

**Ruimtelijke onderbouwing t.b.v. een
omgevingsvergunning voor de
realisatie van tien
levensloopbestendige woningen aan
de Paulus Potterstraat in Elsloo**

Gemeente Stein

COLOFON

Opdrachtgever:	iQwoning
IDN-nummer:	NL.IMRO.0971.OVPPotter23Elsloo-
Versie:	DB01
Status:	vastgesteld
Datum:	29 juni 2016
Auteur:	K. Moonen
2 ^e lezer:	C. Vandewall
Kwaliteitscontrole:	A. Stols
Projectnummer:	VPA 2015.65

Inhoud

1 Inleiding	3
2 Ruimtelijke onderbouwing	4
2.1 Ligging en beschrijving projectlocatie	4
2.2 Het bouwplan	9
2.3 Vigerend bestemmingsplan	11
2.4 Beleidskader.....	13
2.5 Milieuaspecten	24
2.6 Water	29
2.7 Archeologie	31
2.8 Flora en Fauna	33
2.9 Ruimtelijke effecten van het plan op de omgeving	35
2.10 Maatschappelijke uitvoerbaarheid	35
2.11 Economische uitvoerbaarheid	36
3 Motivering	37
Bijlage 1 Collegebesluit	38
Bijlage 2 Verbeelding	39

Separate bijlagen:

- 1) Verkennend bodemonderzoek Paulus Potterstraat 1-23 te Elsloo, B.K.K. Bodemadvies B.V., rapportnummer 15321.BKK, d.d. 16.10.2015;
- 2) Akoestisch onderzoek tien levensloopbestendige woning Paulus Potterstraat Elsloo, Spidermonkey Consultancy, rapportnummer 20150801, d.d. 06.11.2015;
- 3) Archeologisch Programma van Eisen (7 september 2014);
- 4) Evaluatierapport Opgraving Elsloo-Paulus Potterstraat, Archol, rapportnummer EPP1506, d.d. 15.10.2014;
- 5) Quickscanonderzoek ecologische waarden Paulus Potterstraat te Elsloo, Ecolybrum, rapportnummer 15-031, d.d. 14.10.2015;
- 6) Resultaten spouwmuurinspectie en aanvullend batdetector onderzoek Paulus Potterstraat Elsloo, Ecolybrum, rapportnummer 15-031-AO, d.d. 12.11.2015.



1 Inleiding

Woningstichting Maaskant Wonen is voornemens aan de Paulus Potterstraat in Elsloo tien levensloopbestendige woningen te realiseren. Deze woningen worden gerealiseerd op gronden waar zich thans drie bouwblokken bestaande uit twaalf leegstaande wooneenheden bevinden. Het aantal wooneenheden wordt hiermee teruggebracht met twee wooneenheden. Realisatie van het voorliggende plan is niet mogelijk conform het vigerende bestemmingsplan, omdat de beoogde woningen niet passen binnen de aangegeven bouwvlakken. Bovendien zijn geen bijgebouwen opgenomen. Daarnaast zijn de drie bouwvlakken in het vigerende bestemmingsplan aangewezen voor 'gestapeld wonen', terwijl het voorliggende plan voorziet in de realisatie van tien grondgebonden woningen. Om de realisatie van het voorliggende plan toch mogelijk te maken dient te worden afgeweken van het voornoemde bestemmingsplan.

De gemeente Stein is bereid aan het planvoornemen medewerking te verlenen door het volgen van een procedure omgevingsvergunning (projectafwijkingbesluit). Als onderdeel van de omgevingsvergunning dient een 'goede ruimtelijke onderbouwing' te worden opgesteld, waarin het plan en de beleidsmatige en ruimtelijk-stedenbouwkundige afweging ten behoeve van de beoogde ontwikkeling zijn verwoord. Het voorliggende document voorziet in deze vereisten. De procedure voor de aanvraag van een omgevingsvergunning voor het afwijken van een bestemmingsplan is geregeld in artikel 2.1, eerste lid, onder c / 2.12, eerste lid onder a, sub 3° Wabo.

Documenten bij deze ruimtelijke onderbouwing

Naast de voorliggende ruimtelijke onderbouwing behoort een verbeelding (een eenvoudige verbeelding met de begrenzing van de projectlocatie en een koppeling naar de ruimtelijke onderbouwing met bijlagen) bij deze ruimtelijke onderbouwing; de analoge versie van deze verbeelding is opgenomen in bijlage 1 van deze ruimtelijke onderbouwing met nummer NL.IMRO.0971.OVPPotter23Elsloo-DB01.

Leeswijzer

Deze ruimtelijke onderbouwing is als volgt opgebouwd. Hoofdstuk 2 vormt de feitelijke ruimtelijke onderbouwing. In dit hoofdstuk wordt in paragraaf 2.1 de projectlocatie beschreven en wordt in paragraaf 2.2 het bouwplan voor deze locatie besproken. In paragraaf 2.3 wordt de planologisch-juridische regeling zoals opgenomen in het vigerende bestemmingsplan toegelicht. Paragraaf 2.4 behandelt de relevante ruimtelijke beleidskaders van de verschillende overheidslagen. Vervolgens wordt in paragraaf 2.5 aandacht besteed aan de milieuhygiënische aspecten die in het kader van deze planvorming van belang zijn. De aspecten water, archeologie, en Flora en fauna komen in respectievelijk paragraaf 2.6, 2.7 en 2.8 aan bod. Paragraaf 2.9 geeft de ruimtelijke effecten van de ontwikkeling op de omgeving aan en in paragraaf 2.10 wordt de voor deze omgevingsvergunning noodzakelijke procedure aangegeven. Het hoofdstuk wordt afgesloten met de economische uitvoerbaarheid in paragraaf 2.11. Hoofdstuk 3, getiteld "Motivering" vat het verhaal samen en vormt de eindconclusie van deze ruimtelijke onderbouwing.



2 Ruimtelijke onderbouwing

2.1 Ligging en beschrijving projectlocatie

De kern Elsloo is gelegen in het uiterste zuiden van de gemeente Stein. Elsloo wordt in het westen begrensd door het Julianakanaal. Ten oosten van Elsloo vormt de autosnelweg A2 de grens tussen Elsloo en de gemeente Beek. De autosnelweg A76 vormt ten noorden van Elsloo de scheiding tussen de kern en het overige deel van de gemeente Stein. Ten zuiden van Elsloo is het landelijke gebied van het gehucht Catsop gelegen.

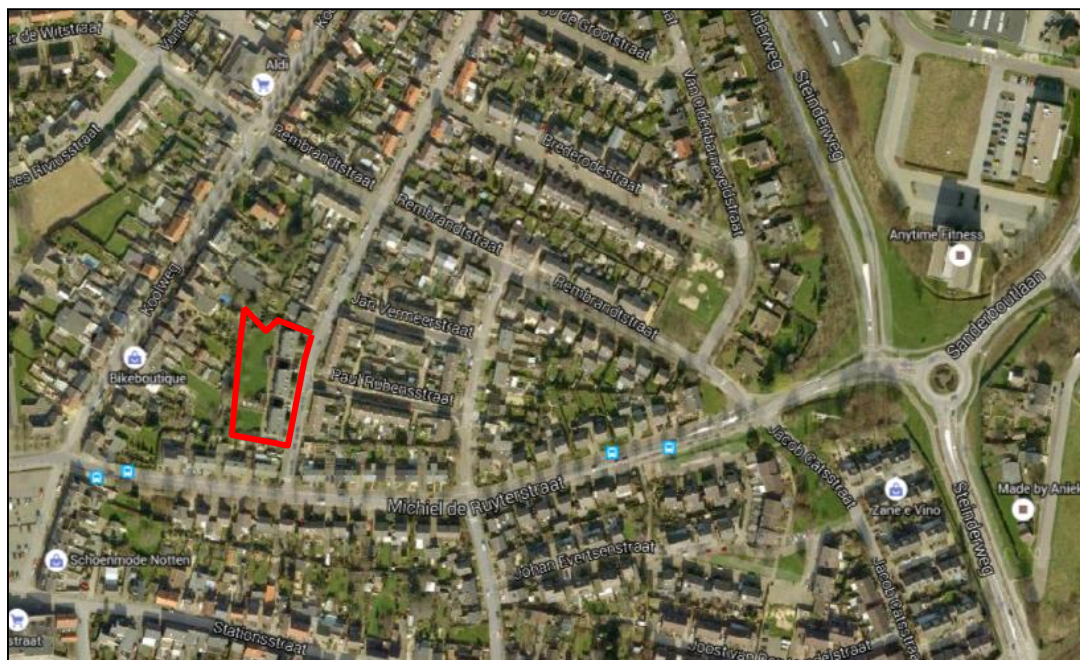
Op het onderstaande topografische kaartje is de projectlocatie middels een rode kleur weergegeven:



De projectlocatie is gelegen in het oostelijke deel van de kern Elsloo, aan de westzijde van de Paulus Potterstraat. De projectlocatie is kadastraal bekend gemeente Stein, sectie A, nummer 1887. De totale oppervlakte van de projectlocatie bedraagt 3.282 m². In noordelijke richting gaat de Paulus Potterstraat over in de Constantyn Huygensstraat. Ten noordoosten en oosten van de projectlocatie liggen de woonstraten Rembrandtstraat, de Jan Vermeerstraat en de Paul Rubensstraat. De Michiel de Ruyterstraat is gelegen ten zuiden van de projectlocatie en vormt de verbindingsweg tussen het westelijke deel van Elsloo en het oostelijk gelegen bedrijventerrein Business Park Stein. Ten oosten van de projectlocatie ligt de Koolweg.

Op de onderstaande luchtfoto is de projectlocatie en de directe omgeving weergegeven. De projectlocatie is op deze luchtfoto middels een rode omlijning weergegeven:





De navolgende afbeeldingen geven een impressie van de projectlocatie en de omgeving:



De projectlocatie, gezien vanuit noordoostelijk richting





De voorgevel van één van de drie bouwblokken, die thans binnen de projectlocatie aanwezig zijn

Stedenbouwkundig beeld

De Paulus Potterstraat bestaat aan weerszijden uit geschakelde woningen in blokken van vier of vijf woningen. Deze woningen bestaan uit twee bouwlagen en zijn afgewerkt met een zadeldak. De onderstaande afbeeldingen geven een impressie van de Paulus Potterstraat en de omliggende straten:



De Paulus Potterstraat in zuidelijke richting





De Paulus Potterstraat in noordelijke richting, met aan de oostzijde (op de foto rechts) de Paul Rubensstraat



De Paul Rubensstraat in oostelijke richting

Ten zuiden van de projectlocatie vormt de Michiel de Ruyterstraat in oost-westrichting één van de ontsluitingswegen van de kern Elsloo. Op de navolgende afbeeldingen is de Michiel de Ruyterstraat weergegeven:





De Michiel de Ruyterstraat in oostelijke richting



De Michiel de Ruyterstraat in westelijke richting (foto genomen vanaf de kruising Paulus Potterstraat – Michiel de Ruyterstraat)



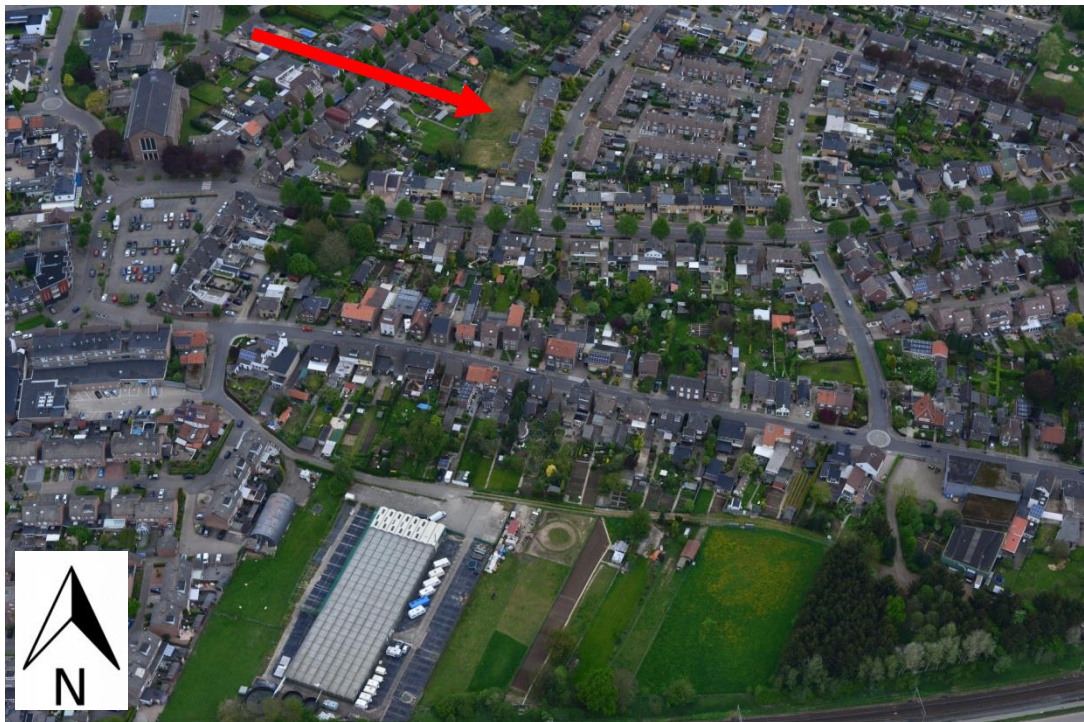
2.2 Het bouwplan

Om een zo volledig mogelijk beeld te schetsen van het onderhavige initiatief wordt in het navolgende, middels afbeelding uit het bouwplan, de toekomstige situatie beknopt weergegeven.

Huidige situatie

In de huidige situatie bevinden zich binnen de projectlocatie drie bouwblokken van elk vier woningen, in totaal twaalf woningen. De bebouwing bestaat uit twee bouwlagen met een plat dak, met een bouwhoogte van circa 7 meter. Deze woningen zijn gedateerd, staan inmiddels leeg en worden gesloopt. Aan de achterzijde van de bebouwing bevindt zich een onbebouwd grasveld met een aantal bomen.

Op de onderstaande luchtfoto is de bebouwing in de bestaande situatie weergegeven:



Toekomstige situatie

Binnen de projectlocatie worden tien grondgebonden woningen gerealiseerd. De woningen worden aan de oostzijde van de projectlocatie gebouwd. Bij elke woning wordt aan de achterzijde van de achtertuin een berging gerealiseerd. Aan de westzijde van de projectlocatie, achter de nieuwe woningen, worden 19 parkeerplaatsen gerealiseerd, welke uitsluitend bestemd zijn voor bewoners van de tien nieuwe woningen. Deze parkeerplaats is, al dan niet afsluitbaar, toegankelijk vanaf de Paulus Potterstraat.



Op de onderstaande afbeelding is een schets van het mogelijke eindbeeld weergegeven:



De woningen bestaan gedeeltelijk uit twee bouwlagen (voorzijde woning, bouwhoogte circa 6 meter) en gedeeltelijk uit één bouwlaag (achterzijde woning, bouwhoogte circa 3 meter). Aan de achterzijde van de achtertuinen wordt bij elke woning een berging met een maximale bouwhoogte van 3 meter gerealiseerd. In het vigerende bestemmingsplan is ter plaatse niet voorzien in bijgebouwenvlakken.



Op de onderstaande afbeelding is een 3D-impressie van de woningen weergegeven:



Duurzaam bouwen

De woningen worden gebouwd door IQ Woning. Dit bedrijf is gespecialiseerd in duurzaam bouwen. De IQ Woning staat voor duurzaamheid op alle fronten. Allereerst bespaart de maximaal fabrieksmatige productiewijze 30 tot 40 % op voertuigbewegingen van en naar de bouwplaats. De woningen worden namelijk grotendeels in de fabriek gebouwd en vervolgens op de gewenste locatie geplaatst. Daarnaast is de IQ Woning, ondermeer door toepassing van hoogwaardige materialen, zeer energiezuinig (zelfs zonder toevoeging van onderhoudsvragende apparatuur). Standaard scoort de woning onder 0,6 EPC. De IQ Woning kan stapsgewijs energieneutraal gemaakt worden. Gekozen is voor de realisatie van grondgebonden woningen, omdat deze woningen aansluiten bij de huidige woonwensen.

Parkeren

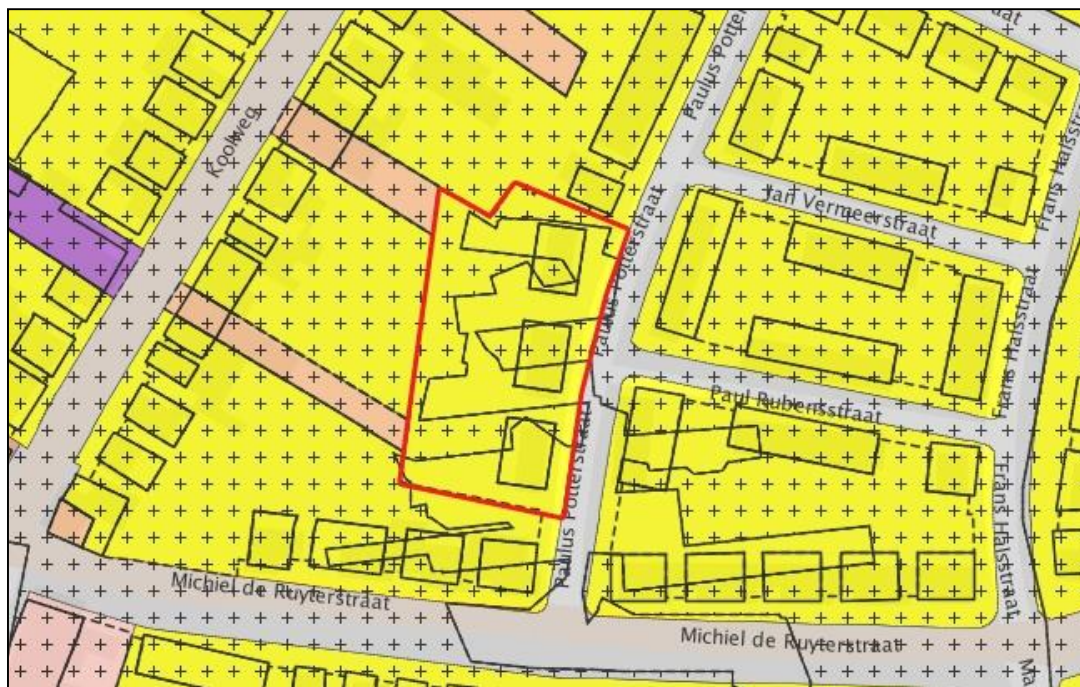
Voor wat betreft het aantal parkeerplaatsen dient het plan te voldoen aan de Nota Parkeerbeleid 2006 van de gemeente Stein. In deze parkeernota wordt onderscheid gemaakt in een aantal categorieën woningen. De woningen die in het onderhavige bouwplan gerealiseerd worden, kunnen gecategoriseerd worden als 'woning nieuw, goedkoop'. Voor deze categorie woningen geldt een parkeernorm van 1,3 parkeerplaatsen per woning. Het bouwplan voorziet in 10 woningen, waarmee in totaal 13 parkeerplaatsen nodig zijn. Het onderhavige bouwplan voorziet in 19 parkeerplaatsen en voldoet hiermee ruim aan de Nota Parkeerbeleid 2006 van de gemeente Stein.

2.3 Vigerend bestemmingsplan

De grond waarop het in paragraaf 2.2 besproken bouwplan is gerealiseerd is planologisch-juridisch geregeld in het vigerende bestemmingsplan 'Kern Elsloo' (vastgesteld door de raad van de gemeente Stein d.d. 11.09.2013).

Op de onderstaande uitsnede van de bij het vigerende bestemmingsplan behorende verbeelding is de projectlocatie middels een rode omlijning aangeduid:





Enkelbestemming 'Wonen'

De projectlocatie heeft de bestemming 'Wonen'. Binnen deze bestemming zijn de volgende doeleinden toegestaan:

- wonen;
- woonwagens/chalets, uitsluitend ter plaatse van de aanduiding 'woonwagenstandplaatsen';
- kantoor, met een maximum oppervlak van 175 m², uitsluitend ter plaatse van de aanduiding 'kantoor';
- garageboxen, uitsluitend ter plaatse van de aanduiding 'garage';

met daaraan ondergeschikt:

- aan huis verbonden beroepen;
- webshop aan huis;
- de (overige) daarbij behorende voorzieningen, zoals parkeervoorzieningen, groenvoorzieningen, waterhuishoudkundige voorzieningen en verhardingen.

Dubbelbestemming 'Waarde – Archeologie'

De projectlocatie is daarnaast voorzien van de dubbelbestemming 'Waarde – Archeologie' (specifieke vorm van waarde - archeologie 1). Gronden met deze dubbelbestemming zijn, naast de andere daar voorkomende bestemmingen, bestemd voor de bescherming van de aanwezige of te verwachten archeologische waarden. Wanneer binnen deze dubbelbestemming wordt gebouwd over een oppervlakte van meer dan 250 m² en tot een diepte van meer dan 40 centimeter beneden het maaiveld de bodem wordt verstoord, dient archeologisch onderzoek plaats te vinden.

Strijdigheid met het vigerende bestemmingsplan

Omdat in de bouwregels die gelden voor de bestemming 'Wonen' is vastgelegd dat op de projectlocatie uitsluitend gestapelde woningen mogen worden gerealiseerd past het onderhavige bouwplan niet binnen het vigerende bestemmingsplan. Daarnaast passen de beoogde woningen niet binnen de bestaande bouwvlakken en ontbreken de bijgebouwenvlakken ten behoeve van de bergingen die bij de woningen gerealiseerd worden.

Onder de huidige wetgeving kan het College van B&W middels een omgevingsvergunning voor het afwijken van het bestemmingsplan medewerking verlenen aan het bouwplan. Dit is geregeld in artikel 2.12, eerste lid, onder a, sub 3° Wabo. De aanvraag voor deze vergunning dient vergezeld te



gaan van een 'goede ruimtelijke onderbouwing'. In deze 'goede ruimtelijke onderbouwing' wordt middels onderhavig plandocument voorzien.

2.4 Beleidskader

2.4.1 Rijks- en Europees beleid

Structuurvisie Infrastructuur en Milieu (SVIR)

De structuurvisie Infrastructuur en Ruimte (SVIR) geeft een totaalbeeld van het huidige ruimtelijke en mobiliteitsbeleid op Rijksniveau. Centrale doel van de SVIR is Nederland concurrerend, bereikbaar, leefbaar en veilig te houden voor de middellange termijn (2028). Dit gebeurt aan de hand van drie deeldoelen waaraan 13 nationale belangen zijn gekoppeld. Het Rijk is verantwoordelijk voor het veiligstellen van de deze 13 nationale belangen.

Doel	Nationaal belang
<i>Het vergroten van de concurrentiekracht van Nederland door het versterken van de ruimtelijk-economische structuur van Nederland</i>	1. een excellente ruimtelijk-economische structuur van Nederland door een aantrekkelijk vestigingsklimaat in en goede internationale bereikbaarheid van de stedelijke regio's met een concentratie van ruimte voor het hoofdnetwerk 2. voor (duurzame) energievoorziening en de energietransitie; 3. ruimte voor het hoofdnetwerk voor vervoer van (gevaarlijke) stoffen via buisleidingen; 4. efficiënt gebruik van de ondergrond.
<i>Het verbeteren en ruimtelijk zekerstellen van de bereikbaarheid waarbij de gebruiker voorop staat</i>	5. een robuust hoofdnet van wegen, spoorwegen en vaarwegen rondom en tussen de belangrijkste stedelijke regio's inclusief de achterlandverbindingen; 6. betere benutting van de capaciteit van het bestaande Mobiliteitssysteem; 7. het in stand houden van het hoofdnet van wegen, spoorwegen en vaarwegen om het functioneren van het mobiliteitssysteem te waarborgen.
<i>Het waarborgen van een leefbare en veilige omgeving waarin unieke en cultuurhistorische waarden behouden zijn</i>	8. verbeteren van de milieukwaliteit (lucht, bodem, water) en bescherming tegen geluidsoverlast en externe veiligheidsrisico's; 9. ruimte voor waterveiligheid, een duurzame zoetwatervoorziening en kaders voor klimaatbestendige stedelijke (her)ontwikkeling; 10. ruimte voor behoud en versterking van (inter)nationale unieke cultuurhistorische en natuurlijke kwaliteiten; 11. ruimte voor een nationaal netwerk van natuur voor het overleven en ontwikkelen van flora- en faunasoorten 12. ruimte voor militaire terreinen en activiteiten; 13. zorgvuldige afweging en transparante besluitvorming bij alle ruimtelijke en infrastructurele besluiten.

De SVIR kent een realisatieparagraaf, waarin per nationaal belang de aanpak is uitgewerkt op basis van lopende en voorziene projecten. De SVIR bepaalt welke kaderstellende uitspraken zodanig zijn geformuleerd dat deze bedoeld zijn om beperkingen te stellen aan de ruimtelijke besluitvormingsmogelijkheden op lokaal niveau. Deze zijn of worden opgenomen in het Barro (zie



hierna). Van de provincies en de gemeenten wordt gevraagd de inhoud daarvan te laten doorwerken in de ruimtelijke besluitvorming. Zij zijn dus concreet normstellend bedoeld en worden geacht direct of indirect, (dat wil zeggen door tussenkomst van de provincie), door te werken tot op het niveau van de lokale besluitvorming.

Besluit algemene regels ruimtelijke ordening (Barro)

Het kabinet heeft in de Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte (SVIR) vastgesteld dat voor een beperkt aantal onderwerpen de bevoegdheid om algemene regels te stellen zou moeten worden ingezet. Het gaat om de volgende nationale belangen: Rijksvaarwegen, Mainportontwikkeling Rotterdam, het kustfundament, de grote rivieren, de Waddenzee en het Waddengebied, defensie, ecologische hoofdstructuur, erfgoederen van uitzonderlijke universele waarde, hoofdwegen en hoofdspoorwegen, elektriciteitsvoorziening, buisleidingen van nationaal belang voor vervoer van gevaarlijke stoffen, primaire waterkeringen buiten het kustfundament en IJsselmeergebied (uitbreidingsruimte).

Er zijn ten behoeve van onderhavig bouwplan geen onderwerpen van Rijksbelang uit het Barro die in het kader van het voorliggende projectafwijakingsbesluit dienen te worden beschouwd.

Ladder van duurzame verstedelijking

Overheden dienen nieuwe stedelijke ontwikkelingen te motiveren met drie opeenvolgende stappen. De stappen bewerkstelligen dat de wens om een nieuwe stedelijke ontwikkeling mogelijk te maken, nadrukkelijk wordt gemotiveerd en afgewogen met oog voor de ruimtevrage, de beschikbare ruimte en de ontwikkeling van de omgeving waarin dit gebied ligt. De motivering is, afhankelijk van de locatie, in drie treden opgebouwd:

- *trede 1:* bepalen regionale vraag: is er een regionale behoefte?
- *trede 2:* is (een deel van) de regionale behoefte op te vangen in bestaand stedelijk gebied? (indien het antwoord op deze vraag positief is en geen sprake is van ontwikkelingen buiten bestaand stedelijk gebied, is de motivering afgerond);
- *trede 3:* zo nee, zoek een locatie die multimodaal ontsloten kan worden voor de (resterende) regionale behoefte.

Onderhavig plan

Stedelijke ontwikkelingen

De ladder van duurzame verstedelijking is van toepassing op stedelijke ontwikkelingen die plaatsvinden buiten het bestaand stedelijk gebied van een gemeente. De definitie van een 'stedelijke ontwikkeling' is beschreven in artikel 1.1.1, lid 1, sub i van het Besluit ruimtelijke ordening (Bro). Het begrip 'stedelijke ontwikkeling' staat in dit artikel als volgt omschreven:

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

Geconcludeerd kan worden dat de ontwikkeling van woningbouwlocaties als stedelijke ontwikkeling kan worden aangemerkt.

Onderhavig plan voorziet in de realisatie van tien levensloopbestendige woningen in een bestaand woongebied. Binnen de projectlocatie bevinden zich thans twaalf leegstaande, verouderde woningen welke niet meer aan de huidige normen voldoen. Deze woningen worden gesloopt. Per saldo neemt de woningvoorraad hiermee af met twee wooneenheden. Hierdoor kan de realisatie van het plan niet worden beschouwd als een nieuwe stedelijke ontwikkeling. Voorts kan worden vermeld dat de nieuwe woningen, overeenkomstig de bestaande woningen, sociale huurwoningen betreffen. Deze ontwikkeling is dan ook in lijn met de huidige behoefte aan sociale huurwoningen.

Geconcludeerd kan worden dat de Ladder van duurzame verstedelijking op het onderhavige plan niet van toepassing is, omdat door de realisatie van het plan de woningvoorraad afneemt met twee wooneenheden.



Verdrag van Valletta (Malta)

Het Europese Verdrag van Valletta, ook wel het Verdrag van Malta genoemd, beoogt het cultureel erfgoed dat zich in de bodem bevindt beter te beschermen. Het gaat bijvoorbeeld om grafvelden, gebruiksvoorwerpen en resten van bewoning. Op iedere plaats in de bodem kan dit soort erfgoed zich bevinden. Vaak werden archeologen laat bij de ontwikkeling van plannen betrokken. Hierdoor werd de aanwezigheid van archeologische waarden vaak pas ontdekt als projecten, zoals de aanleg van wegen of stadsvernieuwing, al in volle gang waren.

Op 1 september 2007 is de Wet op de archeologische monumentenzorg (Wamz) in werking getreden. De Wet op de Archeologische Monumentenzorg is de Nederlandse uitwerking van het Verdrag van Malta. De wet is een raamwet, die regelt hoe het Rijk, provincies en gemeenten bij hun ruimtelijke plannen rekening moeten houden met het erfgoed in de bodem. De gemeenten zijn in deze wet tot bevoegd gezag aangewezen en dienen de archeologische belangen op een goede manier te verweven in het ruimtelijk beleid. De wijze waarop met het aspect archeologie rekening is gehouden in relatie tot dit bouwplan is verwoord in paragraaf 2.7 van deze onderbouwing.

Vogel- en habitatrichtlijn

Vanuit Europa is de bescherming van soorten en gebieden geregeld in de Europese Vogelrichtlijn en Habitatrichtlijn. De Europese Vogelrichtlijn (Richtlijn 79/409/EEG) en de Habitatrichtlijn (Richtlijn 92/33/EEG) hebben de bescherming van soorten en hun natuurlijke habitats tot doel. Elke lidstaat is verplicht om speciale beschermingszones aan te wijzen, die samen één Europees netwerk van natuurgebieden vormen: 'Natura 2000'. Tot voor kort speelde de Vogel- en Habitatrichtlijn een belangrijk rol in het Nederlandse rechtssysteem. Het beschermingsregime van artikel 6 van de Habitatrichtlijn had namelijk een rechtstreekse werking. Dit gold ook voor de Vogelrichtlijn. Met de implementatie van de bepalingen uit de Vogel- en Habitatrichtlijn in de Nederlandse wetgeving is een einde gekomen aan de rechtstreekse werking van deze richtlijnen. De soortenbescherming is thans verankerd in de Flora- en faunawet en de gebiedsbescherming in de Natuurbeschermingswet 1998.

Onder werking van de Natuurbeschermingswet vallen:

- Natura 2000-gebieden (Vogel- en Habitatrichtlijngebieden);
- beschermde Natuurmonumenten;
- gebieden door de minister aangewezen ter uitvoering van verdragen of andere internationale verplichtingen.

Het Natura 2000 netwerk bevat dus de gebieden die zijn aangewezen onder de Vogel- en Habitatrichtlijn en zijn daarmee geselecteerd op grond van het voorkomen van soorten en habitattypen die vanuit Europees oogpunt bescherming nodig hebben. Voor die gebieden geldt dat aanwijzingsbesluiten zijn opgesteld waarin staat voor welke soorten en habitats het betreffende gebied is aangewezen en welke instandhoudingsdoelstellingen er gelden voor deze soorten en habitats.

Ten westen van het plangebied, op een afstand van circa 1,5 kilometer, ligt het Natura 2000-gebied 'Grensmaas'. Op een afstand van ruim 1 kilometer, tevens ten westen, ligt het Natura 2000-gebied 'Bunder- en Elslooërbos'. Op het onderstaande kaartje is de projectlocatie middels een gele cirkel aangeduid. De genoemde Natura 2000-gebieden zijn middels een rode omlijning weergegeven:





Gezien deze ruime afstand tussen de projectlocatie en deze Natura 2000-gebieden, zal het plan geen effect hebben op de kwalificerende soorten en habitats in deze gebieden.

De Vogel- en Habitatrichtlijn vormt dan ook geen belemmering voor de realisatie van het onderhavige plan.

Europese Kaderrichtlijn water

In het jaar 2000 is de nieuwe Europese Kaderrichtlijn water in werking getreden. Het doel van deze richtlijn is de vaststelling van een kader voor de bescherming van landoppervlaktewater, overgangswater, kustwater en grondwater in de Europese Gemeenschap, waarmee:

- aquatische ecosystemen en de hiervan afhankelijke wetlands en terrestrische ecosystemen voor verdere achteruitgang worden behoed en beschermd en verbeterd worden;
- duurzaam gebruik van water wordt bevorderd, op basis van bescherming van de beschikbare waterbronnen op lange termijn;
- er wordt bijgedragen tot afzwakking van de gevolgen van overstromingen en perioden van droogte.

Verschillende doelstellingen uit de Kaderrichtlijn zijn ook opgenomen in ander waterbeleid. Aspecten betreffende duurzaam gebruik maken bijvoorbeeld een belangrijk onderdeel uit van de Nota Waterbeleid in de 21e eeuw (WB21). Ook in de Vierde Nota Waterhuishouding (NW4) zijn al vergaande doelstellingen ten aanzien van de waterkwaliteit opgenomen. Voor het onderhavige plangebied zijn daardoor vanuit de Kaderrichtlijn geen gevolgen te verwachten, die niet ook vanuit andere wet- en regelgeving voortkomen.



2.4.2 Provinciaal beleid en regionaal beleid

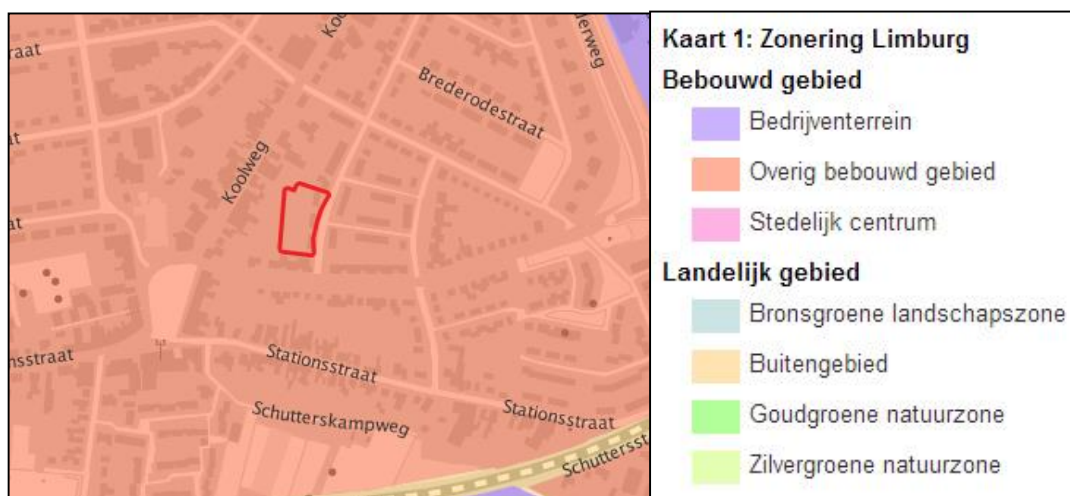
Provinciaal Omgevingsplan Limburg (POL) 2014

Op 12 december 2014 is het POL2014 vastgesteld. De centrale ambitie van de provincie Limburg komt voort uit de Limburgagenda: een voortreffelijk grensoverschrijdend leef- en vestigingsklimaat, dat eraan bijdraagt dat burgers en bedrijven kiezen voor Limburg: om er naar toe te gaan en vooral ook om hier te blijven. In het POL staan de fysieke kanten van het leef- en vestigingsklimaat centraal. Belangrijke uitdagingen zijn het faciliteren van innovatie, het aantrekkelijk houden van de regio voor jongeren en arbeidskrachten, de fundamenteel veranderde opgaven op het gebied van wonen en voorzieningen, de leefbaarheid van kernen en buurten en het inspelen op de klimaatverandering. Kwaliteit staat daarbij centraal. Dat komt tot uiting in het koesteren van de gevarieerdheid van Limburg onder het motto 'meer stad, meer land', het bieden van ruimte voor verweving van functies, in kwaliteitsbewustzijn, en in dynamisch voorraadbeheer dat moet resulteren in een nieuwe vorm van groeien. Algemene principes voor duurzame verstedelijking sluiten hierop aan, zoals de ladder van duurzame verstedelijking en de prioriteit voor herbenutting van cultuurhistorische en beeldbepalende gebouwen.

Woningen, bedrijventerreinen, kantoren en winkels zijn er in Limburg genoeg, in toenemende mate zelfs te veel. Tegelijkertijd is de kwaliteit steeds minder toegesneden op de behoefte. Op al deze gebieden liggen nog grote kwalitatieve opgaven. Blijvende vernieuwing en innovatie zijn dan ook van groot belang. De uitdaging is om een omslag te maken 'van kwantiteit naar kwaliteit' en meer schaarste te creëren.

Er zullen per regio visies gemaakt worden waarin gezamenlijke ambities, principes en werkwijze zijn uitgewerkt. Voor sommige thema's gaat het ook om gezamenlijke programmering. Die vormen de basis voor bestuursovereenkomsten tussen regiogemeenten en provincie. De provincie borgt de uitvoering van die afspraken met voorzorgbepalingen in de Omgevingsverordening. De visies richten zich op het verbeteren van de kwaliteit van de bestaande voorraad, de mogelijke aanpak van overmatige leegstand en het schrappen van plannen die niet goed passen bij de beoogde kwaliteit. Er is onder voorwaarden ruimte voor het toevoegen van goede nieuwe voorraad, maar dan wel in combinatie met het schrappen van bestaande voorraad. Dit moet in de visies vorm en inhoud krijgen. De precieze aanpak kan per onderwerp en regio uiteenlopen.

Volgens de bij het POL2014 behorende kaart 'Zonering Limburg' is de projectlocatie gelegen binnen de zone 'Overig bebouwd gebied'. Op de onderstaande uitsnede van de voornoemde kaart is de projectlocatie middels een rode omlijning weergegeven:



Zone 'Overig bebouwd gebied'

De zone 'Overig bebouwd gebied' bestaat uit gemengde woon- en werkgebieden met voorzieningen, deels met een stedelijk karakter, deels met een dorps karakter. Deze zone omvat de huidige situatie en ruimtelijke dimensie van de steden en de plattelandskernen. Een aantrekkelijke woon- en leefomgeving is een belangrijk uitgangspunt binnen deze zone. Een voortreffelijk leef- en vestigingsklimaat kan niet zonder een woon- en leefomgeving van goede kwaliteit, waarin burgers graag wonen, toeristen graag op vakantie komen en ondernemers graag hun bedrijf vestigen en waar het gezond en veilig leven is. Die leefomgeving heeft een fysieke en een sociale kant. De sociale kant omvat aspecten zoals sociale cohesie, sociale veiligheid, verenigingsleven, toegang tot sport en cultuur. De beleidsaccenten in de zone 'overig bebouwd gebied' liggen op de transformatie van de regionale woningvoorraad, het verbeteren/optimaliseren van de bereikbaarheid, de balans in voorzieningen en detailhandel, ontwikkeling van stedelijk groen en water en kwaliteit van de leefomgeving.

Onderhavig plan past uitstekend binnen de uitgangspunten die gelden voor de zone 'Overig bebouwd gebied'. Drie bouwblokken met in totaal twaalf wooneenheden, welke niet meer voldoen aan de huidige normen worden gesloopt en vervangen door tien duurzame, levensloopbestendige wooneenheden, welke voldoen aan de moderne woonnormen. Hiermee wordt een belangrijke bijdrage geleverd aan de herstructurering van de huidige woningvoorraad.

Het POL2014 vormt dan ook geen belemmering voor de realisatie van het plan.

Omgevingsverordening Limburg 2014, Wonen Zuid-Limburg

Bij de vaststelling van het POL2014 (d.d. 12.12.2014) is de Omgevingsverordening Limburg 2014 vastgesteld. Het beleid uit paragraaf 2.4 (*Wonen Zuid-Limburg*) is een voortzetting van de op 21 juni 2013 in werking getreden Verordening Wonen Zuid-Limburg. Met de verordening wordt beoogd dat de kwaliteit van de woningvoorraad op peil blijft en aansluit bij de vraag van de huidige en toekomstige woonconsument. De vitaliteit en de kwaliteit van wonen en leven in Zuid-Limburg wordt hiermee versterkt. De Verordening moet voorkomen dat de mismatch tussen vraag en aanbod in kwantiteit en kwaliteit verder toeneemt. Dit betekent dat het overaanbod aan woningen niet verder mag toenemen en dat de kwaliteit van nieuwbouwwoningen moet voldoen aan de eisen van de huidige en toekomstige woonconsument. Er mogen geen 'ongewenste' woningen bij komen. De term 'ongewenst' wordt gebruikt om aan te geven dat het niet de bedoeling is dat de gehele woningmarkt 'op slot' gaat. Er zijn plannen in de maak voor woningen die ook in deze fase als wenselijk en zelfs noodzakelijk kunnen worden beschouwd. Ook valt niet uit te sluiten dat de in de nabije toekomst nieuwe plannen worden gemaakt voor woningen die eveneens wenselijk worden geacht. Dergelijke plannen moeten natuurlijk doorgang kunnen vinden.

De vraag of een plan wenselijk is, en dus buiten het verbod van de verordening valt, hangt van een groot aantal factoren af. Factoren die samenhangen met het plan zelf, de locatie en de invloed op woningvoorraadontwikkeling in zijn geheel. Voorbeelden hiervan zijn onder meer de prioriteit dat een plan heeft in de regionale planning, inbreidingslocatie versus uitbreiding, duurzaamheid van het plan en de relatie met leegstand van kantoren en winkels. Bij de provincie wordt er vanuit gegaan dat indien tegenover een nieuw plan voldoende compenserende maatregelen in de vorm van sloop en/of het schrappen van bestaande, hard plancapaciteit staan, een dergelijk plan doorgang moet kunnen vinden.

Harde, zachte en nieuwe plannen

Er worden drie soorten woningbouwplannen onderscheiden: harde, zachte en nieuwe plannen. Onder 'harde' plannen worden alle woningen verstaan die zijn opgenomen in bestemmingsplannen, beheersverordeningen en omgevingsvergunningen, die op het moment van inwerkingtreding van deze verordening door de gemeenteraad en Burgemeester en Wethouders zijn vastgesteld. Bij 'zachte' plannen gaat het om initiatieven voor nieuwe woningen die wel al bekend zijn, maar waarvoor nog geen bestemmingsplan c.s. is vastgesteld. Zolang voor een initiatief nog geen definitief bestemmingsplan is vastgesteld, valt het onder de zachte plancapaciteit. Nieuwe plannen zijn initiatieven die nog niet bekend zijn en waarmee dus nog geen rekening is gehouden bij het bepalen van de regionale planvoorraad.



De verordening heeft geen betrekking op de woningen die zijn opgenomen in de 'harde' plannen. Die woningen kunnen in beginsel worden gerealiseerd. Bestaande plannen kunnen door gemeenten worden herzien, maar op het moment dat een gemeente via een dergelijke herziening meer woningen toevoegt, geldt het verbod van de verordening. Bestaande woningen mogen dus wel worden geschrapt, maar er mogen geen nieuwe woningen worden toegevoegd. Bij zachte plannen gaat het om initiatieven die nog in voorbereiding zijn. Dat wil zeggen dat de gemeenteraad nog geen definitief besluit heeft genomen tot vaststelling van het bestemmingsplan of dat Burgemeester en Wethouders nog geen besluit hebben genomen om de gevraagde omgevingsvergunning te verlenen. Voor die plannen geldt dat de voorbereidingsactiviteiten mogen worden voortgezet, maar de definitieve vaststelling of vergunningverlening vooralsnog moet worden aangehouden.

Ten opzichte van de voorgaande Verordening Wonen Zuid-Limburg uit 2013 is een wijziging aangebracht bij plannen voor maximaal één woning (art. 2, lid b.). Op dergelijke plannen was de Verordening Wonen Zuid-Limburg niet van toepassing. Die keuze was onder meer gemaakt omdat de toevoeging van één woning, gezien vanuit het belang van de woningmarkt op de schaal van Zuid-Limburg niet relevant genoeg geacht werd om daarop provinciale sturing van toepassing te laten zijn. Echter, bij de implementatie van een regionale structuurvisie Wonen en Leefbaarheid Zuid-Limburg kan de uitzondering voor plannen voor maximaal één woning juist het omgekeerde effect hebben en de regio hinderen in de formulering van eigen beleid voor deze categorie. Daarom is de uitzondering voor één woning met de vaststelling van het POL2014 overgeheveld van de verordening naar de bijbehorende Beleidsregel nieuwe woningen Zuid-Limburg. Gedeputeerde Staten hebben het voornemen om hierin een uitzondering op te nemen voor plannen voor maximaal één woning. Deze wijziging is tegelijkertijd met de vaststelling van het POL2014 in werking getreden. Voor belanghebbenden verandert er hierdoor per saldo niets.

De tien woningen die in het onderhavige bouwplan worden gerealiseerd, worden gebouwd ter vervanging van de twaalf leegstaande en verouderde wooneenheden die thans binnen de projectlocatie aanwezig zijn. Hiermee worden per saldo twee wooneenheden aan de woningvoorraad onttrokken. Bovendien betreffen de nieuwe woningen duurzame, levensloopbestendige woningen, die aansluiten bij de huidige vraag op de woningmarkt.

De beoogde ontwikkeling is dan ook geheel in overeenstemming met de doelstelling van het woningbeleid dat is vastgelegd in de Omgevingsverordening Limburg 2014; namelijk het herstructureren van de woningmarkt, om deze weer aan te laten sluiten bij de huidige vraag en zo leegstand en verpaupering te voorkomen.

Regiovisie Westelijke Mijnstreek, Ruimte voor nieuwe generaties, een nieuwe visie op de Westelijke Mijnstreek voor de periode 2009-2020, januari 2009

De regiovisie heeft zich niet tot doel gesteld om een nieuwe toekomst voor de regio uit te tekenen maar tracht de voor de regio geformuleerde visie te verscherpen, de samenwerking te concretiseren en belangrijke projecten te realiseren. Ook bevat de regiovisie diverse keuzes met betrekking tot de demografische krimp. Deze krimp kan een belemmering vormen voor de gewenste verbetering van de kwaliteit van de woningvoorraad.

Ten aanzien van de woningvoorraad concludeert de regiovisie dat sprake is van een structureel gezonde woningmarkt. Mensen vinden in de regio niet alleen een woning, maar krijgen ook een wooncarrière aangeboden. De bedreiging die de demografische krimp hierin vormt moet worden omgezet in een kans. Dat kan door in gelijke mate kwalitatief slechte woningen te slopen, te renoveren, of te herbouwen en goede woningen te bouwen die voor een deel beantwoorden aan de vraag binnen de regio en voor een deel van een dusdanige kwaliteit zijn dat ze aantrekkelijk zijn voor jonge mensen van buiten de provincie. Jongeren die weer nodig zijn voor de ambities in de hightechnologische bedrijvigheid.

Binnen de transformatie van de woningmarkt is meer aandacht nodig voor specifieke woonwensen zoals de huisvesting voor jongeren. De transformatie zal aan de hand van een aantal principes worden uitgewerkt:



- algemeen
 - de regionale woningmarkt kan alleen aantrekkelijk en in evenwicht zijn als er geen sprake meer is van uitbreiding van de voorraad en volop geïnvesteerd wordt in meer kwaliteit door middel van sloop (van slechte kwaliteit woningen) en nieuwbouw (waardecreatie/waardevermeerdering);
 - vanuit het principe 'één erbij, één eraf' dient enerzijds het aanbod aan nieuwe woningen, c.q. vernieuwende woonconcepten voldoende van omvang te zijn, anderzijds moeten in de periode 2010-2020 even zoveel woningen worden gesloopt;
- sloop en nieuwbouw in evenwicht
 - uitgaande van sloop- en bouw mogelijkheden moeten er in de regio in de periode 2010-2020 zo'n drieduizend woningen gesloopt en gebouwd worden;
 - bouwen en slopen wordt één integrale aanpak bestaande uit meerdere gebiedsontwikkelingen, die onder de regie van de overheid worden uitgevoerd;
 - de sloop van de woningen zal zich met name concentreren in de herstructureringsgebieden, c.q. het bezit van de woningcorporaties in deze wijken;
 - de herstructureringsgebieden vormen daarmee het hart van de gebiedsontwikkelingen/gebiedsconcessies;
- doelgroepen/prioriteiten
 - van de nieuw te bouwen woningen wordt vijftig procent teruggebouwd in deze herstructureringsgebieden en geheel gericht op de bestaande bewoners in die wijken. De bestaande bewoners krijgen zo een beter woonproduct en een betere woonomgeving;
 - van de nieuw te bouwen woningen wordt twintig procent teruggebouwd in de herstructureringsgebieden en een aanbod vormen voor mensen van buiten de wijk. Dit draagt bij in een verdere sociale stijging van de herstructureringsgebieden en versterkt ook het vestigingsklimaat voor bedrijven en hun werknemers;
 - indien zeventig procent wordt teruggebouwd en dertig procent verdund, kan van de nieuw te bouwen woningen dertig procent gerealiseerd worden op toplocaties, waar een woonmilieu gerealiseerd kan worden dat uniek is voor Limburg en erg aantrekkelijk is voor mensen van buiten de provincie, die nodig zijn voor het realiseren van de ambities van de hoogtechnologische bedrijvigheid;
 - bij het bepalen van het nieuwe aanbod wordt, naast de woonwensen van huidige bewoners, ook de behoefte zoals die door de grote werkgevers in de takken 'hoogwaardige bedrijvigheid' en 'sport' wordt aangegeven, nadrukkelijk meegenomen. Dit zijn de bedrijfstakken waarvoor het noodzakelijk is dat werknemers van buiten de provincie worden aangetrokken.
 - private partijen hebben de gelegenheid om boven het programma van drieduizend, nog extra woningen te bouwen, als deze in het licht staan van de structurele en integrale verbetering van buurten en dorpen en die bouw van woningen gelijke tred houdt met de sloop van eenzelfde aantal woningen. In beperkte aantallen kunnen woningbouw en landschapsonwikkeling samen opgaan volgens het principe 'rood voor groen';
- transformatie d.m.v. gebiedsontwikkeling/gebiedsconcessies
 - de transformatieopgave moet worden uitgevoerd door een aantal partijen dat een maatschappelijk en een financieel belang op lange termijn heeft in de regio. Dit zijn de corporaties, de zorginstellingen, institutionele beleggers, ontwikkelaars, provincie en gemeenten;
 - de (financiële) kern van de transformatieopgave zit in de waardevermeerdering van de woningvoorraad, c.q. het vastgoed over een periode van 10 tot 15 jaar.

Het onderhavige plan sluit aan bij het beleidsvoornemen om de woningmarkt niet verder te laten groeien. In het onderhavige plan worden dan ook niet meer woningen gebouwd dan er aan de



woningvoorraad worden onttrokken. In het onderhavige plan is zelfs sprake van een afname van de woningvoorraad. Twaalf verouderde woningen worden vervangen door tien levensloopbestendige en duurzame woningen.

De Regiovisie Westelijke Mijnstreek vormt dan ook geen belemmering voor de realisatie van het plan.

Structuurvisie Wonen Westelijke Mijnstreek 2011

In de regionale Structuurvisie Wonen Westelijke Mijnstreek met als werktitel 'kansen voor een evenwichtige woningmarkt' zijn de ontwikkelrichtingen voor de regionale woningmarkt vastgelegd om zo de gewenste omslag in de markt te kunnen sturen. De krimp maakt immers een versterking en verbetering van de kwaliteit en de sturing van de woningvoorraad en woningmarkt noodzakelijk. Centraal daarbij staat woonkwaliteit toevoegen bij een gelijkblijvende woningvoorraad. Met de regionale structuurvisie streeft de regio een hogere kwaliteit van wonen na door ontwikkelingen te stimuleren. Prettig wonen in gevarieerde, hoogwaardige woonmilieus, van stedelijk tot zeer landelijk. In centrumstedelijke woonmilieus moeten daartoe wooncentrumfuncties versterkt worden door meer diversiteit in aanbod. In de overige woonmilieus ligt het accent op het creëren van ruimte en 'vergroenen'. Versterking van de bestaande woonmilieus staat voorop en de toevoeging van betaalbare, duurzame en kwalitatief hoogwaardige woningen is nodig. Om dit te bereiken zijn drie hoofduitgangspunten benoemd:

- ruimte (blijven) bieden aan initiatieven die zorgen voor een goed woon- en leefklimaat;
- zorg dragen voor een evenwichtige (ontwikkeling van de) woningmarkt, zowel kwantitatief als kwalitatief;
- hieraan werken via een gebiedsgerichte benadering door samenwerking en een integrale aanpak.

De visie dient als formeel beleidskader waaraan bestaande en nieuwe ontwikkelingen worden getoetst. Deze moeten bijdragen aan de gewenste ontwikkelingen op het beleidsterrein wonen. In de eerder besproken woonmilieuvisie en regiovisie zijn hiervoor reeds de richtingen aangegeven. In deze structuurvisie wordt onderscheid gemaakt in vier categorieën plannen:

- Categorie 1: lopende herstructurering. Bij deze plannen zijn woningen gesloopt in de periode 2008 tot en met 2010. Nieuwbouw moet nog deels uitgevoerd worden. Het gaat om een tiental plannen: de grotere ontwikkelingen in deze categorie zijn de locaties TASS en Molenbeek in Sittard, Componistenflats in Geleen en Kattekop in Urmond.
- Categorie 2: plannen met een vastgesteld bestemmingsplan en/of omgevingsvergunning (bouwvergunning oude stijl) is ex lege via het overgangsrecht een 'omgevingsvergunning' geworden. In het vervolg van de Structuurvisie wordt daarom gesproken over omgevingsvergunningen) en/of een juridisch afdwingbare, privaatrechtelijke realisatieovereenkomst. In totaal gaat het om 2.338 woningen in circa 60 plannen. Voorbeelden van plannen die vallen binnen een vastgesteld bestemmingsplan zijn Vondelstade Beek, Stegelenhof Oirsbeek, Kanaalboulevard Urmond, De Haese in Sittard-Geleen en Hof van Langfoor in Sittard. Er is een tiental plannen waaronder alleen een privaatrechtelijke realisatieovereenkomst ligt, zoals centrumplan Stein en Aldenhof in Born.
- Categorie 2b: plannen die per 1 januari 2010 niet voldeden aan de criteria genoemd bij categorie 2, maar die op basis van eerdere beleidskeuzes wel prioriteit verdienen. In Beek en Schinnen is het aantal plannen binnen categorie 2 beperkt, waardoor ook de realisatie van kwaliteitsambities minder makkelijk mogelijk zijn. Voor de gemeenten Beek en Schinnen introduceert de regio een categorie 2b. Het gaat om plannen die nog geen harde status hebben, maar die wel van groot belang zijn voor beide gemeenten en aan minstens drie kwaliteitscriteria voldoen. Daarnaast wil de regio ruimte bieden aan de ontwikkeling van excellente locaties die in de woonmilieuvisie en regiovisie zijn benoemd: Bramert-Noord en Zitterd Revisited.
- Categorie 3: alle overige plannen, die niet voldoen aan de criteria van categorie 1 en 2, waaronder ook nieuwe initiatieven.



Categorie 3

Het voorliggende plan kan worden ingedeeld in categorie 3. Het betreft een nieuw initiatief dat niet in categorie 1 of 2 kan worden ingedeeld. De realisatie van het plan leidt echter niet tot een toename van de woningvoorraad, maar zelfs tot een afname van de woningvoorraad met twee wooneenheden. Hierdoor zijn de restricties uit de Structuurvisie Wonen Westelijke Mijnstreek niet op het plan van toepassing.

Om tot een inhoudelijke prioriteitstelling voor de plannen te geraken is in de structuurvisie het zogenoemd 'kwaliteitszeef' opgenomen waaraan lopende plannen zijn en nieuwe plannen worden getoetst. Dit 'kwaliteitszeef' richt zich op vier kwaliteitscriteria:

- **Versterken woonmilieu:** in de ontwikkelingskaart van de regio en van de afzonderlijke gemeenten zijn gebieden benoemd waar de komende jaren een impuls gegeven moet worden aan het wonen. Dit zijn zowel verdichtingen in de centra en in transformatiegebieden (bijvoorbeeld op vrijkomende schoollocaties), verdunningen in herstructureringsgebieden als consolidatie van linten.
- **Mate waarin een plan aansluit bij kansrijke woningmarktsegmenten:** in het woningmarktonderzoek zijn de woningmarktsegmenten in beeld gebracht die kansrijk zijn en waar toevoegingen nog gewenst zijn. Het gaat dan om nultredenwoningen in huur- en koopsector en luxere koopwoningen. Als ten minste 75% van het programma voorziet in deze kansrijke segmenten, beschouwen we het plan als 'passend'. Hierbij hoort ook de transformatie in kwetsbare woningmarktsegmenten; met name eengezinshuurwoningen, huurflats zonder lift en goedkopere rijkoopwoningen in naoorlogse (stads)wijken.
- **Inbreiding gaat voor uitbreiding:** dit uitgangspunt is reeds in de woonmilieuvisie benoemd. Het beoogt ontwikkelkansen in de bestaande bebouwde gebieden te bevorderen, zodat kwaliteiten van bestaande woongebieden op een kwalitatief goed niveau blijft. Ook geldt daarbij de behoefte tot zorgvuldig ruimtegebruik. Van uitbreiding zal slechts bij uitzondering sprake zijn. In die uitzonderingsgevallen moet in ieder geval worden ingezet op groene, onderscheidende woonmilieus.
- **Zorg- en levensloopgeschikte woningen in woonservicezones:** in de woonmilieuvisie, en de visie wonen-welzijn-zorg zijn woonservicezones voor de regio benoemd. In verschillende wijken en kernen is behoefte aan nieuwe woonzorgarrangementen. Het gaat dan om levensloopgeschikte woningen enerzijds en zorgwoningen anderzijds. Toevoeging van dit type woningen verdient in het bijzonder aandacht.
- Naast deze vier criteria blijft de saldobenadering 'één erbij is één eraf' bepalend voor de toetsing van plannen.

Toetsing van het onderhavige plan aan de 'kwaliteitszeef'

Het onderhavige plan voldoet aan de zogenoemde 'kwaliteitszeef' omdat het plan voorziet in de realisatie van levensloopgeschikte woningen. Ook voldoet het plan aan de saldobenadering 'één erbij is één eraf'. Er worden zelfs twee wooneenheden minder gebouwd dan er gesloopt worden.

Geconcludeerd kan worden dat het plan voldoet aan de criteria uit de Structuurvisie Wonen Westelijke Mijnstreek.

2.4.3 Gemeentelijk beleid

Strategische Toekomstvisie Stein 2011 – 2021

De toekomstvisie van de gemeente Stein richt zich op een aantal kernwaarden:

- een samenleving met sociale vitale kernen;
- een gemeente met een aantrekkelijke woon- en leefomgeving;
- een bereikbare en bedrijvige gemeente;
- een samenleving die trots en bewust is van eigen kwaliteiten;
- een dienstverlenende gemeente.



De Strategische Toekomstvisie Stein richt zich met name op het creëren en behouden van sociale vitale kernen binnen de gemeente Stein. Een aantrekkelijke woon- en leefomgeving is hiervoor een belangrijk vereiste. Het voorzien in voldoende woningaanbod dat aansluit bij de huidige wensen en normen op de woningmarkt is een belangrijke pijler om te komen tot een aantrekkelijke woon- en leefomgeving.

Het plan sluit dan ook aan bij de doelstelling die zijn opgenomen in de Strategische Toekomstvisie Stein 2011-2021.

Ruimtelijke Structuurvisie Stein 2015-2025

De raad van de gemeente Stein heeft op 25 februari 2015 de Ruimtelijke Structuurvisie Stein 2015-2025 vastgesteld. Deze structuurvisie geeft de hoofdlijnen van de ruimtelijke ontwikkeling en inrichting van de gemeente Stein voor de komende tien jaar. Een structuurvisie legt niet vast waar welke functie of ruimtelijke ontwikkeling gerealiseerd wordt. De structuurvisie geeft ambitie, richting en koers aan de mogelijke ruimtelijke ontwikkeling van de gemeente voor de nabije toekomst. De structuurvisie omvat het gehele grondgebied van de gemeente Stein, zowel de bebouwde kom als het buitengebied.

In de Strategische Toekomstvisie van de gemeente Stein zijn eerder de opgaven geschetst voor de komende jaren: aan de ene kant om op lokaal niveau de identiteit en kwaliteiten van de dorpen behorende bij de gemeente Stein zoveel mogelijk te behouden, versterken en te vernieuwen. Aan de andere kant om op (eu)regionaal niveau actief mee te doen met de intergemeentelijke samenwerking, economische ontwikkeling (o.a. Chemelot campus en Brainport 2020 = de toptechnologieregio Zuid Oost Nederland met bedrijven, kennis- en researchinstellingen. Stein ligt midden in de regio). Tenslotte moet Stein inspelen op demografische ontwikkelingen.

Daarbij zijn door de gemeenteraad de volgende doelstellingen voor de gemeente Stein vastgesteld:

- 1) Stein investeert in een solidaire, ondernemende en gevarieerde samenleving door:
 - a. ontmoetingsplekken in de dorpen te behouden en te creëren, zowel fysiek als digitaal;
 - b. mogelijkheden te bieden om jong en oud goed samen te laten leven in de dorpen;
 - c. samenwerking tussen burgers, ondernemers, verenigingen en maatschappelijke partijen in en tussen dorpen stimuleren;
 - d. actief eigenaarschap van burgers en ondernemers stimuleren;
 - e. een actief faciliterende overheid te zijn, die lokale initiatieven ondersteunt.
- 2) Stein investeert in kwaliteit van wonen en voorzieningen in de gemeente door:
 - a. de woonmilieus in de gemeente af te stemmen op de toekomstige samenstelling van de bevolking;
 - b. de omgevingskwaliteit, bestaande uit groen, water, cultuurhistorie en de openbare ruimte, te versterken;
 - c. aan te haken bij de verdere ontwikkeling van de Chemelotcampus als onderdeel van Brainport 2020 en de economische kansen die dit oplevert te verzilveren;
 - d. het voorzieningenniveau te sturen op kwaliteit en op kwantiteit vanuit toekomstige behoefte, economisch en maatschappelijk draagvlak en regionaal aanbod;
 - e. te verkennen hoe Stein ruimtelijk en qua energiegebruik duurzame keuzes kan maken.
- 3) Stein investeert in het versterken en verbreden van het economisch profiel door een beter gebruik van de toeristisch-recreatieve potenties rondom natuur, landschap, cultuur en cultuurhistorie, sport en evenementen, door:
 - a. de volgende economische speerpunten aan te wijzen:
 - de haven en de logistieke sector;



- het Midden- en Klein Bedrijf;
 - de Chemelotcampus;
 - recreatie en toerisme;
 - evenementen.
- b. vrijetijdseconomie en recreatie en toerisme als een nieuwe economische motor te zien;
 - c. bezoek aan Stein te stimuleren door de entree te verbeteren en de A2-zones aan te pakken;
 - d. de economische slagkracht te vergroten door samenwerking tussen en met ondernemers te stimuleren;
 - e. een ondernemende en faciliterende gemeente zijn.

De Ruimtelijke Structuurvisie bevat geen specifieke uitgangspunten voor dit specifieke plan. Het plan levert wel een bijdrage aan de doelstelling om de woonmilieus binnen de gemeente Stein af te stemmen op de toekomstige samenstelling van de bevolking. Het plan voorziet namelijk in grondgebonden levensloopbestendige woningen. In zoverre sluit het plan aan bij de doelstelling zoals deze in de Ruimtelijke Structuurvisie Stein 2015-2025 zijn vastgelegd.

2.5 Milieuaspecten

In deze paragraaf worden de milieuaspecten behandeld die bij een ruimtelijke ontwikkeling dienen te worden bestudeerd. Achtereenvolgens komen bodem, geluid, externe veiligheid en luchtkwaliteit aan de orde. Indien voor een bepaald aspect geen onderzoek noodzakelijk is, is dit aangegeven. Indien dit wel het geval is, wordt het onderzoek benoemd en worden de conclusies ervan samengevat. Het onderzoek is vervolgens als separate bijlage bij de ruimtelijke onderbouwing gevoegd.

2.5.1 Bodem

Voorafgaand aan het volgen van een ruimtelijke procedure dient te worden nagegaan of de aanwezige bodemkwaliteit past bij het huidige of toekomstige gebruik. Het belangrijkste uitgangspunt hierbij is dat aanwezige bodemverontreinigingen geen onaanvaardbaar risico oplevert voor de gebruikers van de bodem en dat de bodemkwaliteit niet verslechtert door grondverzet.

Ter voorbereiding op de beoogde ontwikkeling is door B.K.K. Bodemadvies B.V. een verkennend bodemonderzoek uitgevoerd. In het onderstaande worden de conclusies en aanbevelingen die uit het onderzoek naar voren zijn gekomen kort samengevat.

Verkendend bodemonderzoek Paulus Potterstraat 1-23 te Elsloo, B.K.K. Bodemadvies B.V., rapportnummer 15321.BKK, d.d. 16.10.2015

Conclusies en aanbevelingen

Voor de onderzoekslocatie is de strategie 'onverdacht' gehanteerd. Voor asbest is aan de hand van het vooronderzoek eveneens de strategie 'onverdacht' aangehouden.

Asbest

De aanwezigheid van een puinlaag binnen een klein gedeelte van het perceel, maakt de bodem volgens de Wet bodembescherming per definitie asbestverdacht. Tijdens de uitvoering zijn in de uitkomende puinlaag en/of grond in de grove fractie geen asbestverdachte plaatmaterialen aangetroffen. In het puinmengmonster is in de fijne fractie (analytisch) geen asbest aangetoond. De hypothese 'asbest onverdacht' blijft hierdoor gehandhaafd.



Puinlaag

In de puinlaag zijn, met betrekking tot de organische parameters, geen overschrijdingen ten opzichte van de maximale waarden voor bouwstoffen aangetoond.

De organische parameters voldoen milieuhygiënisch (indicatief) aan de eisen van een bouwstof.

Bodem

De bovengrond in het noordelijke gedeelte van het perceel is licht verontreinigd met PCB en zink. Ondanks deze lichte verontreinigingen is hier indicatief nog sprake van de klasse Achtergrondwaarde.

In de overige mengmonsters van zowel boven- en ondergrond (02 en 03) zijn geen verontreinigingen aangetoond.

De hypothese 'onverdachte locatie' voor de bodem ter plaatse wordt hiermee in principe aanvaard. De aangetoonde verontreinigingen zijn dermate licht van aard, dat voor wat betreft de nieuwbouwplannen hieraan geen belemmeringen zijn verbonden.

Aanbevelingen

De (vrijkomende) puinlaag mag milieutechnisch vrij worden herschikt binnen de locatie. In geval deze puinlaag moet worden afgevoerd, kan deze op basis van voorliggende resultaten door een erkend acceptant worden aangenomen. Echter in geval van een toepassing elders zal een keuring conform het Besluit bodemkwaliteit met uitloogtest op zware metalen dienen te worden uitgevoerd om het fundatiemateriaal als bouwstof te kunnen toepassen.

Aan de hand van de voorliggende resultaten kan met deze onderzoeksgegevens grond worden aangeboden aan een BRL 9335 erkend acceptant. In geval grond wordt ontgraven, afgevoerd en elders in een werk wordt hergebruikt, dan zijn hierop eveneens de regels van het Besluit bodemkwaliteit van toepassing.

Geconcludeerd kan worden dat het aspect bodem geen belemmering vormt voor de realisatie van het plan. Het rapport van B.K.K. Bodemadvies B.V. is als separate bijlage 1 bij deze ruimtelijke onderbouwing gevoegd.

2.5.2 Geluid*Wet geluidhinder*

Bij het ontwikkelen van een ruimtelijk plan is het belangrijk rekening te houden met geluidbronnen en de mogelijke hinder of overlast daarvan voor mensen. De beoordeling van het aspect geluid vindt zijn grondslag vooral in de Wet geluidhinder maar daarnaast ook in de Wet ruimtelijke ordening wanneer het gaat om de beoordeling of er sprake is van een goed woon- en leefklimaat.

Het aspect geluid kent voor een aantal bestemmingen (zoals wonen) in combinatie met een aantal typen geluidbronnen een wettelijk kader dat van belang is bij het opstellen van ruimtelijke plannen. Zo zijn in de Wet geluidhinder voor woningen en andere geluidsgevoelige bestemmingen grenswaarden opgenomen voor wegverkeerslawaaai, industrieelawaai en spoorweglawaaai.

Ter voorbereiding op de realisatie van het onderhavige bouwplan is door Spidermonkey Consultancy een akoestisch onderzoek uitgevoerd. In het onderstaande zijn de resultaten van het onderzoek kort samengevat.

Akoestisch onderzoek tien levensloopbestendige woning Paulus Potterstraat Elsloo, Spidermonkey Consultancy, rapportnummer 20150801, d.d. 06.11.2015



Onderzoek

Het onderzoek richt zich op wegverkeerslawaai en industrielawaai als onderdelen van het milieuplanologische aspect geluid. Omdat de locatie in de geluidzones ligt van de Michiel de Ruyterstraat en het industrieterrein Chemelot, dient de geluidbelasting vanwege deze geluidbronnen te worden getoetst aan de Wet geluidhinder. De beoordeling hiervan valt onder het regime 'vervangende nieuwbouw'.

*Resultaten toetsing Wet geluidhinder*Wegverkeerslawaai (Michiel de Ruyterstraat):

Op alle rekenpunten voldoet de geluidbelasting L_{den} aan de voorkeursgrenswaarde van 48 dB.

Industrielawaai (Chemelot):

De hoogste berekende waarde voor de geluidbelasting bedraagt 54 dB(A); op alle gehanteerde rekenpunten wordt de voorkeursgrenswaarde van 50dB(A) overschreden. Er dient een hogere grenswaarden procedure te worden gevolgd, waarbij wordt opgemerkt dat de berekende waarden veel lager zijn dan de maximale ontheffingswaarde van 65 dB(A) voor vervangende nieuwbouw. Vanwege het Bouwbesluit dient de karakteristieke geluidwering van de gevel in dit geval 19 dB(A) te bedragen; met de standardeis van minimal 20 dB(A) wordt hier al aan voldaan.

Beoordeling 'goede ruimtelijke ordening'

Voor deze beoordeling zijn de geluidbelastingen vanwege 30 km/uur wegen, zoals de Paulus Potterstraat bepaald. De hoogst berekende waarde voor de geluidbelasting L_{den} vanwege de genoemde weg bedraagt, zonder aftrek en onafgerond: 44,21 dB. Voor de overige wegen zijn de berekende waarden nog lager.

Hogere waarde procedure

Voor alle tien woningen dient het College van B&W te worden verzocht een hogere grenswaarde industrielawaai vast te stellen, daar zijn allen één of meer gevels hebben met een geluidbelasting hoger dan 50 dB(A).

Indconclusie: realisatie van het plan

De woningen kunnen worden gerealiseerd mits voor de geluidbelasting vanwege industrielawaai, Chemelot, een hogere waarde procedure bij de gemeente wordt gevolgd.

Het rapport van Spidermonkey Consultancy is als separate bijlage 2 bij deze ruimtelijke onderbouwing gevoegd.

2.5.3 Externe veiligheid*Risicobenadering externe veiligheid*

Externe veiligheid gaat over het beheersen van de risico's voor de omgeving als gevolg van gebruik en opslag van gevaarlijke stoffen bij bedrijven, het vervoer van gevaarlijke stoffen over de weg, het water, het spoor en door buisleidingen.

De risicobenadering externe veiligheid kent twee begrippen om het risiconiveau van transport en de aanwezigheid van gevaarlijke stoffen in relatie tot de omgeving aan te geven. Deze begrippen zijn het plaatsgebonden risico (PR) en het groepsrisico (GR).

Het PR is de kans per jaar dat een persoon, die zich continu en onbeschermd op een bepaalde plaats in de omgeving van een transportroute of inrichting bevindt, overlijdt door een ongeval met het transport van gevaarlijke stoffen op die route of binnen die inrichting. Plaatsen met een gelijk risico kunnen door zogenaamde risicocontouren op een kaart worden weergegeven. Voor nieuwe situaties is voor kwetsbare objecten (bijvoorbeeld woningen) de grenswaarde voor het PR gesteld op een niveau van 10^{-6} /jr. Voor beperkt kwetsbare objecten (bijvoorbeeld bedrijven) is dit een richtwaarde.



Het groepsrisico beschrijft de kans dat een groep van 10 of meer personen gelijktijdig komt te overlijden ten gevolge van een ongeval met gevaarlijke stoffen. Het groepsrisico geeft een indicatie van de maatschappelijke ontwrichting in geval van een ramp. Het groepsrisico wordt uitgedrukt in een grafiek, waarin de kans op overlijden van een bepaalde groep (bijvoorbeeld 10, 100 of 1000 personen) wordt afgezet tegen de kans daarop. Voor het groepsrisico geldt de oriëntatiewaarde als ijkpunt in de verantwoording (géén norm). Bevoegd gezag dient de hoogte van het groepsrisico alsmede elke verandering van het groepsrisico te verantwoorden. Samen met de hoogte van het groepsrisico moeten ook andere kwalitatieve aspecten worden meegewogen in de beoordeling van het groepsrisico. Onder deze aspecten vallen zelfredzaamheid en bestrijdbaarheid. Onderdeel van deze verantwoording is overleg met (advies vragen aan) de Veiligheidsregio.

Wet- en regelgeving

De volgende wet- en regelgeving is van belang bij de verschillende aspecten van externe veiligheid:

- risicovolle bedrijven: Besluit externe veiligheid inrichtingen (Bevi) en Regeling externe veiligheid inrichtingen (Revi);
- transport gevaarlijke stoffen: Circulaire Risiconormering vervoer gevaarlijke stoffen 2010;
- buisleidingen: Besluit externe veiligheid buisleidingen (Bevb) en de bijbehorende Regeling externe veiligheid buisleidingen (Revb);
- hoogspanningskabels: 'Advies met betrekking tot hoogspanningslijnen'.

Projectlocatie

In het onderstaande worden de diverse soorten risicobronnen die zich in de omgeving van de projectlocatie bevinden kort besproken en wordt bekeken welke consequenties deze risicobronnen hebben voor de realisatie van het onderhavige plan.

Risicovolle inrichtingen

In de directe omgeving van de projectlocatie zijn geen risicovolle inrichtingen gelegen.

Buisleidingen

Ten zuiden van de projectlocatie, op een afstand van circa 300 meter, bevindt zich een aardgastransportleiding van de Gasunie. Ten oosten van de projectlocatie, op een afstand van circa 230 meter, bevindt zich een brandstofleiding van Defensie. Voor beide buisleidingen geldt dat de plaatsgebonden risicocontour en het invloedsgebied niet verder reikt dan de belemmeringsstrook van 4 meter aan weerszijde van de leidingen.

Vervoer van gevaarlijke stoffen over de weg

In de omgeving van de projectlocatie vindt vervoer van gevaarlijke stoffen over de weg plaats over de Rijkswegen A2 en A76. De Rijksweg A2 ligt ten oosten van de projectlocatie, op een afstand van circa 800 meter. Gezien deze ruime afstand en het feit dat deze weg geen plaatsgebonden risicocontour heeft, vormt de aanwezigheid van deze weg geen belemmering voor de realisatie van het plan. De Rijksweg A76 ligt ten noordwesten van de projectlocatie, op ruim 1,8 kilometer afstand. Ook voor deze weg geldt dat deze op zeer ruime afstand van de projectlocatie is gelegen en tevens geen plaatsgebonden risicocontour heeft. Ook deze weg vormt daarmee geen belemmering voor de realisatie van het plan.

Vervoer van gevaarlijke stoffen over het spoor

Ten zuiden van de kern Elsloo, op circa 300 meter afstand van de projectlocatie bevindt zich het spoortraject Sittard-Maastricht. Over dit spoortraject vindt slechts in beperkte mate vervoer van gevaarlijke stoffen plaats. De plaatsgebonden risicocontour van deze spoorlijn ligt op minder dan 10 meter vanuit de as van het spoor. De oriëntatiewaarde voor wat betreft het groepsrisico wordt eveneens niet overschreden. De aanwezigheid van het spoortraject vormt dan ook geen belemmering voor de realisatie van het onderhavige plan.

Het aspect externe veiligheid vormt dan ook geen belemmering voor de realisatie van het onderhavige plan.



2.5.4 Luchtkwaliteit

Wet milieubeheer en nationaal samenwerkingsprogramma Luchtkwaliteit

De belangrijkste wet- en regelgeving voor luchtkwaliteit is vastgelegd in de Wet Milieubeheer. Op 15 november 2007 is een nieuw wettelijk stelsel voor luchtkwaliteitseisen van kracht geworden. De hoofdlijnen van de nieuwe regeling zijn te vinden in hoofdstuk 5, titel 5.2 van de Wet milieubeheer (Wm), ook wel bekend als de Wet luchtkwaliteit. Deze wetgeving introduceerde een programmasystematiek voor maatregelen en projecten, hetgeen geconcretiseerd is in het Nationaal Samenwerkingsprogramma Luchtkwaliteit: het NSL. Daarnaast is de term 'niet in betekenende mate' besloten geïntroduceerd, waarbij geen toetsing aan de luchtkwaliteitsnormen nodig is, omdat deze projecten niet of zeer weinig bijdragen aan de verslechtering van de luchtkwaliteit. Een project draagt in betekenende mate (IBM) bij aan de verslechtering van de luchtkwaliteit wanneer de planbijdrage groter is dan $1,2 \mu\text{g}/\text{m}^3$. Projecten met een kleinere concentratietoename dragen 'niet in betekenende mate' (NIBM) bij aan de verslechtering van de luchtkwaliteit.

In het NSL werken de Rijksoverheid en de decentrale overheden samen om overal in Nederland tijdig (binnen de verkregen derogatietermijn) te voldoen aan de Europese grenswaarden voor fijn stof (PM_{10}) en stikstofdioxide (NO_2). Het NSL bevat niet alleen de maatregelen die de luchtkwaliteit verbeteren, maar ook de ruimtelijke plannen die de luchtkwaliteit verslechteren. Voor een project dat past binnen de reikwijdte van de grondslag in artikel 5.16 lid 1 sub d Wm, geldt dat de toetsing aan de grenswaarden verschuift van het besluit naar het programma. De wettelijke basis voor deze programma aanpak ligt in de Wet milieubeheer (paragraaf 5.2.3, titel 5.2 Wm). In het NSL is geborgd dat vanaf 1 januari 2015 wordt voldaan aan de Europese grenswaarden voor NO_2 . Tot die tijd heeft Nederland uitstel en vrijstelling (derogatie) gekregen. Een uitzondering hierop vormt de agglomeratie Heerlen/Kerkrade. Voor dit gebied heeft de commissie slechts uitstel verleend tot 1 januari 2013. In het NSL is tevens geregeld dat tijdig (vanaf 11 juni 2011) aan de Europese grenswaarden voor PM_{10} werd voldaan. De derogatietermijn voor fijn stof is inmiddels verlopen.

Normen en grenswaarden

In de Wet Luchtkwaliteit zijn regels en grenswaarden opgenomen voor zwaveldioxide, stikstofdioxide (NO_2), stikstofoxiden, fijn stof, lood, koolmonoxide en benzeen, ozon, arseen, cadmium en nikkel. Er vinden in Nederland langs wegen geen overschrijdingen plaats van de richt- of grenswaarden van de zware metalen (lood, arseen, cadmium en nikkel) en ozon; derhalve zijn deze stoffen niet opgenomen in de rekenmodellen. Voor de stoffen NO_2 en PM_{10} zijn in de Wet Luchtkwaliteit grenswaarden gesteld van $40 \mu\text{g}/\text{m}^3$. Daarnaast geldt een grenswaarde van de uurgemiddelde concentratie voor NO_2 ($200 \mu\text{g}/\text{m}^3$) die maximaal 18 keer per jaar mag worden overschreden. De uurgemiddelde grenswaarde van NO_2 wordt eenmaal per jaar overschreden bij een jaargemiddelde concentratie van iets minder dan $54 \mu\text{g}/\text{m}^3$. De norm van maximaal 18 keer overschrijding van de uurgemiddelde grenswaarde wordt bereikt bij een jaargemiddelde grenswaarde van $82 \mu\text{g}/\text{m}^3$. Er zijn in Nederland geen plaatsen waar deze norm wordt overschreden.

Voor de toetsing aan de luchtkwaliteitsnormen zijn in de praktijk drie normen van toepassing:

- jaargemiddelde concentratie NO_2 ($40 \mu\text{g}/\text{m}^3$);
- jaargemiddelde concentratie PM_{10} ($40 \mu\text{g}/\text{m}^3$);
- aantal dagen overschrijding van de grenswaarde van de 24-uursgemiddelde concentratie PM_{10} (maximaal 35 dagen per jaar $> 50 \mu\text{g}/\text{m}^3$).

Besluit gevoelige bestemmingen

Conform artikel 5.16a van de 'Wet luchtkwaliteit' kunnen bij Algemene Maatregel van Bestuur nog nadere regels worden gesteld om te voorkomen dat bij een (dreigende) overschrijding van één of meerdere grenswaarde(n) projecten doorgang vinden die er toe leiden dat het aantal blootgestelden met een verhoogde gevoeligheid toeneemt. Dit Besluit gevoelige bestemmingen (luchtkwaliteitseisen) van 15 januari 2009 (in werking met ingang van 16 januari 2009) beperkt de mogelijkheden om ruimtelijke ontwikkelingen uit te voeren in overschrijdingssituaties voor



zogenaamde 'gevoelige bestemmingen'. Tot die gevoelige bestemmingen worden scholen, kinderopvang en bejaarden-, verpleeg of verzorgingshuizen gerekend. In het Besluit is aangegeven dat moet worden onderzocht of op een locatie sprake is van een daadwerkelijke of een dreigende overschrijding van de grenswaarden indien de locatie:

- is gelegen binnen 300 meter vanaf Rijkswegen (wegen in beheer van het Rijk);
- is gelegen binnen 50 meter vanaf de rand van een provinciale weg (wegen in beheer bij de provincie)

In het onderhavige plan worden tien woningen gerealiseerd. Deze woningen worden in het kader van de 'Wet luchtkwaliteit' aangemerkt als gevoelige bestemming. De beoogde woningen worden echter gebouwd ter vervanging van de twaalf woningen die thans binnen de projectlocatie aanwezig zijn. Deze woningen worden gesloopt. Per saldo vindt hiermee een afname van het aantal woningen plaats. Gesteld kan dan ook worden dat de realisatie van het plan niet zullen leiden tot een verslechtering van de luchtkwaliteit. Er zal dan ook geen sprake zijn van een overschrijding van de grenswaarden op grond van het Besluit gevoelige bestemmingen.

Huidige jaargemiddelde concentraties: NSL-Monitoringstool 2015

Uit de monitoringstool van het NSL (Nationaal Samenwerkingsprogramma Luchtkwaliteit, Atlas voor de Leefomgeving) volgt dat de concentraties luchtverontreinigende stoffen stikstofdioxide (NO₂) en fijn stof (PM₁₀) in de directe omgeving van de projectlocatie lager liggen dan de grenswaarden die voor deze stoffen zijn vastgesteld (voor beiden 40 µg/m³). De NO₂-concentratie bedraagt minder dan 35 µg/m³. Ook de PM₁₀-concentratie bedraagt minder dan 25 µg/m³.

Hiermee kan geconcludeerd worden dat er geen belemmeringen zijn voor wat betreft het aspect luchtkwaliteit.

Niet in betekenende mate (NIBM)

In de algemene maatregel van bestuur 'Niet in betekenende mate' (Besluit NIBM) en de ministeriële regeling NIBM (Regeling NIBM) zijn de uitvoeringsregels vastgelegd die betrekking hebben op het begrip NIBM. Het begrip 'niet in betekenende mate' is gedefinieerd als 3% van de grenswaarde voor NO₂ en PM₁₀. In de Regeling NIBM is een lijst met categorieën van gevallen (inrichtingen, kantoor- en woningbouwlocaties) opgenomen die niet in betekenende mate bijdragen aan de luchtverontreiniging. Deze gevallen kunnen zonder toetsing aan de grenswaarden voor het aspect luchtkwaliteit uitgevoerd worden.

Omdat de realisatie van het onderhavige plan leidt tot een afname van het aantal woningen (-2 woningen) en daarmee tevens tot een afname van het aantal verkeersbewegingen, kan worden geconcludeerd dat het plan niet in betekenende mate zal bijdragen aan de verslechtering van de luchtkwaliteit, maar zelfs tot een verbetering van de luchtkwaliteit. Een berekening van het effect op de luchtkwaliteit middels de NIBM-tool kan dan ook achterwege blijven.

Geconcludeerd kan worden dat het aspect luchtkwaliteit geen belemmering vormt voor de realisatie van onderhavig plan.

2.6 Water

De watertoets is een procesinstrument dat als doel heeft te komen tot een betere inbreng van waterspecten in ruimtelijke plannen en besluiten. De kern bestaat uit een set van procedure afspraken, vormvereisten en inhoudelijke aandachtspunten en wordt toegepast binnen de bestaande procedures en regelgeving. Voor initiatiefnemers van ruimtelijke plannen en besluiten, met name gemeenten en waterschappen, is het van belang te weten dat de provincie toeziet of in ruimtelijke plannen en besluiten aan de watertoets gevolg wordt en is gegeven. De watertoets is van toepassing op bestemmingsplannen en projectafwijkingbesluiten (grotere projecten). De initiatiefnemer van een ruimtelijk plan dient in principe de watertoets uit te voeren en de



uitkomsten daarvan aan te geven in een waterparagraaf. De waterhuishoudkundige aspecten omvatten onder meer veiligheid voor water, wateroverlast, waterkwaliteit en verdroging.

De gemeente Stein valt in de zin van wateraangelegenheden binnen de Keur van het Waterschap Roer en Overmaas. Conform het stroomschema van het Waterschap Roer en Overmaas dienen bestemmingsplannen te worden ingediend bij het watertoetsloket.

Waterbeheerplan Waterschap Roer en Overmaas 2010-2015

Het Waterbeheersplan Waterschap Roer en Overmaas 2010–2015 is het centrale beleidsplan van het Waterschap. Het bevat de beleidsvoornemens voor de periode 2010–2015. Daarnaast wordt een globale doorkijk geboden naar de verdere toekomst. In het waterbeheerplan zijn onder andere de richtlijnen opgenomen voor het omgaan met hemelwater binnen een plangebied. De volgende uitgangspunten van het Waterschap zijn van belang:

- streven naar 100% niet aankoppelen van het verhard oppervlak;
- retentievoorzieningen dienen gedimensioneerd te worden op 35 mm. neerslag in 45 minuten (herhalingsdij van T=25 jaar);
- doorkijk naar de situatie bij een herhalingsdij van T=100 jaar uitgaande van 45 mm neerslag gedurende 30 minuten. In een dergelijke situatie mogen ter plaatse van infrastructuur en bebouwing niet problemen ontstaan;
- voldoende ruimte in het plan om retentie- en infiltratievoorzieningen te realiseren;
- retentieruimte dient na 24 uur weer volledig beschikbaar te zijn, dus een gedoseerde leegloop naar oppervlaktewater is mogelijk;
- het gebruik van uitlogende materialen/chemische bestrijdingsmiddelen/strooizout alsmede het wassen van auto's op straat is binnen het plan niet toegestaan.

De genoemde uitgangspunten impliceren een regenwatersysteem met de navolgende kenmerken:

- regenwatersysteem dat gebaseerd is op infiltratie van in principe 100% van het verhard oppervlak;
- regenwatersysteem met een zuiverende werking zodat olie en andere bodemvreemde stoffen niet in de ondergrond doordringen;
- regenwaterretentievoorziening afgestemd op het plan;
- en watersysteem met een noodoverloop zodat ten tijde van neerslagextremen geen overlast ontstaat ter plaatse van bebouwingen.

Aanvullende noten:

- gedacht kan worden aan de toepassing van groene daken;
- bij het infiltreren van hemelwater verdient het voorkomen van vervuiling van de bodem aandacht. Het gebruik van uitloogbare bouwmaterialen dient daarom voorkomen te worden. Om hierin te voorzien en duurzame ontwikkelingen te stimuleren zijn de Duurzaam Bouwen richtlijnen op alle planvormingsfasen van toepassing. Zowel op het gebied van stedenbouw als op bouwplanniveau dienen de maatregelen uit de lijsten van de richtlijnen uitgevoerd te worden.

De infiltratievoorziening dient zodanig gedimensioneerd te zijn dat:

- gedurende 45 minuten 35 mm regenwater in de infiltratievoorziening geborgen kan worden;
- een 100 jaarsbui (45 mm in 30 minuten) geen wateroverlast veroorzaakt;
- de infiltratievoorziening binnen 24 uur geledigd is;
- de infiltratievoorziening voorzien wordt van een noodoverlaat.

Plangebied

De nieuwe woningen worden aangesloten op de bestaande rioleringsaansluitingen die thans binnen de projectlocatie aanwezig zijn. Voor wat betreft het hemelwater afkomstig van daken en verhardingen zal infiltratie op eigen terrein moeten plaatsvinden.



In de bestaande situatie is circa 1.265 m² aan bebouwing en verharding aanwezig binnen de projectlocatie. In de nieuwe situatie wordt in totaal 1.291 aan verharding (zie onderstaande afbeelding) aangelegd. Daarbij worden 10 woningen met elk een voetprint van 77 m² gerealiseerd. In totaal bestaat de projectlocatie in de nieuwe situatie uit 2.061 m² (770 m² + 1.291 m²) bebouwing en verharding. In totaal wordt 796 m² aan bebouwing en verharding toegevoegd. Hiermee blijft het plan onder de ondergrens voor het doorlopen van de watertoets.



Geconcludeerd kan worden dat het aspect water geen belemmering vormt voor de realisatie van het onderhavige plan.

2.7 Archeologie

De Wet op de archeologische monumentenzorg (Wamz) is op 1 september 2007 in werking getreden. De Wet op de Archeologische Monumentenzorg is de Nederlandse uitwerking van het Verdrag van Malta. De wet is een raamwet, die regelt hoe Rijk, provincies en gemeenten bij hun ruimtelijke plannen rekening moeten houden met het erfgoed in de bodem. De gemeenten zijn in deze wet tot bevoegd gezag aangewezen en dienen de archeologische belangen op een goede manier te verweven in het ruimtelijk beleid.



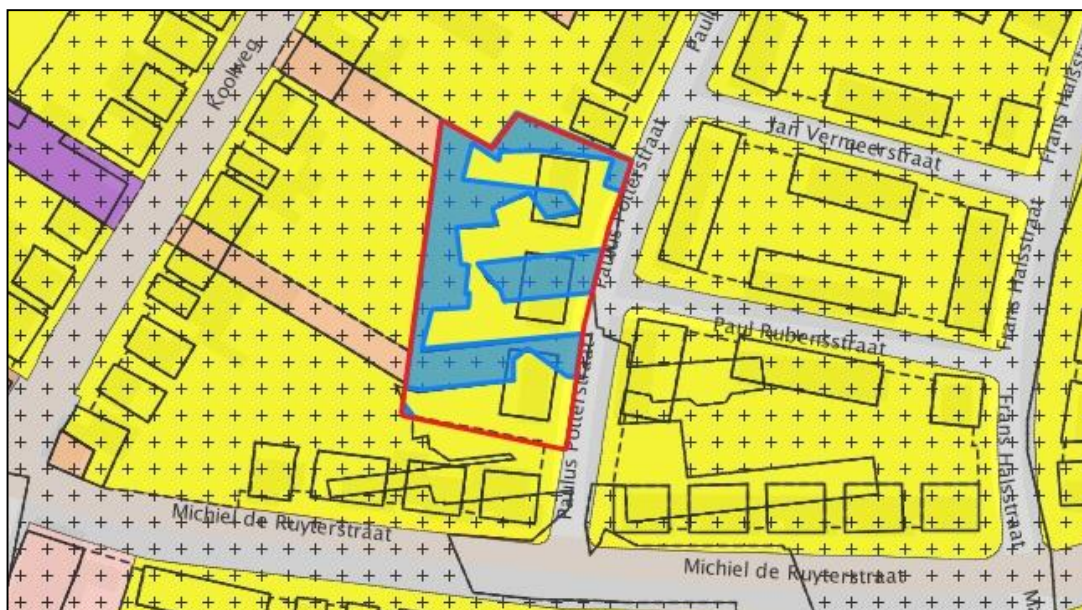
Het uitgangspunt is dat archeologisch erfgoed moet worden beschermd op de plaats waar het wordt aangetroffen. Gezien dit uitgangspunt mogen bekende archeologische monumenten niet aangetast worden en moet in geval van voorgenomen ruimtelijke ontwikkelingen in gebieden die volgens de in beleidsnota "Springlevend Verleden en de Beleidsnota Cultureel Erfgoed 2007-2012" in aanmerking komen, een nader onderzoek plaatsvinden naar archeologische waarden. Als het niet mogelijk is de archeologische waarden te behouden en het bodemarchief verstoord raakt, moet de veroorzaker de kosten voor zijn rekening nemen die nodig zijn om de archeologische informatie die in de bodem ligt opgeslagen, veilig te stellen en de resultaten uit te werken.

Facetbestemmingsplan Archeologie 2009

In oktober 2009 is het Facetbestemmingsplan Archeologie Stein 2009 vastgesteld. Dit bestemmingsplan is opgesteld om het archeologiebeleid van de gemeente Stein voor het hele grondgebied te implementeren en is gebaseerd op de 'Nota gemeentelijke archeologiebeleid Stein 2009', het Archeologierapport 'Stein, een gemeente vol oudheden 2009' en de Archeologische Beleidskaart 2009. Op de verbeelding behorende bij dit bestemmingsplan is de projectlocatie gedeeltelijk aangewezen als een gebied met een hoge archeologische verwachting (Waarde – Archeologie 1).

Bestemmingsplan 'Kern Elsloo'

Op de verbeelding behorende bij het vigerende bestemmingsplan 'Kern Elsloo' is de projectlocatie gedeeltelijk voorzien van een dubbelbestemming 'Waarde – Archeologie' (specifieke vorm van waarde – archeologie 1). Op de onderstaande uitsnede zijn de delen van de projectlocatie welke van deze dubbelbestemming zijn voorzien middels een blauwe kleur weergegeven. De begrenzing van de projectlocatie is middels een rode omlijning weergegeven:



Ter voorbereiding op de realisatie van het onderhavige plan is door Archol een archeologisch evaluatierapport opgesteld. In het onderstaande worden de belangrijkste bevindingen uit het rapport kort uiteengezet.

Evaluatierapport Ograving Elsloo-Paulus Potterstraat, Archol, rapportnummer EPP1506, d.d. 15.10.2014

Samenvatting

In opdracht van Maaskant Wonen heeft Archol tussen 22 september en 1 oktober 2014 een opgraving uitgevoerd ter plaatse van de onderhavige projectlocatie. Het onderzoeksgebied met



een grootte van ongeveer 3.055 m² gaat ingrijpend veranderen: een aantal woonblokken wordt gesloopt en nieuwbouw gaat plaatsvinden. De nieuwe woningen worden op exact dezelfde locatie gebouwd, maar meer centraal in het plangebied, waar thans de achtertuinen zijn gelegen. De opgraving volgt op een advies- en bureauonderzoek dat is uitgevoerd in de zomer van 2014. Eerder onderzoek (Modderman 1970) heeft reeds aangetoond dat binnen het plangebied sporen van een nederzettingsterrein uit het vroege neolithicum alsmede sporen uit de ijzertijd aanwezig zijn. Door de bevoegde overheid is besloten dat de archeologie behoudenswaardig is. Deze dient in situ dan wel ex situ bewaard te blijven. Het advies van het bureauonderzoek luidde dat vervolgonderzoek uitgevoerd diende te worden, om zodoende het reeds bekende beeld aan te vullen.

Het onderzoek is uitgevoerd conform het Programma van Eisen (d.d. 7 september 2014), waarin de randvoorwaarden gedetailleerd zijn uitgewerkt. Dit Programma van Eisen is als separate bijlage 3 bij deze ruimtelijke onderbouwing gevoegd.

In het evaluatierapport zijn de volgende onderwerpen opgenomen: een grondige waardering en interpretatie van de sporen en vondsten, een (voorlopige) beschrijving en waardering van vindplaatsen en een selectieadvies, een beschreven en grafisch weergegeven ruimtelijke begrenzing van de behoudenswaardige vindplaatsen en onderzoeksvragen voor een eventuele opgraving van de behoudenswaardige vindplaatsen. Tevens is in het evaluatierapport een voorstel tot uitwerking opgenomen: welke sporen, vondsten en grondmonsters moeten nader bestudeerd worden om de vraagstellingen uit het Programma van Eisen te kunnen beantwoorden.

Selectieadvies

Het plangebied is, waar mogelijk, geheel opgegraven. Alleen ter plekke van de onderkelderde huizen en voortuinen is nu geen onderzoek verricht. Dit heeft grotendeels wel plaatsgevonden tijdens het onderzoek van Modderman. Geadviseerd wordt om het terrein te ontheffen van verder archeologisch onderzoek.

Het evaluatierapport van Archol is als separate bijlage 4 bij deze ruimtelijke onderbouwing gevoegd.

2.8 Flora en Fauna

Zorg voor alle inheemse planten- en diersoorten en voor de natuurlijke rijkdommen van gebieden wordt gegarandeerd door de naleving van de wet- en regelgeving ten aanzien van natuur en milieu. De instrumenten die deze bescherming mogelijk maken zijn op Europees niveau vertaald in Natura 2000. De Europese Habitatrichtlijn en de Europese Vogelrichtlijn zijn in Natura 2000 opgenomen. De Europese wetgevingen zijn in Nederland vertaald in de Flora- en faunawet voor de soortbescherming en in de gewijzigde Natuurbeschermingswet 1998 voor de gebiedsbescherming. Nederland heeft daarmee de Europese wetgeving in de nationale wetgeving verankerd. Door voorafgaand aan een (bouw)project of ruimtelijke ontwikkeling rekening te houden met het eventueel voorkomen van beschermde en/of zeldzame planten- en diersoorten kan effectief worden omgegaan met de aanwezigheid van een beschermde soort.

Quickscan ecologische waarden

Ter voorbereiding op de beoogde ontwikkeling is door bureau Ecolybrum een quickscan ecologische waarden uitgevoerd. In het navolgende worden de belangrijkste conclusies en aanbevelingen uit het onderzoek beschreven.

Quickscanonderzoek ecologische waarden Paulus Potterstraat te Elsloo, Ecolybrum, rapportnummer 15-031, d.d. 14.10.2015



Aanleiding

De initiatiefnemer is voornemens om de aanwezige bebouwing (12 woningen) te slopen en de begroeiing (drie loofbomen en twee naaldbomen) te rooien om vervolgens 10 nieuwe woningen te bouwen.

Onderzoeksmethodiek

Om vast te stellen of er beschermde natuurwaarden aanwezig zijn is er een veldbezoek uitgevoerd ter plekke. Hierbij zijn de panden en bomen beoordeeld op hun mogelijke functie voor beschermde plant- en diersoorten. Deze visuele inspectie is uitpandig uitgevoerd. Een inpandige inspectie bleek ter plekke niet noodzakelijk, omdat er geen begaanbare zolder- of kelderruimtes aanwezig zijn.

Indien er beschermde plant- of diersoorten aangetroffen zijn of als er geschikte verblijfplaatsen aanwezig (kunnen) zijn, zijn er foto's gemaakt van deze soorten of plaatsen. Soortgericht onderzoek (bijvoorbeeld batdetector onderzoek naar vleermuizen of broedvogelonderzoek) zijn niet uitgevoerd omdat nagenoeg alle soortgroepen in winterslaap zijn of zich verspreid hebben over een groter gebied (zoals huismussen dat doen) of reeds in hun overwinteringsgebieden in Afrika zijn.

Eindconclusies en vervolgstappen

Uit het uitgevoerde onderzoek kan worden geconcludeerd:

- er geen resteffecten optreden na het treffen van mitigerende maatregelen op planten, broedvogels en andere grondgebonden zoogdieren;
- er vooralsnog geen gedegen toetsing mogelijk is voor vleermuizen, omdat nader onderzoek uitgevoerd dient te worden ten einde vast te stellen welke functies het pand hebben.

Het onderzoeksrapport 'Quickscanonderzoek ecologische waarden' van Ecolyrium is als separate bijlage 5 bij deze ruimtelijke onderbouwing gevoegd.

Aanvullend onderzoek vleermuizen

Uit het quickscanonderzoek (hierboven beschreven) is gebleken dat de betreffende woningen aan de Paulus Potterstraat geschikte objecten zijn voor vleermuizen om er vaste rust- en verblijfplaatsen te hebben, vanwege de aanwezigheid van openingen naar de spouw.

Als gevolg hiervan is geadviseerd nader onderzoek uit te laten voeren gedurende de actieve periode van vleermuizen (in dit geval de aankomende zomerperiode van 2016). De initiatiefnemer van het plan heeft gevraagd om een spouwmuurinspectie met behulp van een endoscoop, teneinde iets te kunnen zeggen over het mogelijke functioneren en geschikt zijn van de spouw voor vleermuizen. De resultaten van het onderzoek zijn in het onderstaande beknopt weergegeven.

Resultaten spouwmuurinspectie en aanvullend batdetector onderzoek Paulus Potterstraat Elsloo, Ecolyrium, rapportnummer 15-031-AO, d.d. 12.11.2015

Onderzoeksmethodiek

De spouwmuren zijn geïnspecteerd met behulp van een endoscoop (type inspectiecamera MV400 met 5,5 mm camera) en met behulp van een verreiker. De endoscoop heeft als functie om foto's en video's te maken van objecten en andere zaken. Van mogelijke sporen en/of zichtwaarnemingen van vleermuizen zijn, indien mogelijk, foto's gemaakt.

Het batdetector onderzoek is in de avondschemer uitgevoerd ter plekke van de openingen in de woningen. Met behulp van een batdetector is het mogelijk de sonargeluiden die door vleermuizen geproduceerd worden tot hoorbare frequenties om te vormen zodat soortdeterminatie mogelijk is. Tijdens het onderzoek is gebruik gemaakt van een Petterson D240X detector, welke uitgerust is met een opnamefunctie. Met behulp van een opnameapparaat kunnen in het veld lastige soorten worden opgenomen en behulp van een computerprogramma tot op soortniveau gedetermineerd worden. Het onderzoek is met twee personen uitgevoerd vanwege de omvang van de woningen en



de afstand tussen geschikte in- en uitvlieglocaties. Zodoende is zeer gericht gekeken op de specifieke plekken. Het batdetector onderzoek dient uitgevoerd te worden conform de richtlijnen van het vleermuisprotocol. Een en ander betekent dat er onderzoek uitgevoerd dient te worden binnen een bepaalde periode en onder gunstige weersomstandigheden. De omstandigheden op 29 oktober waren: temperatuur in de avond 13^o C, wind 1Bft., droog en onbewolkt. De onderzoeksdatum ligt echter buiten de vastgestelde richtlijn van 15 oktober, maar onder gunstige omstandigheden en op basis van expert judgement kan en mag hiervan worden afgeweken voor onderzoek. Dit was hier het geval.

Al met al kan gesteld worden dat het onderzoek conform de richtlijnen van het vleermuisprotocol zijn uitgevoerd, met de kanttekening dat het hier alleen gaat om een winterverblijfonderzoek en niet om de overige onderzoeksperiodes. Deze dienen nog uitgevoerd te worden om te kunnen vaststellen welke functies de panden in de zomerperiode hebben voor vleermuizen (zomerverblijf, kraamverblijf, balts/paarverblijf).

Conclusies en advies

- er is vastgesteld middels een spuwinspectie en aanvullend vleermuisonderzoek dat meerdere panden als vaste rust- en verblijfplaatsen dienst doen voor vleermuizen (gewone dwergvleermuizen). Gezien de periode van het onderzoek en de positieve waarnemingen is hiermee vastgesteld dat het hier in ieder geval om een winterverblijfplaats gaat;
- er kan worden aangenomen dat er op basis van de vondst van uitwerpselen in meerdere panden meer verblijfplaatsen aanwezig zijn dan vastgesteld in oktober.

Het aanvullend onderzoeksrapport van Ecolybrum is als separate bijlage 6 bij deze ruimtelijke onderbouwing gevoegd.

2.9 Ruimtelijke effecten van het plan op de omgeving

Het plan behelst de realisatie van tien duurzame en levensloopbestendige woningen in een bestaande woonstraat. Op de bouwlocatie bevinden zich thans drie bouwblokken met in totaal 12 woningen. Deze woningen zijn verouderd en voldoen niet meer aan de huidige woonwensen- en eisen. Bovendien doen de woningen in de huidige staat afbreuk aan de ruimtelijke uitstraling ter plaatse. Daarom worden deze woningen gesloopt. Met de realisatie van het plan vindt een afname van het aantal woningen met twee wooneenheden plaats. Op de binnenplaats aan de achterzijde van de nieuwe woningen worden 19 parkeerplaatsen aangelegd. Deze parkeerplaatsen zijn uitsluitend bestemd en toegankelijk voor bewoners van de nieuwe woningen. Hiermee wordt tevens parkeeroverlast aan en rond de Paulus Potterstraat voorkomen.

Geconcludeerd kan worden dat de realisatie van het plan een positief ruimtelijk effect op de omgeving zal hebben.

2.10 Maatschappelijke uitvoerbaarheid

Procedure

Op de voorbereiding van een omgevingsvergunning ex artikel 2.12, eerste lid, onder a, sub 3° Wabo is de uitgebreide procedure van toepassing, met dien verstande dat het ontwerpbesluit gedurende zes weken ter inzage ligt. Binnen zes maanden dient op de aanvraag omgevingsvergunning te zijn beslist waarbij de eenmalige mogelijkheid geboden wordt deze termijn met zes weken te verlengen.

De verantwoordelijkheid voor het informeren van omwonenden ligt bij de initiatiefnemer van het plan. Dit zal in eerste instantie plaatsvinden door het versturen van nieuwsbrieven aan omwonenden en eventueel, indien noodzakelijk, het organiseren van een informatieavond.



Het ontwerp-besluit met de bijbehorende stukken heeft vanaf 11 februari 2016 tot en met 23 maart 2016 durende zes weken voor eenieder ter inzage gelegen. Eenieder is in de gelegenheid gesteld om mondeling of schriftelijk zienswijzen naar voren te brengen tegen het ontwerp-besluit. Van deze gelegenheid om zienswijzen naar voren te brengen is geen gebruik gemaakt. Het collegebesluit is als bijlage 1 bij deze ruimtelijke onderbouwing gevoegd.

2.11 Economische uitvoerbaarheid

In het Besluit ruimtelijke ordening (Bro) is in artikel 6.2.1 een opsomming gegeven van de bouwplannen die worden beschouwd als bouwplan in de zin van 6.12 Wro waarvoor een exploitatieplan dient te worden vastgesteld indien het kostenverhaal niet anderszins is geregeld (dat wil zeggen indien men geen anterieure privaatrechtelijke overeenkomst heeft kunnen sluiten met de ontwikkelende partij). In deze lijst is onder 6.2.1 sub a en b aangegeven dat het bouwen van één of meer woningen of andere hoofdgebouwen wordt gezien als een bouwplan.

Tussen de gemeente Stein en de initiatiefnemer van het plan zal een anterieure overeenkomst worden gesloten.



3 Motivering

Woningstichting Maaskant Wonen is voornemens aan de Paulus Potterstraat in Elsloo tien levensloopbestendige woningen te realiseren. Deze woningen worden gerealiseerd op gronden waar zich thans drie bouwblokken met in totaal twaalf leegstaande wooneenheden bevinden. Het aantal wooneenheden wordt hiermee teruggebracht met twee wooneenheden. Realisatie van het voorliggende plan is niet mogelijk conform het vigerende bestemmingsplan, omdat de beoogde woningen niet passen binnen de aangegeven bouwvlakken. Daarnaast zijn de drie bouwvlakken in het vigerende bestemmingsplan aangewezen voor 'gestapeld wonen', terwijl het voorliggende plan voorziet in de realisatie van tien grondgebonden woningen. Om de realisatie van het voorliggende plan toch mogelijk te maken dient te worden afgeweken van het voornoemde bestemmingsplan.

De gemeente Stein is bereid aan het planvoornemen medewerking te verlenen door het volgen van een procedure omgevingsvergunning (projectafwijkingbesluit). Als onderdeel van de omgevingsvergunning dient een 'goede ruimtelijke onderbouwing' te worden opgesteld, waarin het plan en de beleidsmatige en ruimtelijk-stedenbouwkundige afweging ten behoeve van de beoogde ontwikkeling zijn verwoord. Het voorliggende document voorziet in deze vereisten. De procedure voor de aanvraag van een omgevingsvergunning voor het afwijken van een bestemmingsplan is geregeld in artikel 2.1, eerste lid, onder c / 2.12, eerste lid onder a, sub 3° Wabo.

De in deze ruimtelijke onderbouwing beschreven ontwikkeling wordt in ruimtelijk en planologisch opzicht aanvaardbaar geacht omdat:

- het bouwplan past binnen de bestaande ruimtelijk-stedenbouwkundige structuur;
- de waterhuishouding op de projectlocatie door het plan niet nadelig wordt beïnvloed;
- geen beschermde faunistische of floristische waarden worden verstoord;
- de externe veiligheid geen belemmering vormt voor de beoogde ontwikkeling;
- geen onevenredige aantasting van het woongenot plaatsvindt voor omwonenden;
- de ruimtelijke effecten van het plan op de omgeving gering zullen zijn;
- de economische uitvoerbaarheid is gewaarborgd.

Resumerend kan worden geconcludeerd dat de realisering van het voornoemde bouwplan op de projectlocatie aan de Paulus Potterstraat in Elsloo in planologisch en ruimtelijk-stedenbouwkundig opzicht aanvaardbaar is.



Bijlage 1 Collegebesluit



Bijlage 2 Verbeelding

