconfronteerd met leegstaande bedrijfsgebouwen en -terreinen. Concreet kan hierbij worden verwezen naar het perceel Moutheuvelsweg 42-50 en naar de tegenovergelegen bedrijfsloods tussen de percelen Moutheuvelsweg 43-47. Vandaar dat de gemeenteraad van Stein in 2013 heeft ingestemd dat op deze terreinen de planologische mogelijkheid is geboden om aldaar grondgebonden woningen te creëren.



De heer Schmitz en mevrouw Schmitz-Krauth hebben een omgevingsvergunning aangevraagd om op één van deze twee terreinen, namelijk op het terrein gelegen tussen de percelen Moutheuvelsweg 43-47, plaatselijk bekend als Moutheuvelsweg ongenummerd en kadastraal bekend als gemeente Stein, sectie G nr. 2075, een grondgebonden gezinswoning te bouwen (betreft kavel 3 op de luchtfoto van de vorige pagina).

Het bouwplan is strijdig met het bestemmingsplan, omdat de geplande woning niet (geheel) in het daarvoor bestemde bouwblok is gelegen. Er is weliswaar een bouwblok gesitueerd, doch dit is het bouwblok van de loods (bedrijfsgebouw) die eerder op betreffend perceel heeft gestaan. Het bestemmingsplan biedt hiervoor geen mogelijkheid om aan deze afwijking medewerking te verlenen. Gezien de aard van de planologische strijdigheid is medewerking aan het bouwplan mogelijk door middel van een uitgebreide procedure als bedoeld in artikel 2.12, lid 1 sub a onder 3 van de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht (Wabo). Deze aanvraag hieromtrent dient, op grond van de genoemde wet, voorzien te zijn van een ruimtelijke onderbouwing. Deze onderbouwing is dan ook de bijlage die behoort bij de aanvraag als bedoeld in artikel 2.12, lid 1 sub a onder 3 Wabo, die door de initiatiefnemers inmiddels in ingediend.



De informele aanvraag omgevingsvergunning is in 2015 besproken met de stedenbouwkundige van de Gemeente Stein. Conclusie hieruit is dat er bestemmingsplantechnisch geen belemmeringen zijn ten aanzien van ingediende bouwplan.

Ook is de informele aanvraag omgevingsvergunning, op 19 augustus 2015, behandeld in de welstandsvergadering van de Gemeente Stein. De welstandscommissie heeft haar waardering uitgesproken voor het plan.

2 Plangebied en planontwikkeling

In dit hoofdstuk worden het plangebied, de huidige situatie en het project beschreven. Tevens wordt in dit hoofdstuk ingegaan op de ruimtelijke effecten van het project.

2.1 Ligging plangebied

Het plangebied is gelegen aan de Moutheuvelsweg ongenummerd te Stein, tussen de percelen Moutheuvelsweg 43 en 47 te Stein. Kadastraal is het plangebied bekend als gemeente Stein, sectie G, nummer 2075.



De omgeving van het plangebied kan worden omschreven als bebouwd gebied. De locatie is gelegen in de kern van Stein nabij het oude centrum. Op deze locatie lag tot voor kort een bedrijfsloods. Vanwege functieverlies en om woningbouw aldaar mogelijk te maken is deze loods gesloopt. Hierdoor is een gat in de stedenbouwkundige structuur van de Moutheuvelsweg ter plaatse ontstaan.

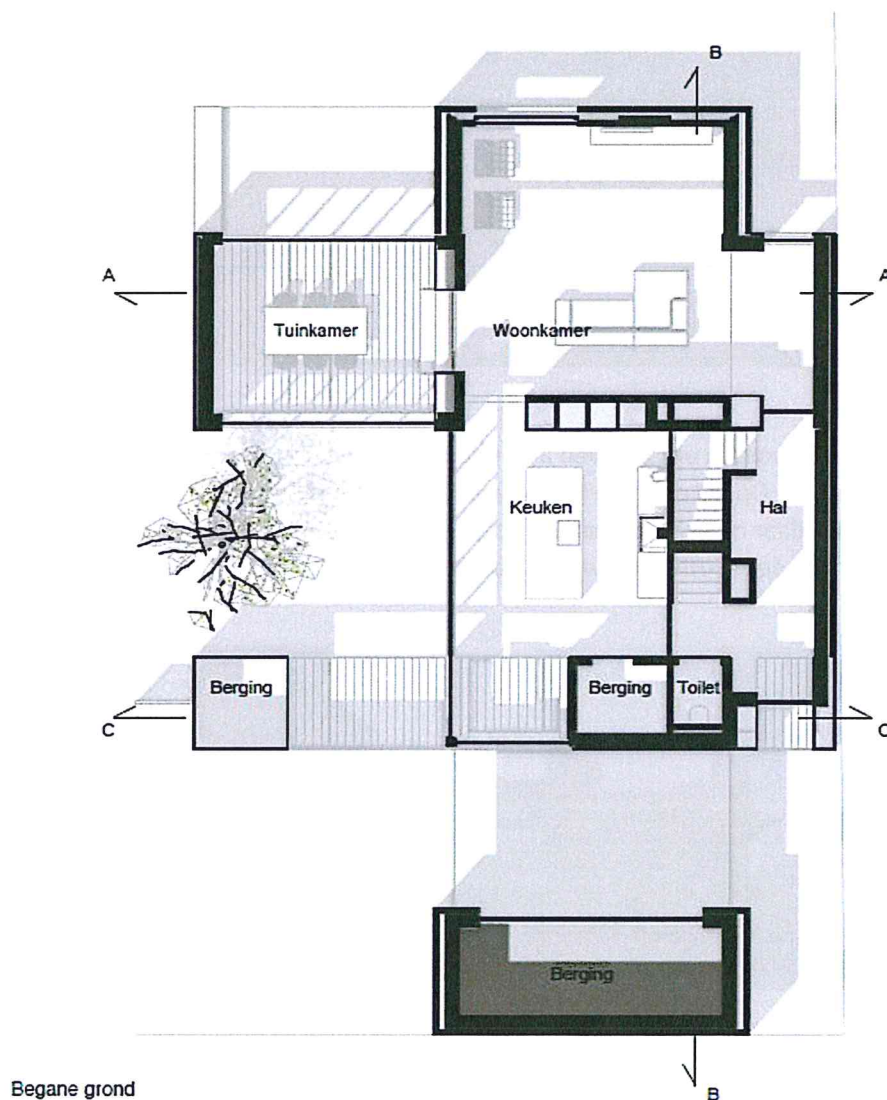


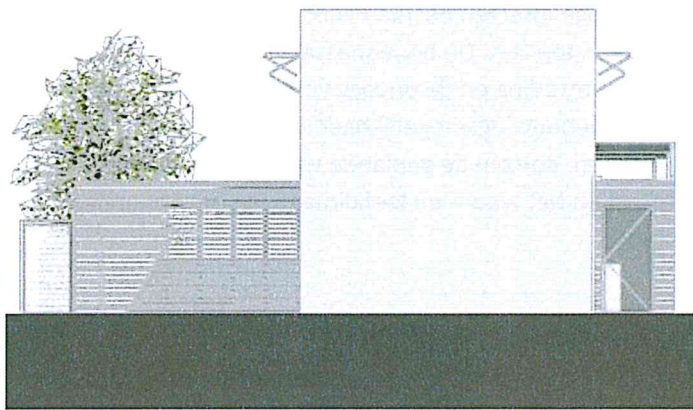
Het stedenbouwkundige bouwvlak is destijds gesitueerd op de plaats van de inmiddels gesloopte schuur. Bij de vaststelling van het bestemmingsplan is de bestaande bebouwing als zodanig leidend geweest. Dit betekent niet dat een andere bouwlocatie op het terrein uit stedenbouwkundige overwegingen onacceptabel is. Vanuit de gemeente is geredeneerd dat de te realiseren woning(en) aldaar afgestemd worden op de gewenste stedenbouwkundige situatie (zoals opgenomen in de toelichting bij betreffend

bestemmingsplan). Vandaar dat bij de vaststelling van het bestemmingsplan de situatie van de destijds aanwezige bebouwing zekerheidshalve is aangewezen als de locatie om het bouwvlak te situeren.

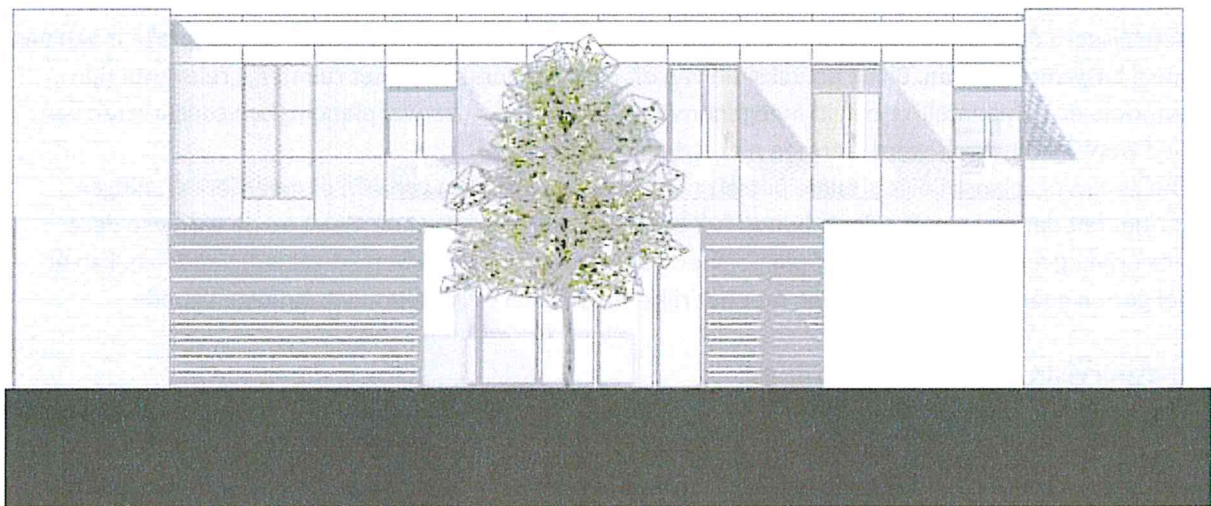
2.2 Beoogde planontwikkeling

De beoogde planontwikkeling betreft het bouwen van een grondgebonden gezinswoning tussen de woningen Moutheuvelsweg 43 en 47 te Stein. Overeenkomstig de overige grondgebonden woningen in dit gedeelte van de straat, bestaat de geplande woning uit twee bouwlagen voorzien van een kap. Vanwege de omvang en indeling van het bouwterrein i.c.m. de gekozen architectuur en belendende bebouwing, komt de geplande woning deels buiten het aldaar gesitueerde bouwvlak te liggen. Hiervoor dient dan ook van het bestemmingsplan afgeweken te worden. Ondanks deze afwijking ontstaat er geen gebiedsvreemde of ongewenst stedenbouwkundig beeld. Dit mag te meer blijken uit het feit dat de gekozen verschijningsvorm, gevelopeningen, materialen- en kleurenkeuze in relatie tot de belendende bebouwing positief door de dorpsbouwmeester is beoordeeld.

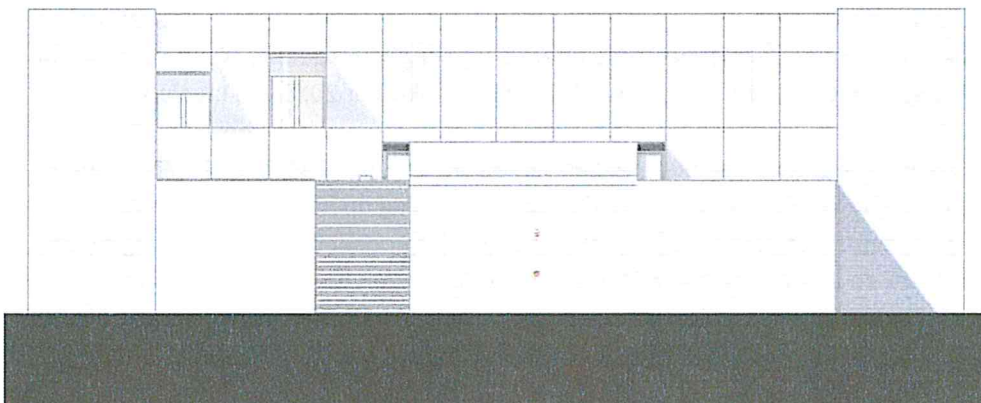




Vooraevel



Rechter gevel



Linker gevel

2.3 Ruimtelijke effecten

De woning wordt zodanig gesitueerd dat er geen nadelige effecten bestaan voor omwonenden gelet op de bebouwingsmogelijkheden die het bestemmingsplan toe laat. De bouwmassa en gevelopeningen leiden er niet toe dat het uitzicht, de dag- en zonlichttoetreding en de privacy voor de belendende percelen nadeliger wordt beïnvloed dan de maximale bebouwingsmogelijkheden van het bestemmingsplan momenteel tot gevolg zouden hebben. Kortom de geplande woning zal ondanks de bestemmingsplanoverschrijding geen nadeliger effect op het woon- en leefklimaat van omwonenden tot gevolg hebben dan dat er planologisch nu mogelijk is.

3 Beleid

3.1 Rijks-, provinciaal en gemeentelijk beleid

Het onderhavige perceel is gelegen binnen het bestemmingsplan “Kern Stein”. Dit bestemmingsplan is geactualiseerd door gemeenteraad vastgesteld op 11 september 2013 , waardoor er dus sprake is van een actueel bestemmingsplan. Bij de actualisatie van dit bestemmingsplan is het ruimtelijk relevante rijks-, provinciale en gemeentelijke beleid meegenomen. Het opnemen dan wel planologisch conserveren van de vijf woningbouwtitels werd hiermee niet strijdig geacht.

De bestemmingsplanstrijdige situatie betreft niet het aldaar bouwen van één of meerdere woningen, maar het feit dat een woning deels buiten het bouwvlak wordt gesitueerd. Gelet op de aard van deze overschrijding en de ligging van het plan binnen de bebouwde kom (bebouwd gebied) van Stein, kan er reëel gezien geen sprake zijn van een met het rijks- provinciaal of gemeentelijk strijdige situatie.

3.2 Structuurvisie Wonen Zuid-Limburg

Op grond van het POL 2014 wordt voor het deelaspect ‘wonen’ momenteel de Structuurvisie Wonen Zuid-Limburg door de 18 Zuid-Limburgse gemeenten voorbereid. Het ontwerp van deze Structuurvisie heeft vanaf 6 januari 2016 zes weken ter inzage gelegen. Volgens planning en met bestuurlijke instemming (Zuid-Limburgse portefeuillehouders Wonen/Volkshuisvesting) wordt de structuurvisie eind juni/begin juli aan alle 18 Zuid-Limburgse gemeenten aangeboden met het verzoek deze ter besluitvorming voor te leggen aan de gemeenteraad. Op Zuid-Limburgse schaal is afgesproken dat uiterlijk in oktober 2016 alle 18 Zuid-Limburgse raden een besluit over deze structuurvisie hebben genomen. Hierdoor zal de Structuurvisie Wonen Zuid-Limburg eind 2016 vigerend worden. Gemeenten die de visie niet vaststellen, zullen onder de werking vallen onder de (nieuwe) provinciale Omgevingsverordening. Deze verordening heeft onlangs ook ter inzage gelegen en zal naar verwachting rond 1 oktober 2016 van kracht gaan.

Het woningbouwplan betekent weliswaar een uitbreiding van de woningvoorraad, doch hierbij is geen sprake van een nieuw woningbouwinitiatief. Het bouwen van een woning op het perceel is immers planologisch toegestaan. Kwantitatief past het plan binnen het (sub)regionaal Woningbouwprogramma van de Westelijke Mijnstreek en is het plan evenmin in strijd met Structuurvisie Wonen Westelijke Mijnstreek. Uit kwalitatief oogpunt is er sprake van woningbouw op een herstructureringslocatie binnen het bebouwd gebied. Ook dit past binnen de kwalitatieve uitgangspunten van de Structuurvisie Wonen Zuid-Limburg.

3.3 Conclusie Rijks-, provinciaal en gemeentelijke beleid

Het woningbouwplan ligt binnen een locatie dat vrij recent (2013) planologisch als zodanig is bestemd. Bij de vaststelling van dit bestemmingsplan is al geconcludeerd dat woningbouw op dit perceel geen strijdige situatie oplevert met het relevante rijks-, provinciale en gemeentelijke beleid. Er is immers sprake van invulling geven aan een planologisch verankerde woningbouwtitel. De deels met de bouwschriften in strijd zijnde woningbouwplan is stedenbouwkundig van aard en hebben hierop geen invloed. Het woningbouwplan is evenmin in strijd met de uitgangspunten van de Structuurvisie Wonen Zuid-Limburg die eind dit jaar van kracht gaat. Het zelfde geldt voor de provinciale Omgevingsverordening die rond 1 oktober 2016 gewijzigd wordt vastgesteld.

4 Milieutechnische aspecten

Bij de realisering van een planontwikkeling moet in de eerste plaats rekening worden gehouden met aspecten uit de omgeving die een negatieve invloed kunnen hebben op het plangebied. Dit geldt omgekeerd ook voor de uitwerking die het project heeft op zijn omgeving. Voor de locatie zijn in dit hoofdstuk de milieuaspecten bodem, geluid, milieuzonering, luchtkwaliteit en externe veiligheid onderzocht.

4.1 Bodem

Bodemonderzoek is door Econsultany op 9 december 2015 uitgevoerd. Een deel van de grond is gesaneerd conform de bussanering. De grond waarop de woning wordt gepland kan als schoon worden aangemerkt.

4.2 Geluid

Met betrekking tot het aspect geluid kan sprake zijn van geluidbelasting als gevolg van wegverkeerslawaai, industrielawaai en spoorweglawaai.

Ter plekke van onderhavige planlocatie is sprake van wegverkeerslawaai en industrielawaai. De planlocatie ligt niet binnen een zone voor railverkeerslawaai en niet binnen aanvlieg- of uitvliegroutes.

Industrielawaai:

De geplande woning ligt binnen een geluidzone van een nabijgelegen industrie. Bij de actualisatie van het bestemmingsplan "Kern Stein" is een akoestisch onderzoek uitgevoerd om de gevolgen hiervan op de geplande woning aldaar te beoordelen. In de onderzoeksresultaten is te zien dat bij meetpunt 49, gelegen aan de overzijde van de geplande woning, voldaan wordt aan de minimale eisen en er geen procedure hogere grenswaarde gevolgd hoeft te worden. De geluidwerende maatregelen die genomen dienen te worden om het vereiste binnenwaarde niveau te halen zal nader worden aangegeven in de vergunningaanvraag van het betreffende bouwplan.

Wegverkeerslawaai

Ten aanzien van alle soorten wegen geldt een geluidszone, die ook wettelijk is vastgelegd in de Wet geluidhinder. Voor wegen die buiten de bebouwde kom zijn gelegen, en die bestaan uit één of twee rijstroken, geldt een wettelijk vastgestelde geluidzone van 250 meter aan weerszijden van de weg

(gemeten vanuit de wegas). Echter wegen waarop een maximum snelheid geldt van 30 km/u zijn niet voorzien van geluidzones. De Moutheuvelsweg waaraan de projectlocatie ligt is gelegen binnen 30 km-zone.

Gelet op vorenstaande vormt het aspect geluid geen belemmeringen voor de beoogde planontwikkeling.

4.3 Milieuzonering

Milieuzonering zorgt ervoor dat nieuwe bedrijven een passende locatie in de nabijheid van woningen krijgen en dat (andersom) nieuwe woningen op een verantwoorde afstand van bedrijven gesitueerd worden. Het waar mogelijk scheiden van bedrijven en woningen bij nieuwe ontwikkelingen dient twee doelen.

Bij de actualisatie van het bestemmingsplan "Kern Stein" zijn de invloeden van de milieuzonering op of als gevolg van mogelijke woningbouw onderzocht verwogen. Gebleken is dat woningbouw aldaar geen beperkende gevolgen heeft voor bedrijven in de omgeving en de woningbouwlocaties evenmin in een geurcirkel zijn gelegen. Voor het aspect industrielawaai wordt verwezen naar 4.2.

4.3.1 Spuitzones

De geplande woning ligt niet binnen een spuitzone van een fruitteeltbedrijf of (potentiële) fruitplantage.

Gelet op vorenstaande vormt het aspect milieuzonering geen belemmering voor de voorgenomen planontwikkeling.

4.4 Luchtkwaliteit

Het onderdeel waarvoor deze ontheffingsprocedure wordt toegepast is stedenbouwkundig van aard. Bij het planologisch verankeren van de woningbouwmogelijkheid op het onderhavige perceel zijn de negatieve gevolgen van luchtverontreiniging als gevolg van woningbouw overwogen. Op basis van de uit 2007 daterende regelgeving hieromtrent bleek dat woningbouw aldaar geen nadelige gevolgen heeft voor de luchtkwaliteit. De regelgeving op dit aspect is sedertdien ongewijzigd, waardoor deze voor de onderhavige overschrijding niet in heroverweging genomen hoeft te worden.

Besluit gevoelige bestemmingen

Dit besluit is gericht op de beperking van de vestiging in de nabijheid van provinciale en rijkswegen van gevoelige bestemmingen, zoals gebouwen voor kinderopvang, scholen, verzorgings- of verpleegtehuizen. Het 'Besluit gevoelige bestemmingen' is niet op onderhavig bestemmingsplan van toepassing.

NIBM-tool InfoMil

De stedenbouwkundige afwijking van het plan leidt evenmin tot een toename van het aantal verkeersbewegingen, dat de grenswaarde van de luchtkwaliteit daarmee wordt overschreden.

4.5 Externe veiligheid

Bij het vaststellen van het bestemmingsplan “kern Stein” is afgewogen of woningbouw op de onderhavige locatie ertoe leidt dat er een onaanvaardbaar risico ontstaat in het kader van de externe veiligheid. Gebleken is dat dit noch het geval is noch dat bij de uitvoering hiervan nadere maatregelen getroffen moeten worden.

5 Overige ruimtelijke aspecten

Naast de diverse milieutechnische aspecten, zoals uiteengezet in hoofdstuk 4, dient tevens te worden gekeken naar de overige ruimtelijke aspecten. In dit hoofdstuk wordt ingegaan op de aspecten archeologie, beschermde en beeldbepalende elementen, kabels en leidingen, verkeer en parkeren, waterhuishouding, natuur- en landschap, flora en fauna en duurzaamheid.

5.1 Archeologie

5.1.1 Archeologische monumentenzorg (Monumentenwet 1988)

Archeologische waarden zijn bij wet beschermd. Daaromtrent zijn in de Monumentenwet 1988 onder hoofdstuk vijf (‘Archeologische monumentenzorg’) bepalingen opgenomen die de gemeenteraad in acht moet nemen.

5.1.2 Archeologische verwachtingswaarden

Onderhavig plangebied is gelegen in het bestemmingsplan “Kern Stein” en heeft naast de bestemming “wonen” ook de dubbelbestemming “Waarde Archeologie I”. Uit de hierop betrekking hebbende voorschriften blijkt dat indien er meer dan 250m² grond wordt verstoord en er dieper dan 40 centimeter wordt gegraven, dan dient er een archeologisch onderzoek uitgevoerd te worden. Gelet op het feit dat voor de realisatie van het bouwplan niet meer 250m² grond verstoord hoeft te worden, is op grond van het bestemmingsplan geen archeologisch onderzoek vereist.

5.2 Beschermde en beeldbepalende elementen

De geplande woning is noch gelegen binnen een beschermd stads- en dorpsgezicht, noch is er sprake van het bouwen van een woning in een monumentaal of beeldbepalend pand. Van mogelijke aantasting van monumentale of beeldbepalende elementen is dan ook geen sprake.

5.3 Kabels en leidingen

Door het plangebied lopen geen boven- en/of ondergrondse leidingen. Er is op dat gebied derhalve geen sprake van bijbehorende (planologische) beschermingszones en/of belangen van derden op dit punt.

De aanwezigheid van kabels en leidingen met betrekking tot de nutsvoorzieningen in de omgeving is evident. Bij het nader uitwerken van de aansluitingen, dient met de verschillende netwerkbeheerders contact te worden opgenomen.

5.4 Verkeer en parkeren

Met betrekking tot onderhavige planontwikkeling dienen de (eventuele) gevolgen voor de verkeersstructuur alsmede het parkeren inzichtelijk te worden gemaakt.

5.4.1 Verkeersstructuur

Het plangebied is gelegen aan de Moutheuvelsweg. Via een gangbare uitrit kan op openbare weg worden ontsloten. Het bestaande wegennet is zodanig dat het de verkeersstromen als gevolg van de nieuwe woning probleemloos kan opvangen, zonder verdere aanpassingen hieraan.

5.4.2 Parkeren

In het kader van het aspect parkeren hanteert de gemeente Stein een parkeernorm van 2 parkeerplaatsen per woning. Deze capaciteit kan binnen het plangebied eenvoudig worden gerealiseerd. Hierdoor hoeft voor het parkeren geen gebruik te worden gemaakt van de openbare weg.

5.5 Waterhuishouding

5.5.1 Vierde Nota Waterhuishouding

In de Vierde Nota Waterhuishouding (NW4) is aangegeven dat het waterbeheer in Nederland gericht moet zijn op een veilig en goed bewoonbaar land met gezonde en veerkrachtige watersystemen, waarmee een duurzaam gebruik gegarandeerd blijft. Voor wat betreft het buitengebied stelt de Vierde Nota, dat met name aspecten als verdroging en beperking van emissies van bestrijdingsmiddelen van belang zijn. Waterkwaliteit staat daarmee in het buitengebied voorop.

5.5.2 Provinciaal beleid

De Provincie Limburg kent ook als uitgangspunt dat verdroging zo veel mogelijk moet worden tegengegaan en dat de waterkwaliteit, met het oog op een duurzaam gebruik in de toekomst, erg belangrijk is. Verder sluit de provincie aan bij het beleid van de Vierde Nota Waterhuishouding om infiltratie van water in de bodem te bevorderen en water meer terug te brengen in stedelijk gebied.

Binnen de waterbeheersplannen van Limburg is integraal waterbeheer een belangrijk begrip. Ook hier speelt verdroging en waterkwaliteit een belangrijke rol in het beleidsproces. Ter invulling van (specifiek) ecologische functies stelt het Waterschap onder andere dat, ter voorkoming van verdroging, grondwaterstanden (daar waar dat mogelijk is) verhoogd moeten worden door peilbeheer. Ook dient het rioleringsbeheer door gemeenten op en aan de aan watergangen en -plassen toegekende functies, afgestemd te worden. Naast die ecologische functie dienen er ook mensgerichte hoofdfuncties ten behoeve van industrie of drinkwater ingepast te worden. Tevens dient er plaats te zijn voor mensgerichte nevenfuncties.

5.5.3 Watertoets Waterschap Roer en Overmaas

Vanaf 1 november 2003 zijn de overheden wettelijk verplicht om alle ruimtelijke plannen, die van invloed zijn op de waterhuishouding, voor advies voor te leggen aan de waterbeheerders. Bij de actualisering van het bestemmingsplan "Kern Stein" is dit reeds aan de orde gekomen. De onderhavige strijdigheid met de bouwvoorschriften van het bestemmingsplan heeft hierop geen invloed.

5.6 Natuur en landschap

Het plangebied is gelegen binnen de bebouwde kern van Stein. Er gelden voor dit gebied geen nadere eisen op gebied van natuur en landschap. Ook hoeven er geen aparte maatregelen getroffen te worden op gebied van flora en fauna.

5.7 Duurzaamheid

Duurzame stedenbouw verbreedt de aandacht naar meer aspecten dan alleen de verkaveling en ontsluiting. Duurzaamheid gaat ook om een zuinig ruimtegebruik, milieuvriendelijkheid, veilig verkeer en vervoer en natuur en rekening houden met het waterhuishoudingsstelsel, omgevingsinvloeden, landschapsstructuren en landschapselementen.

Dit betekent in de praktijk dat gelet moet worden op het materiaalgebruik, de vormgeving, gebruik van alternatieve energiebronnen, compact bouwen, intensief ruimtegebruik en flexibel bouwen (levensloopbestendig).

Duurzaam bouwen heeft een volwaardige plaats in het ontwerp, het bouwen en beheren van de bebouwing. Tijdens de bouw kan door zuinig om te gaan met bouwmaterialen worden voorkomen dat er onnodig afval ontstaat. Zo zullen waar mogelijk vrijkomende bruikbare materialen bij de nieuwbouw worden hergebruikt. Bovendien zal waar mogelijk gebruik worden gemaakt van authentieke bouwmaterialen.

6 Uitvoerbaarheid

De uitvoerbaarheid van de planontwikkeling dient in relatie tot de gemeentelijke financiën te zijn gewaarborgd. Daarbij dient ook te worden onderzocht of en in hoeverre de voorgenomen afwijkingen ten opzichte van het vigerende bestemmingsplan aanleiding kunnen geven tot aanspraken om planschade als bedoeld in artikel 6.1 van de Wet ruimtelijke ordening.

6.1 Grondexploitatie

6.1.1 Algemeen

Afdeling 6.2 van de Wet ruimtelijke ordening draagt de titel 'Grondexploitatie'. In dit hoofdstuk wordt ingegaan op de mogelijkheden voor gemeenten (en ook provincie en Rijk indien deze als planwetgever optreden) om langs publiekrechtelijke weg eisen te stellen aan het in exploitatie brengen van gronden. Het gaat dan onder andere om eisen op het gebied van kostenverhaal, sociale woningbouw, particulier opdrachtgeverschap en fasering van de invulling van den openbare ruimte. Ook zijn in afdeling 6.2 Wro twee bepalingen opgenomen over de wijze waarop langs privaatrechtelijke weg eisen gesteld kunnen worden aan het in exploitatie brengen van gronden.

6.1.2 Exploitatieplan

Afdeling 6.4 Wro beschrijft een publiekrechtelijk stelsel waarbinnen door gemeenten (en in voorkomend geval provincie of Rijk) eisen gesteld kunnen worden aan de grondexploitatie. Dit publiekrechtelijk instrumentarium is aanvullend van aard. Het primaat ligt bij vrijwillige civielrechtelijke afspraken. Deze civielrechtelijke afspraken worden gemaakt in hetzij een anterieure overeenkomst (er is nog geen exploitatieplan vastgesteld) hetzij een posterieure overeenkomst (er is al een exploitatieplan vastgesteld).

Artikel 6.12, lid 1 Wro bepaalt dat de gemeenteraad wordt verplicht om de gronden, waarop een bij algemene maatregel van bestuur aangewezen bouwplan is voorgenomen, een exploitatieplan op te stellen. Artikel 6.2.1 Besluit ruimtelijke ordening geeft aan om welke bouwplannen het gaat.

Hoofdpregel is dat er een plicht bestaat voor het opstellen van een exploitatieplan. Onder artikel 6.12, lid 2 Wro wordt hierop echter een aantal uitzonderingsmogelijkheden geboden:

- het verhaal van kosten over de in het plan of besluit begrepen kosten is anderszins verzekerd;
- het is niet nodig een tijdvak te bepalen waarbinnen de grondexploitatie zal plaatsvinden;
- het is niet nodig een fasering op te nemen waarbinnen werken, werkzaamheden en bouwplannen uitgevoerd moeten worden;
- het is niet nodig eisen en/of regels omtrent de uitvoering te stellen aan het bouwrijp maken en/of de inrichting van de openbare ruimte en/of de aanleg van nutsvoorzieningen;
- het is niet nodig regels te stellen omtrent de uitvoering van de in het bestemmingsplan opgenomen bepalingen omtrent sociale huur en/of koopwoningen, kavels voor particulier opdrachtgeverschap of branches in de detailhandel.

De gemeente Stein sluit een anterieure overeenkomst met de initiatiefnemer. Het verhaal van kosten is hierdoor anderszins verzekerd.

6.2 Planschade

Artikel 6.1 Wet ruimtelijke ordening biedt de grondslag voor de vergoeding van zogenoemde planschade. Deze schadevergoeding wordt (in beginsel) door het college van burgemeester en wethouders van de betreffende gemeente toegekend aan degene die als gevolg van een planontwikkeling schade lijdt.

Artikel 6.4a Wro bepaalt dat de gemeente de mogelijkheid heeft om met een initiatiefnemer van een planontwikkeling een overeenkomst te sluiten. De strekking van dergelijke planschadeovereenkomst is dat de door derden geleden schade geheel (of gedeeltelijk) voor rekening komt van de initiatiefnemer, omdat de schade voortvloeit uit het op zijn of haar verzoek ten behoeve van een planontwikkeling wijzigen van het bestemmingsplan of verlenen van een omgevingsvergunning.

De gemeente Stein sluit een planschade-verhaalsovereenkomst met de initiatiefnemer.

7 Procedure

Deze ruimtelijke onderbouwing maakt onderdeel uit van de aanvraag als bedoeld in artikel 2.12 lid 1 sub a onder 3 van de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht. Deze aanvraag is bij de gemeente Stein door initiatiefnemers ingediend.

