



Bestemmingsplan

- onderdeel Toelichting -

Woningbouw locatie BTL Elsloo

Gemeente Stein

Bestemmingsplan

Woningbouw locatie BTL Elsloo

Gemeente Stein

Onderdeel:	Toelichting
IDN-nummer:	NL.IMRO.0971.BPBTLElsloo-0003
Rapportnummer:	M217388.002/PSO
Opdrachtgever:	Bergvast B.V.
Opsteller:	mr. P.H.J. Soogele
Status:	vastgesteld
Datum:	2 juni 2022

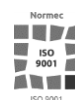
Aelmans Ruimte, Omgeving & Milieu BV

Vestigingen te Voerendaal, Baexem en Vught

Kerkstraat 4, Ubachsberg
6367 JE Voerendaal
T (045) 575 32 55

info@aelmans.com
www.aelmans.com

KvK 14091320
BTW NL8170.53.189.B.01
Bankrekening 11.52.94.244
BIC RABONL2U
IBAN NL06 RABO 0115 2942 44



Op onze dienstverlening zijn de algemene voorwaarden van Aelmans Ruimte, Omgeving & Milieu BV van toepassing die u vindt op www.aelmans.com

Inhoud

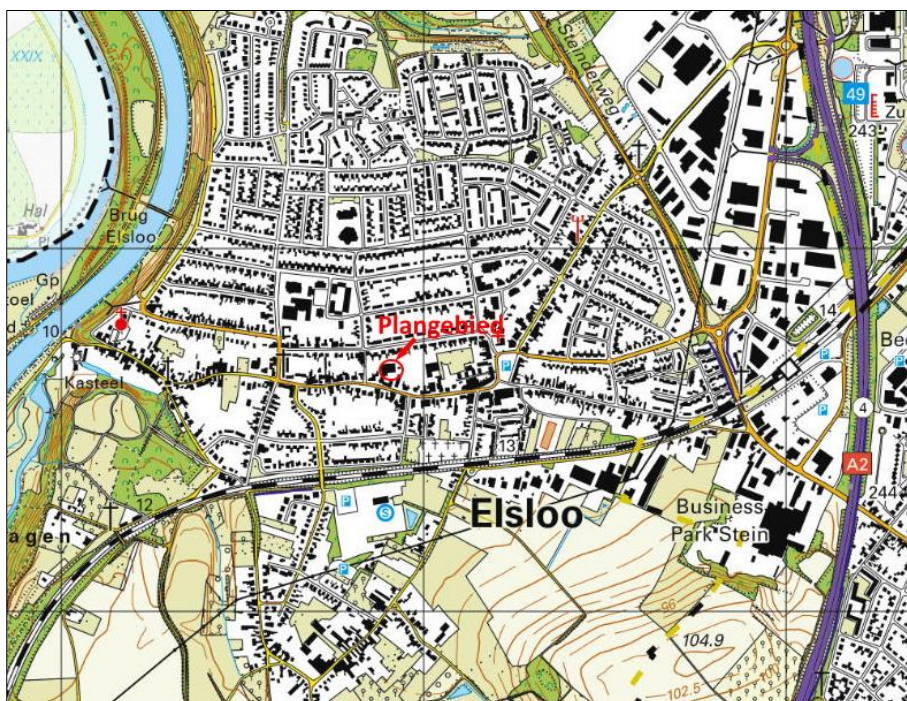
1	Inleiding.....	1
2	Plangebied en planontwikkeling.....	2
2.1	Ligging plangebied.....	2
2.2	Beoogde planontwikkeling.....	3
2.3	Ruimtelijke effecten	5
3	Beleid	6
3.1	Rijksbeleid.....	6
3.1.1	Nationale Omgevingsvisie (NOVI).....	6
3.1.2	Besluit algemene regels ruimtelijke ordening (Barro)	7
3.1.3	Regeling algemene regels ruimtelijke ordening (Rarro)	7
3.1.4	Conclusie Rijksbeleid	7
3.2	Provinciaal beleid	8
3.2.1	Omgevingsvisie Limburg (POVI).....	8
3.2.2	Omgevingsverordening Limburg 2014.....	8
3.2.3	Omgevingsverordening Limburg 2021.....	9
3.2.4	Ladder voor duurzame verstedelijking	10
3.2.5	Conclusie provinciaal beleid	11
3.3	Regionaal beleid	11
3.3.1	Structuurvisie Wonen Zuid-Limburg.....	11
3.4	Gemeentelijk beleid	13
3.4.1	Strategische toekomstvisie: 2018-2022.....	13
3.4.2	Ruimtelijke Structuurvisie Stein 2015-2025.....	13
3.4.3	Energievisie gemeente Stein 2018-2021	14
3.4.4	Omgevingsvisie Gemeente Stein 2040	15
3.4.5	Geldend bestemmingsplan	15
3.4.6	Conclusie gemeentelijk beleid	17
4	Milieutechnische aspecten	18
4.1	Bodem	18
4.2	Geluid	19
4.3	Milieuzonering.....	21
4.4	Luchtkwaliteit	22
4.4.1	Algemeen.....	22
4.4.2	Het besluit NIBM	22
4.4.3	Besluit gevoelige bestemmingen.....	23

4.4.4	Conclusie	23
4.5	Externe veiligheid	23
4.5.1	Beleid	23
4.5.2	Quicksan externe veiligheid	23
4.5.3	Resultaten en conclusies externe veiligheid	24
5	Overige ruimtelijke aspecten	25
5.1	Archeologie	25
5.1.1	Archeologische monumentenzorg (Erfgoedwet)	25
5.1.2	Dubbelbestemming Waarde - Archeologie	25
5.1.3	Verricht archeologisch onderzoek	25
5.2	Kabels en leidingen	26
5.3	Verkeer en parkeren	27
5.3.1	Verkeersstructuur	27
5.3.2	Parkeren	27
5.4	Waterhuishouding	28
5.4.1	Nationaal Waterplan 2016-2021	28
5.4.2	Provinciaal beleid	28
5.4.3	Watertoets Waterschap Limburg	28
5.4.4	Afvalwater en hemelwater	28
5.4.5	Conclusie	31
5.5	Flora en fauna	31
5.5.1	Algemeen	31
5.5.2	Gebiedsbescherming	31
5.5.3	Verricht onderzoek	32
5.5.4	Conclusie flora en fauna	32
5.6	Duurzaamheid	33
6	Uitvoerbaarheid	34
6.1	Grondexploitatie	34
6.1.1	Algemeen	34
6.1.2	Exploitatieplan	34
6.2	Planschade	35
7	Planstukken	36
7.1	Algemeen	36
7.2	Toelichting, regels en verbeelding	36
7.2.1	Toelichting	37
7.2.2	Regels	37
7.2.3	Verbeelding	38

8	Vooroverleg, inspraak en formele procedure	39
8.1	Inleiding	39
8.2	Vooroverleg	39
8.3	Inspraak	40
8.4	Formele procedure	41
8.4.1	Algemeen	41
8.4.2	Zienswijzen	41
9	Bijlagen	42

1 Inleiding

Op de locatie Stationsstraat 57-61 te Elsloo was tot voor kort een hoveniersbedrijf/adviesbureau gevestigd. De bedrijfslocatie is medio 2020 door de initiatiefnemer gekocht met de bedoeling deze te ontwikkelen tot een woningbouwlocatie. In samenspraak met de gemeente Stein is een passende invulling gevonden. Een gedeelte van het bedrijfscomplex, bestaande uit de oude boerderijwoning, blijft voor de toekomst behouden en wordt een kantoorruimte met bovenwoning. De achterliggende schuren maken plaats voor een woningbouwplan met twaalf nultredenwoningen. Door stedenbouwkundig bureau Pouderoyen-Tonnaer is een schetsontwerp gemaakt van het woningbouwplan.



Uitsnede topografische kaart met aanduiding plangebied

Het woningbouwplan kan niet worden uitgevoerd op basis van het geldende bestemmingsplan 'Kern Elsloo'. In dit bestemmingsplan is aan het plangebied de bestemming 'Bedrijf' toegekend, op basis waarvan woningbouw niet direct mogelijk is.

Vandaar dat een wijziging van het geldende bestemmingsplan in procedure dient te worden gebracht.

De gemeenteraad van de gemeente Stein heeft op 18 maart 2021 een voorbereidingsbesluit genomen ten aanzien van drie beoogde woningbouwplannen, waaronder voor de beoogde plannen voor de locatie Stationsstraat 57-61 te Elsloo. Het voorbereidingsbesluit is bijgevoegd in **bijlage 1**.

Voorliggend document voorziet in een toelichting op bijbehorende regels en verbeelding voor de bestemmingsplanwijziging.

2 Plangebied en planontwikkeling

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

2.1 Ligging plangebied

Het plangebied is gelegen aan de Stationstraat te Elsloo. Kadastraal is het plangebied bekend als gemeente Elsloo – sectie B – nummers 4563 en 4565.



Luchtfoto met
aanduiding plangebied

Het plangebied betreft een grotendeels verhard bedrijfsterrein in de kern Elsloo. Het terrein is ontsloten via de Stationsstraat door middel van een ingang tussen de objecten Stationsstraat 61 en Stationsstraat 69. De omgeving betreft overwegend woningen en enkele centrumvoorzieningen langs de Stationsstraat, zoals een bloemist en bakkerij.

De bestaande situatie wordt weergegeven aan de hand van navolgende foto's.



Foto bestaande
situatie entree
Stationsstraat 61 en
achterterrein



Foto bestaande situatie
bebouwing
achterterrein

2.2 Beoogde planontwikkeling

Door stedenbouwkundig adviesbureau Pouderoyen-Tonnaer is een schetsontwerp van het beoogde woningbouwplan gemaakt. Het woningbouwplan is opgezet als een woonhof waarbij de woningen rondom een centraal gelegen plantsoen zijn gesitueerd. Gezocht is naar een mix van woningen, waarbij zowel vrijstaande, twee-onder-één-kap, geschakelde en aaneengebouwde woningen kunnen worden gerealiseerd. Hiermee wordt invulling gegeven aan de woningbehoefte van zowel starters als ouderen. De woningen zijn geschikt voor levensloopbestendig wonen. Bij dit type

woningen is de toegang van de woning en het woongebouw zonder belemmeringen bereikbaar. De woning en het woongebouw hebben geen of minimale drempels. De basisfuncties (woonkamer, toilet, badkamer en de hoofdslaapkamer) liggen op één verdieping. Het openbare groen geeft kwaliteit aan de buitenruimte en zorgt voor de infiltratie van het hemelwater. In de ontsluitingsweg zijn parkeerplaatsen voorzien.

Het bouwplan wordt aan de hand van navolgende figuren inzichtelijk gemaakt.



Schetsontwerp
woningbouwplan
(Pouderoyen-
Tonnaer)



3D-impressie
woningbouwplan
(Pouderoyen-
Tonnaer)

2.3 Ruimtelijke effecten

Elk bouwplan gaat gepaard met ruimtelijke effecten. Van belang is dat de ruimtelijke effecten aanvaardbaar zijn.

De planontwikkeling heeft betrekking op een bestaand binnenterrein dat is ontsloten via de Stationsstraat te Elsloo. Feitelijk is sprake van een inbreidingslocatie binnen de bebouwde kom. De bestaande bouwmassa met een waardevolle boerderij / herenhuis aan de entree aan de Stationsstraat blijft behouden. De ruimtelijke impact van de zijde van de Stationsstraat is dan ook zeer beperkt.

De inbreidingslocatie grenst aan de achtertuinen van de woningen aan de Stationsstraat 55 tot en met 77a en aan de achtertuinen van de woningen aan de Jurgensstraat met de huisnummers 48 tot en met 66. In het beoogde woningbouwplan grenzen deze woningen aan de achtertuinen van de 12 nieuwe woningen.

Het woningbouwplan is opgezet als een woonhof waarbij de woningen rondom een centraal gelegen plantsoen zijn gesitueerd. Het openbare groen geeft kwaliteit aan de buitenruimte en zorgt voor de infiltratie van het hemelwater.

De initiatiefnemer heeft in het kader van de omgevingsdialoog afspraken gemaakt met de direct omwonenden. Deze afspraken hebben betrekking op het realiseren van hagen en leibomen en het beperken van zicht in achtertuinen vanuit de te realiseren woningen. Deze afspraken zijn als voorwaardelijke verplichting vastgelegd in de planregels van voorliggend bestemmingsplan.

De ruimtelijke effecten worden aanvaardbaar geacht.

3 Beleid

In dit hoofdstuk wordt ingegaan op het Rijks-, provinciale en gemeentelijke beleid. Het Rijksbeleid wordt besproken aan de hand van de Nationale Omgevingsvisie (NOVI). Voor de beschrijving van het provinciale beleid is gebruik gemaakt van het Provinciaal Omgevingsplan Limburg (POL). Het gemeentelijke beleid is ontleend aan de 'Ruimtelijke Structuurvisie Stein 2015-2025', de 'Strategische toekomstvisie: 2018-2022', de 'Energievisie gemeente Stein 2018-2021' en het bestemmingsplan 'Kern Elsloo'.

3.1 Rijksbeleid

3.1.1 Nationale Omgevingsvisie (NOVI)

In het kader van de nieuwe Omgevingswet, die per 1 januari 2022 in werking treedt, heeft het Rijk de Nationale Omgevingsvisie (NOVI) vastgesteld. Deze visie is tot stand gekomen in nauwe samenwerking met provincies en gemeenten, waterschappen, maatschappelijke partijen en burgers.

Aan de hand van een toekomstperspectief op 2050 wordt in de Nationale Omgevingsvisie de langetermijnvisie in beeld gebracht. Op nationale belangen wil het Rijk (net als nu) sturen en richting geven. Hiervoor worden vier prioriteiten onderscheiden:

- Ruimte voor klimaat adaptatie.
- Duurzaam economisch groeipotentieel.
- Sterke en gezonde steden en regio's.
- Toekomstbestendige ontwikkeling van het landelijk gebied.

Om invulling te kunnen geven aan deze vier prioriteiten hanteert het rijk de volgende drie afwegingsprincipes:

- Combinaties van functies gaat voor enkelvoudige functies.
- Kenmerken en identiteit van een gebied staan centraal.
- Afwentelen wordt voorkomen.

Bovendien worden hieronder de belangrijkste keuzes en bijbehorende doelen in de Nationale Omgevingsvisie toegelicht.

- Gestreefd wordt naar een klimaatbestendige inrichting van Nederland. Dat betekent dat Nederland zo wordt ingericht dat het de klimaatveranderingen aankan. Daarvoor is nodig dat functies meer in evenwicht met natuurlijke systemen (bodem en water) worden ingepast. Een voorbeeld hiervan is het op termijn verhogen van grondwaterstanden in veenweidegebieden;
- Bovendien wordt een verandering van de energievoorziening beoogd. Bij de inpassing van duurzame energie bestaat oog voor omgevingskwaliteit. Een voorbeeld hiervan is dat eerst wordt gekeken naar ongebruikte daken om zonnepanelen op te plaatsen;
- Overgang naar een circulaire economie, waarbij we tegelijk goed kunnen blijven concurreren en een aantrekkelijk vestigingsklimaat bieden. Een voorbeeld is het aanpassen van productieprocessen en het gebruik van reststoffen in het haven- en industriegebied;
- De ontwikkeling van het Stedelijk Netwerk Nederland wordt nagestreefd. Hiermee wordt

gestuurd op een goed bereikbaar netwerk van steden waarbij de ambities en mogelijkheden in steden en regio's in heel Nederland zo goed mogelijk worden gebruikt. Voorbeelden van regionale uitwerking hiervan zijn de verstedelijkingsstrategieën, waarin vooruitgekeken wordt hoe verschillende ruimtelijke functies in en rondom steden het beste ingepast kunnen worden;

- Het bij elkaar plaatsen van zogenaamde logistieke functies (bijvoorbeeld distributiecentra, datacenters) om hiermee de openheid en de kwaliteit van het landschap te behouden. Daarbij wordt gebruik gemaakt van een voorkeursvolgorde logistieke functies;
- Het toekomstbestendig maken van het landelijk gebied in goed evenwicht met de natuur en landschap. Daarbij wordt gewerkt aan de overgang naar de kringlooplandbouw zodat gebruik van de grond meer wordt afgestemd op de natuurlijke water- en bodemsystemen.

3.1.2 **Besluit algemene regels ruimtelijke ordening (Barro)**

Het Barro voorziet in de juridische borging van het nationale ruimtelijke beleid. Het bevat regels die de beleidsruimte van andere overheden ten aanzien van de inhoud van ruimtelijke plannen inperken, daar waar nationale belangen dat noodzakelijk maken. Navolgende onderwerpen met nationaal belang zijn opgenomen in het Barro en de eerste aanvulling (Stb. 2012, nr. 388):

- project Mainportontwikkeling Rotterdam;
- kustfundament en de daarbuiten gelegen primaire waterkeringen;
- grote rivieren en rijksvaarwegen en de veiligheid daarom heen;
- toekomstige rivierverruiming van de Maastakken;
- Waddenzee en Waddengebied, en IJsselmeergebied;
- verstedelijking in het IJsselmeer;
- defensie;
- erfgoederen van uitzonderlijke universele waarde;
- hoofdwegen en landelijke spoorwegen;
- Elektriciteitsvoorziening;
- ecologische hoofdstructuur.

3.1.3 **Regeling algemene regels ruimtelijke ordening (Rarro)**

Naast het Barro is ook de Regeling algemene regels ruimtelijke ordening (Rarro) in werking getreden. In het Barro is bepaald dat bij ministeriële regeling verschillende militaire terreinen, gebieden, objecten en zones worden aangewezen, waar gemeenten bij de vaststelling van bestemmingsplannen rekening mee moeten houden. In de Rarro wordt daar uitvoering aan gegeven.

3.1.4 **Conclusie Rijksbeleid**

De beoogde planontwikkeling levert geen strijd op met de Nationale Omgevingsvisie, het Barro en de Rarro. Het Rijksbeleid is niet aan de orde, omdat sprake is van een kleinschalige ontwikkeling en er geen onderwerpen vanuit de NOVI en Barro op het plangebied van toepassing zijn. Ook gelden er vanuit de Rarro geen beperkingen ten aanzien van het planvoornemen.

3.2 Provinciaal beleid

3.2.1 Omgevingsvisie Limburg (POVI)

Op 1 oktober 2021 hebben Provinciale Staten van Limburg de Omgevingsvisie Limburg vastgesteld, met inachtneming van de aanvaarde amendementen. De Omgevingsvisie Limburg vervangt de Omgevingsvisie POL 2014. De Omgevingsvisie is een strategische en lange termijn (2030-2050) visie op de fysieke leefomgeving en beschrijft onderwerpen zoals wonen, infrastructuur, milieu, water, natuur, landschap, bodem, ruimtelijke economie, luchtkwaliteit en cultureel erfgoed. Daarnaast worden ook de aspecten gezondheid, veiligheid en een gezonde leefomgeving in de Omgevingsvisie meegenomen.

In het POVI is het plangebied gelegen in de zone 'Stedelijk gebied'. Vanuit beleidsmatig oogpunt in relatie tot voorliggende ontwikkeling is geen sprake van relevante wijzigingen. Over deze zone is in het POVI het volgende opgenomen.



Uitsnede kaart 'Limburgse principes' POVI met ligging plangebied

Stedelijk gebied

Het stedelijk gebied omvat de bebouwde gebieden van de Westelijke Mijnstreek, Heerlen, Brunssum, Landgraaf en Kerkrade en de steden Maastricht, Venlo, Roermond, Weert en Venray. Hier vind je een breed scala aan locaties met functies zoals wonen, winkels, scholen, voorzieningen, wegen en openbare ruimte. De zorg voor een goede kwaliteit van de leefomgeving en een goede bereikbaarheid zijn hier belangrijke uitgangspunten.

3.2.2 Omgevingsverordening Limburg 2014

De juridische doorwerking van het omgevingsbeleid wordt in de Omgevingsverordening Limburg 2014 geregeld. Naast bepalingen die voor iedereen gelden (gedragsregels), bevat de Omgevingsverordening ook een hoofdstuk "Ruimte", waarin instructieregels naar gemeenten zijn opgenomen. De te maken regionale bestuursafspraken worden in de Omgevingsverordening Limburg geborgd.

De Omgevingsverordening Limburg was een samenvoeging van de Provinciale milieuverordening, de Wegenverordening, de Waterverordening en de Ontgrondingenverordening. De Omgevingsverordening Limburg is op 1 januari 2011 in werking getreden. In 2014 is de Omgevingsverordening opnieuw gewijzigd, vanwege de vaststelling van POL 2014, waarin is bepaald dat er een nieuw hoofdstuk "Ruimte" aan de Omgevingsverordening wordt toegevoegd. Dat hoofdstuk "Ruimte" is gericht op de doorwerking van het ruimtelijke beleid van POL 2014 naar gemeentelijke ruimtelijke plannen.

Het POL 2014 zet sterk in op het zoveel mogelijk concentreren van nieuwe stedelijke ontwikkelingen binnen bestaand stedelijk gebied. In de omgevingsverordening komt dit tot uiting in de Ladder voor duurzame verstedelijking (artikel 2). Daarin wordt gesteld dat een ruimtelijk plan dat een nieuwe stedelijke ontwikkeling mogelijk maakt, rekening houdt met het bepaalde in artikel 3.1.6, tweede lid, van het Besluit ruimtelijke ordening. In paragraaf 3.2.4 (ladder voor duurzame verstedelijking) wordt ingegaan op het feit dat onderhavig planvoornemen een stedelijke ontwikkeling binnen het bestaand stedelijk gebied betreft en dat aan de Ladder voor duurzame verstedelijking wordt voldaan. Hiermee wordt ook voldaan aan de kaders voor duurzame verstedelijking zoals opgenomen in het POL.

Verder is ten aanzien van het onderwerp 'Wonen' in het POL opgenomen dat een ruimtelijk plan voor een gebied gelegen in de regio Zuid-Limburg niet voorziet in de toevoeging van woningen aan de bestaande voorraad woningen alsmede aan de bestaande planvoorraad woningen anders dan op de wijze zoals beschreven in de door de gemeenteraden vastgestelde Regionale Structuurvisie Wonen Zuid-Limburg. Zoals beschreven in paragraaf 3.3.1, is de realisatie van de 12 nultredenwoningen op onderhavige locatie in overeenstemming met de Regionale Structuurvisie Wonen Zuid-Limburg.

De beoogde nultredenwoningen worden gerealiseerd binnen het bestaand stedelijk gebied. Daarbij geldt dat met het planvoornemen wordt voorzien in een concrete (woon)behoefte, waardoor gesteld kan worden dat het planvoornemen voldoet aan de eisen voor duurzame verstedelijking. Tevens is het planvoornemen passend binnen de kaders van de Regionale Structuurvisie Wonen Zuid-Limburg.

3.2.3 Omgevingsverordening Limburg 2021

Naast de indeling in zoneringen is tevens sprake van diverse provinciale beschermingsgebieden, waartoe op grond van de Omgevingsverordening Limburg 2021 specifieke regelgeving geldt.

Rekening houdend met de ligging van onderhavig plangebied staat voorop dat ter plekke geen milieubeschermingsgebieden aanwezig zijn die aanvullende bescherming behoeven.



Uitsnede kaart
'milieubeschermings-gebieden'
Omgevingsverordening Limburg
met ligging plangebied

3.2.4 Ladder voor duurzame verstedelijking

De zogenaamde 'ladder voor duurzame verstedelijking' is opgenomen in artikel 3.1.6, tweede lid, Besluit ruimtelijke ordening en luidt als volgt:

De toelichting bij een bestemmingsplan dat een nieuwe stedelijke ontwikkeling mogelijk maakt, bevat een beschrijving van de behoefte aan die ontwikkeling, en, indien het bestemmingsplan die ontwikkeling mogelijk maakt buiten het bestaand stedelijk gebied, een motivering waarom niet binnen het bestaand stedelijk gebied in die behoefte kan worden voorzien.

De ladder voor duurzame verstedelijking is door de provincie verankerd in de Omgevingsverordening Limburg 2014 (OvL2014) in artikel 2.2.2, lid 1. Aanvullend op deze ladder heeft de provincie in de Omgevingsverordening Limburg bepaald dat tevens de mogelijkheden van herbenutting van leegstaande monumentale en beeldbepalende gebouwen moet worden onderzocht.

Uitgangspunt voor toepassing van de ladder voor duurzame verstedelijking is dat sprake dient te zijn van een stedelijke ontwikkeling. Conform artikel 2.2.1 van de OvL2014 is de definitie van een stedelijke ontwikkeling een 'ruimtelijke ontwikkeling van een bedrijventerrein of van kantoren, detailhandel, woningbouwlocaties of andere stedelijke voorzieningen'.

Het eerste toetsingscriterium spitst zich toe op de vraag of onderhavige ontwikkeling moet worden beschouwd als een stedelijke ontwikkeling als bedoeld in artikel 3.1.6, tweede lid, Bro. Het begrip 'stedelijke ontwikkeling' is in uitspraken van de Afdeling bestuursrechtspraak van de Raad van State nader verduidelijkt. Een woningbouwproject wordt beoordeeld als een stedelijke ontwikkeling, indien twaalf of meer woningen worden gerealiseerd. Aangezien onderhavig voornemen is gericht op het realiseren van twaalf nultredenwoningen ter plaatse van een inbreidingslocatie in de kern

Stein, kan worden gesproken van een stedelijke ontwikkeling.

Onderhavig planvoornemen ziet op het realiseren van 12 nultredenwoningen binnen het bestaand stedelijk gebied van de gemeente Stein. In de structuurvisie 'Westelijke Mijnstreek Structuurvisie Wonen' van de gemeente Stein wordt aangegeven dat woonontwikkelingen moeten bijdragen aan de gewenste kwalitatieve ruimtelijke en volkshuisvestelijke ontwikkeling van de regio. In deze structuurvisie komt naar voren dat wonen met zorg en levensloopgeschikt wonen in woonservicezones de voorkeur heeft. Daarmee zijn mensen in de regio in staat om, ook met een zorgvraag, zo lang mogelijk zelfstandig te wonen in de nabijheid van woonzorgvoorzieningen.

Bij nultredenwoningen is de toegang van de woning en het woongebouw zonder belemmeringen bereikbaar. De woning en het woongebouw hebben geen of minimale drempels. De basisfuncties (woonkamer, toilet, badkamer en de hoofdslaapkamer) liggen op één verdieping.

Met onderhavig planvoornemen wordt een toekomstige en duurzame invulling gegeven aan een open plek binnen de bestaande bebouwingsstructuur. Daarnaast wordt met het voornemen aangesloten bij de kwalitatieve en kwantitatieve woonbehoefte binnen de gemeente Stein. Nultredenwoningen zijn dan ook het meest gewenste en kansrijke woningsegment binnen Stein. Onderhavig planvoornemen aan de Stationsstraat sluit daar goed bij aan. Overigens wordt opgemerkt dat nultredenwoningen niet alleen geschikt zijn voor senioren, maar ook voor andere doelgroepen die een (kleinere) (huur)woning zoeken.

Op basis van voorgaande uiteenzetting wordt geconcludeerd dat met onderhavige ontwikkeling in overeenstemming wordt gehandeld met de afwegingskaders van de ladder voor duurzame verstedelijking.

3.2.5 Conclusie provinciaal beleid

Gelet op vorenstaande uiteenzetting van het vigerende provinciale beleid, bestaan er geen onoverkomelijke belemmeringen met betrekking tot voorliggende ontwikkeling.

De ter plekke van onderhavig plangebied van toepassing zijnde provinciale zonering 'Overig bebouwd gebied' impliceert geen belemmeringen vanuit beleidsoogpunt. Voorts is geen sprake van strijdigheid met provinciale beschermingsgebieden. Ook voldoet onderhavige ontwikkeling aan de ladder voor duurzame verstedelijking.

3.3 Regionaal beleid

3.3.1 Structuurvisie Wonen Zuid-Limburg

De Structuurvisie Wonen Zuid-Limburg (SVWZL) is een gezamenlijke, Zuid-Limburgse ruimtelijke visie op de woningmarkt, opgesteld door de 18 Zuid-Limburgse gemeenten, vanuit het besef dat ruimtelijke ontwikkelingen in één gemeente directe invloed hebben op andere gemeenten. Ook erkennen gemeenten met deze gemeenschappelijke aanpak, dat onderlinge concurrentie, zeker met de huidige bevolkingsontwikkeling en de ambities die Zuid-Limburg als kennisregio heeft, leidt tot negatieve effecten die uiteindelijk ten koste gaan van de kracht van de regio. Een overschot aan woningen is niet in het gezamenlijke belang, want dat kan negatieve gevolgen hebben voor de

bestaande woningvoorraad, met alle gevolgen van dien voor leefbaarheid, doorstroming en betaalbaarheid. Doel van deze visie is het creëren van een excellent woon- en leefklimaat in Zuid-Limburg door een goed functionerende woningmarkt met aantrekkelijke, elkaar aanvullende woonmilieus. Dit is een voorwaarde voor het benutten van de economische potentie van de regio, een ambitie die Zuid-Limburg hoog in het vaandel heeft.

De Zuid-Limburgse transformatieopgave op de woningmarkt is groot, complex en kosten- en arbeidsintensief. Door de interacties tussen gemeenten en regio's zijn bindende beleidsafspraken en een gezamenlijke aanpak op de woningmarkt noodzakelijk.

Basis voor de aanpak van de Zuid-Limburgse woningmarktopgave is de bestaande woningvoorraad centraal zetten. Dit betekent dat er confrontatie nodig is van de behoefte met het bestaande aanbod aan woningen en alleen nog maar woningen aan de woningmarkt kunnen worden toegevoegd die echt van meerwaarde zijn.

Er is alleen sprake van een goed functionerende woningmarkt als vraag en aanbod in verhouding staan tot elkaar. Om dit te bereiken zullen gemeenten planologische-juridische, financiële en organisatorische kaders moeten bepalen, waarbinnen publieke en private partijen opereren. Op deze wijze kan de woningmarkt ook daadwerkelijk goed haar werk doen.

Om het mogelijk te maken om nieuwe, kwalitatief goede, woningbouwinitiatieven aan de vastgestelde woningmarktprogrammeringen toe te voegen, is een uniforme wijze van afwegen beschreven. Deze nieuwe woningbouwinitiatieven moeten worden gecompenseerd. Hiervoor is een werkwijze afgesproken:

Compenseren met direct daaraan gekoppelde sloop of onttrekking. Als dit aantoonbaar niet mogelijk is, in afnemende volgorde:

1. Elke nieuw toe te voegen woning (per locatie 5 of minder woningen) wordt financieel gecompenseerd door middel van een op Zuid-Limburgs niveau uitgewerkte uniforme financiële compensatieregeling, waarvan de middelen in een subregionaal op te zetten sloopfonds vloeien;
2. De gemeente neemt de sloopverplichting over en voert deze binnen de raadstermijn uit, waarin dit besluit is genomen;
3. Door middel van het schrappen van reeds bestaande harde plancapaciteit in de subregionale woningmarktprogrammering. Deze moet minimaal in de verhouding van 1 : 4 (toe te voegen woning : te schrappen harde plannen) ingezet worden als compensatie voor het nieuwe woningbouwinitiatief. In het geval van een woningbouwinitiatief in een monument (niet zijnde rijksmonument) of beeldbepalend pand wordt volstaan met een compensatie van één woning uit de reeds bestaande harde plancapaciteit in de regionale woningmarktprogrammering.

Onderhavig voornemen ziet op het toevoegen van woningen aan de bestaande woningvoorraad. In beginsel geldt op basis van de Structuurvisie Wonen Zuid-Limburg als uitgangspunt dat nieuwe woningbouwplannen gecompenseerd dienen te worden.

De beoogde planontwikkeling heeft betrekking op het toevoegen van 12 woningen aan de bestaande woningvoorraad. Op basis van de Structuurvisie Wonen Zuid-Limburg geldt als uitgangspunt dat nieuwe woningbouwplannen gecompenseerd dienen te worden. Omdat de initiatiefnemer de beschikking heeft over 34 ongebruikte woningbouwcontingenten vanuit de gemeente Kerkrade, wordt een deel daarvan ingezet voor de beoogde invulling van voorliggende woningbouwontwikkeling. De gemeente Kerkrade heeft op 22 oktober 2020 ingestemd met het

inzetten van 34 gereserveerde bouwtitels op een bouwlocatie buiten de gemeente Kerkrade. Het college van burgemeester en wethouders van de gemeente Stein heeft op 23 november 2020 een intentieovereenkomst gesloten met de initiatiefnemer om te komen tot een woningbouwontwikkeling op drie locaties in de kern Elsloo. Eén van de beoogde locaties betreft de locatie Stationsstraat 57-61 te Elsloo.

Geconcludeerd wordt dat met onderhavig woningbouwplan nieuwe wooneenheden aan de planvoorraad van de gemeente Stein worden toegevoegd. Het toevoegen van woningen binnen de gemeente Stein wordt echter gecompenseerd door middel van het inzetten van 12 onbenutte bouwtitels vanuit de gemeente Kerkrade. Daarmee wordt in overeenstemming gehandeld met de Structuurvisie Wonen Zuid-Limburg.

3.4 Gemeentelijk beleid

3.4.1 Strategische toekomstvisie: 2018-2022

De strategische toekomstvisie 2018-2022 is een actualisatie van de visie uit 2011. In deze geactualiseerde visie is de strategische koers van de gemeente Stein voor de komende jaren vastgelegd aan de hand van een missie: 'een eigennijver woongemeente in de Zuid-Limburgse Maasvallei waar het mogelijk is dorps te wonen in een verstedelijkt gebied met kwalitatief hoogwaardige voorzieningen en ruimte voor ondernemerschap en particulier initiatief'. Drie kernwaarden vormen de ruggengraat van deze strategische toekomstvisie 2018-2022. Deze kernwaarden vormen in onderlinge samenhang het DNA, de identiteit van de gemeente Stein en zijn de bouwstenen voor de missie. De kernwaarden betreffen:

Kernwaarde 1: Sociale en vitale kernen.

Kernwaarde 2: Duurzame leefomgeving met unieke waarden.

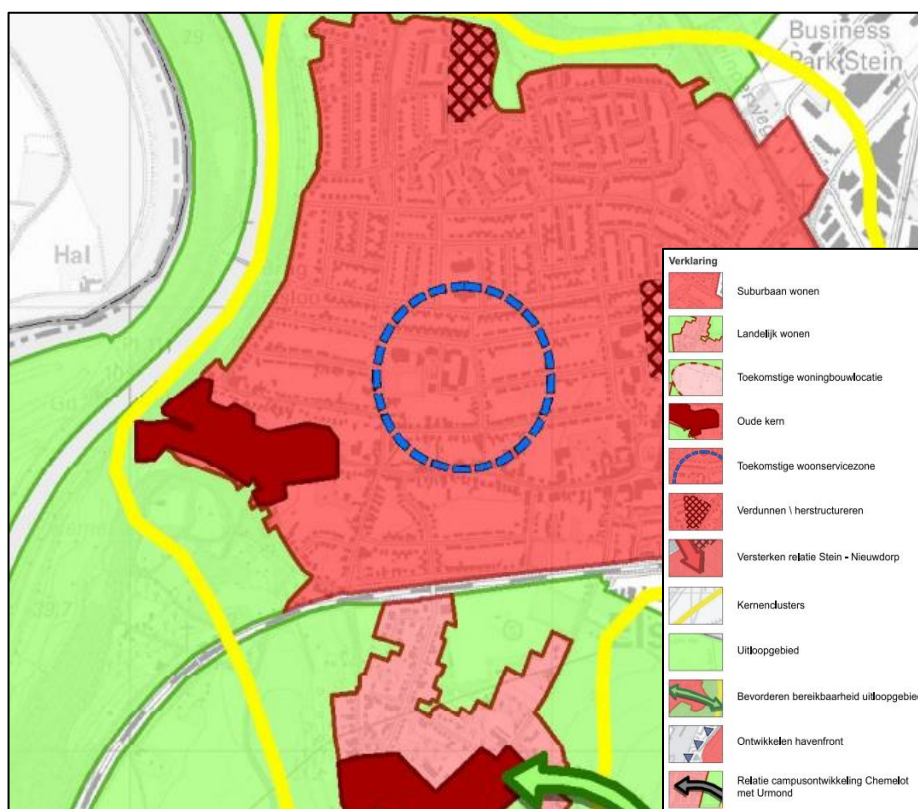
Kernwaarde 3: Een bereikbare en bedrijvige gemeente.

Het planvoornemen heeft met name betrekking op de kernwaarden 1 en 2 en in mindere mate op kernwaarde 3. Sociale en vitale kernen worden voor een belangrijk deel gevormd door de identiteit van de kern in combinatie met de inwoners en ondernemers zelf. Het is daarbij belangrijk om bewust en trots te zijn op de eigen identiteit en kwaliteiten en dit ook te etaleren. Dit neemt niet weg dat ook samenwerking tussen de kernen onderling belangrijk is en gestimuleerd moet worden. Dit is in de toekomst van groot belang om de kracht van Stein te behouden. Het planvoornemen draagt nadrukkelijk bij aan de sociale en vitale kern Stein omdat wordt voorzien in de realisatie van nultredenwoningen op een herontwikkellocatie binnen de kern. Daarnaast worden de woningen ingepast in haar omgeving en duurzaam ontwikkeld. Er wordt nadrukkelijk rekening gehouden met de aanwezige landschappelijke waarden en waar mogelijk wordt dit versterkt. Het planvoornemen voor wat betreft de kernwaarde 1 en 2 zeker passend binnen de strategische visie 2018-2022.

3.4.2 Ruimtelijke Structuurvisie Stein 2015-2025

De gemeente Stein heeft de 'Ruimtelijke Structuurvisie Stein 2015-2025' vastgesteld. In de structuurvisie heeft de gemeente de hoofdlijnen voor voorgenomen ontwikkelingen en het door de gemeente te voeren beleid vastgelegd. De structuurvisie geeft invulling op de strategische toekomstvisie 'Het Stein van morgen' dat het strategische beleid voor de periode 2011-2021 vormt.

In deze visie verlegt de gemeente de ambitie van groei naar kwaliteitsborging. De structuurvisie is tot stand gekomen door de inbreng van vele mensen. Het samenspel tussen overheden, inwoners, ondernemers en andere belanghebbenden wordt als belangrijk punt voor de ruimtelijke ontwikkelingen van Stein aangemerkt. Op de 'Structuurvisiekaart Woonomgeving' welke als bijlage is toegevoegd aan de 'Ruimtelijke Structuurvisie Stein 2015-2025' wordt inzichtelijk gemaakt dat onderhavig plangebied gedeeltelijk is gelegen binnen de zone 'Toekomstige woonservicezone'. Dit betreft gebieden waar kansen aanwezig zijn voor wonen met zorg en levensloopgeschikt wonen. Onderhavig planvoornemen ziet op het realiseren van nulredenwoningen ten behoeve van de oudere doelgroep. Daarmee wordt invulling gegeven aan deze specifieke woonbehoefte. Het plan is daarmee passend binnen de gemeentelijke structuurvisie.



3.4.3 Energievisie gemeente Stein 2018-2021

Op 31 januari 2019 heeft de gemeenteraad de Energievisie gemeente Stein 2018-2021 vastgesteld. De gemeente werkt met de visie en het bijbehorende uitvoeringsprogramma aan een energieneutraal Stein. Gasloos-wonen vormt binnen de visie een belangrijk aandachtspunt.

Onderhavig planvoornemen voorziet in de realisatie van 12 woningen die niet worden aangesloten op het gasnet. Verder zal de uitwerking van de woningen ten behoeve van de aanvraag omgevingsvergunning ten behoeve van de activiteit bouwen zoveel mogelijk rekening gehouden worden met de energievisie om te komen tot energieneutrale woningen.

Voor de beoogde woningen gelden al de BENG-normen: nieuwe regelgeving die moet zorgen voor Bijna EnergieNeutrale Gebouwen. De beoogde woningen moeten dus ook vanuit de geldende

bouwregelgeving voldoen aan de strengste eisen.
Het planvoornemen is daarmee passend binnen de Energievisie.

3.4.4 Omgevingsvisie Gemeente Stein 2040

De gemeenteraad van de gemeente Stein heeft op 17 februari 2022 de 'Omgevingsvisie Gemeente Stein 2040' vastgesteld. De Omgevingsvisie gemeente Stein 2040 betreft een strategische visie voor de fysieke leefomgeving voor de komende jaren. De Omgevingsvisie is een uitwerking van de strategische toekomstvisie 2018-2022 en geeft verder richting aan de gemeente die Stein wil zijn op het gebied van de fysieke leefomgeving. De gemeentelijke Omgevingsvisie (GOVI) is geen optelsom van verschillende beleidsvisies, maar een samenhangende integrale visie op strategisch niveau waarin een koers wordt bepaald voor de kwaliteit van de fysieke leefomgeving. De fysieke leefomgeving is breder dan alleen ruimtelijke aspecten. Ook ontwikkelingen op het gebied van o.a. cultureel erfgoed, economie, veiligheid en gezondheid, duurzaamheid, landschap, landbouw, milieu, natuur, water, verkeer, krijgen een plek in deze visie. De Omgevingsvisie werkt door in beleid, programma's, plannen en projecten van de gemeente Stein.

Het beleid voor de woonkernen is gericht op sociale en vitale wijken en kernen en een veilige, gezonde en groene leefomgeving. De ruimtelijke (economische) focus is primair gericht op een versterking van vitale stedelijke en landelijke centrumkernen. De uitgangspunten met betrekking tot de energietransitie worden ook in de woonkernen gehanteerd. Energie die bespaard wordt hoeft niet te worden opgewekt. Energiebesparing is onlosmakelijk verbonden met de energietransitie. Het realiseren van extra woningen ter plekke van momenteel leegstaand vastgoed is een ontwikkeling die bijdraagt aan de versterking van de kern Elsloo. Omdat sprake is van nieuwbouw, gelden de strenge eisen van het geldende Bouwbesluit voor wat betreft isolatie en bijna energieneutraal bouwen. Het planvoornemen is dan ook in overeenstemming met de Omgevingsvisie gemeente Stein 2040.

3.4.5 Geldend bestemmingsplan

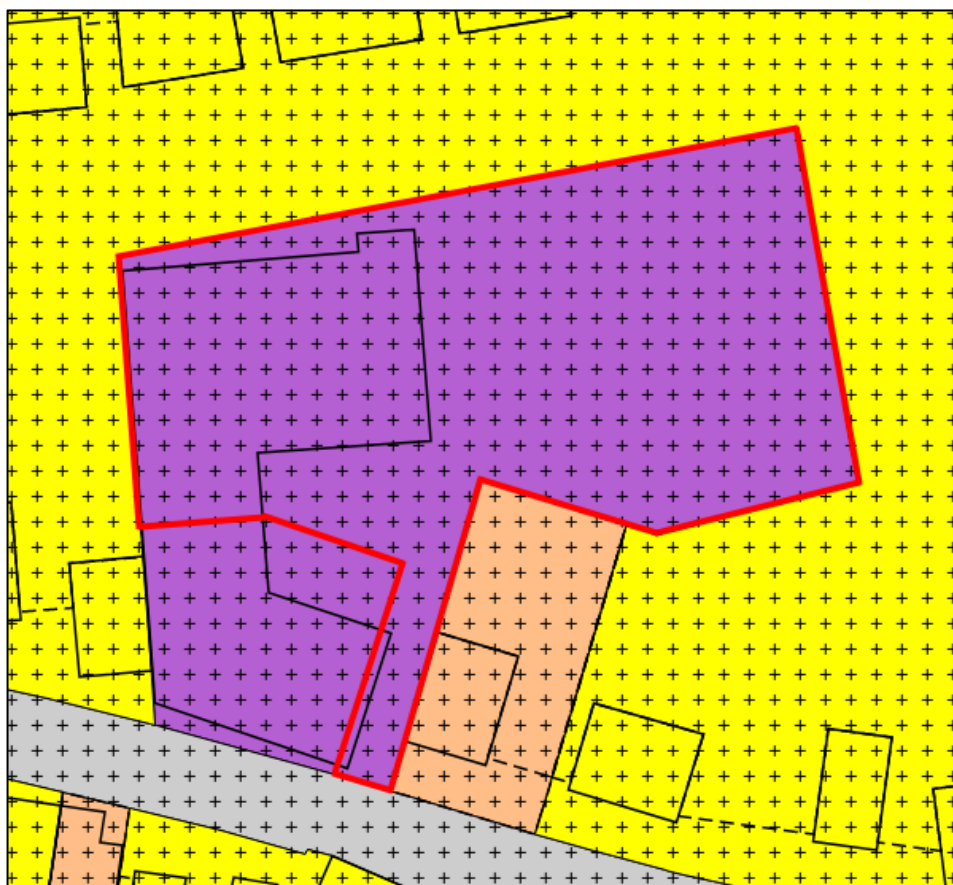
Bestemmingsplan Kern Elsloo

Ter plekke van onderhavig plangebied is het onherroepelijke bestemmingsplan 'Kern Elsloo' van kracht. Dit bestemmingsplan is vastgesteld door de gemeenteraad van de gemeente Stein op 9 november 2013. Op grond van dit bestemmingsplan is het plangebied bestemd tot 'Bedrijf'. De voor 'Bedrijf' aangewezen gronden zijn onder andere bestemd voor bedrijven in categorie 1 en 2, die zijn opgenomen in de 'Staat van Bedrijfsactiviteiten categorie 1 en 2' welke als bijlage bij de planregels is gevoegd. Ten behoeve van een bedrijfsmatige invulling is een bouwvlak opgenomen, waarbinnen bedrijfsgebouwen mogen worden opgericht.

Bovendien is de dubbelbestemming 'Waarde – Archeologie' opgenomen, met de functieaanduiding 'specifieke vorm van waarde – archeologie 2'. Tevens is de gebiedsaanduiding 'geluidzone – industrie' van kracht.

Initiatiefnemer heeft de wens om ter plaatse van onderhavig plangebied 12 nulredenwoningen te realiseren ten behoeve van de oudere doelgroep. Met inachtneming van de planregels van de ter plaatse geldende bestemming 'Bedrijf' geldt als uitgangspunt dat ter plekke bestaande bedrijfswoningen zijn toegestaan, zoals deze aanwezig zijn op het moment van inwerkingtreding van het bestemmingsplan.

In artikel 1.25 van de planregels is bepaald dat een bedrijfswoning slechts is bedoeld voor (het huishouden van) één of meer personen, wiens huisvesting ter plaatse noodzakelijk is, gelet op de bestemming van het gebouw en/of terrein. Deze bepaling impliceert dat een bedrijfswoning enkel mag worden bewoond door een persoon die een functionele relatie heeft met het ter plekke gevestigde bedrijf.



Uitsnede
verbeelding met
aanduiding
plangebied (rood
omlijnd)

Onderhavige ontwikkeling is gericht op het realiseren van 12 wooneenheden. Deze ontwikkeling is op basis van het geldend planologisch-juridisch kader niet mogelijk.

In het geldende bestemmingsplan zijn geen binnenplanse afwijkings- of wijzigingsbevoegdheden voor het college van burgemeester en wethouders opgenomen om alsnog onderhavige ontwikkeling mogelijk te maken. De planontwikkeling is enkel mogelijk middels het doorlopen van een separate bestemmingsplanprocedure.

Bestemmingsplan Erfgoed Stein

De gemeenteraad van Stein heeft op 22 juli 2021 het bestemmingsplan 'Erfgoed Stein' vastgesteld. Dit bestemmingsplan dient om het erfgoed van de gemeente Stein beter te beschermen en het erfgoedbeleid planologisch-juridisch vast te leggen.

Op basis van het facetbestemmingsplan Erfgoed Stein zijn ter plaatse van het plangebied de dubbelbestemming 'Waarde – Archeologie' van toepassing evenals de functieaanduidingen 'specifieke vorm van waarde – middelhoge archeologische verwachting'.

Gelet op het feit dat betreffende dubbelbestemming met bijbehorende gebiedsaanduiding van toepassing is op onderhavige locatie, maakt dat aanvullende voorwaarden gelden voor behoud en bescherming van te verwachten archeologische waarden.

Met onderhavig voornemen worden betreffende waarden in acht genomen en worden te verrichten werkzaamheden uitgevoerd met respect voor de ter plaatse mogelijk aanwezige archeologische waarden. In paragraaf 5.1 is dit verder uitgewerkt.

3.4.6 Conclusie gemeentelijk beleid

Gelet op vorenstaande uiteenzetting van het gemeentelijk beleid wordt geconcludeerd dat onderhavige planontwikkeling in overeenstemming is met dit beleid.

4 Milieutechnische aspecten

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

4.1 Bodem

Indien sprake is van een planologische functiewijziging danwel het realiseren van nieuwe verblijfsruimten, dient te worden gezien of de milieuhygiënische kwaliteit van de bodem ter plaatse geschikt is voor het voorgenomen gebruik. Bij voorliggende ontwikkeling is sprake van een planologische functiewijziging omdat de woningbouwontwikkeling wordt beoogd ter plaatse van de bestemming 'Bedrijf'. Derhalve is een actueel bodemonderzoek dat inzicht geeft in de bodemkwaliteit noodzakelijk.

Door MILON bv te Schijndel is in de periode februari t/m april 2018 een eindsituatie-bodemonderzoek uitgevoerd ter plekke van het plangebied. Het onderzoek is uitgevoerd conform onderzoeksprotocol NEN 5725, 5740 en NTA 5755. De rapportage van dit onderzoek is bijgevoegd als **bijlage 2**.

Vooronderzoek

Uit het vooronderzoek blijkt dat de locatie en directe omgeving vanaf circa 1900 bebouwd is en in de loop der jaren omsloten wordt door bebouwing van de kern Elsloo. Vanaf 1984 heeft de locatie dienst gedaan als gemeentewerf voor groenvoorzieningen en een jaar later ook voor bestrijdingsmiddelen. Het gebruik is met aankoop van de locatie door BTL in 1990 niet veranderd. Op het terrein zijn een wasplaats met vloeistofdichte vloer, een bovengrondse dieseltank en brandstofopslag aanwezig. Inpandig ligt een vloeistofdichte vloer en worden bestrijdingsmiddelen opgeslagen. Vanwege de kleinschaligheid van de inpandige opslag, de vloeistofdichte vloer en uitblijven van onderzoek naar het grondwater zijn de opslag van strooizout en kunstmest buiten beschouwing gelaten. Op de locatie en in de directe omgeving zijn geen bodemonderzoeken uitgevoerd. De milieuhygiënische kwaliteit van de bodem is niet afdoende bekend. Op basis van het uitgevoerde vooronderzoek vinden er op de onderzoekslocatie meerdere bodembedreigende activiteiten plaats. Conform de NEN 5740 worden de locatie onderzocht conform de strategie horend bij de hypothese 'onderzoeksstrategie verdacht diffuse bodembelasting heterogeen verdeeld (VED-HE).

Onderzoeksresultaten

Tijdens de veldwerkzaamheden zijn in de bovengrond bijmengingen waargenomen met grind, asfalt, baksteen en puin. Inpandig is 1 boring gestaakt op het stuiten van silex en uitpandig 1 boring op het treffen van een ondoordringbare laag. Voor het overige zijn geen bijzonderheden waargenomen die duiden op een mogelijke verontreiniging van de bodem.

Met een nader onderzoek is de verhoogde waarde aan minerale olie ingekaderd. Ter hoogte van boring 09 in de groenstrook in de noordoostelijke hoek van het terrein is de bovengrond sterk verontreinigd met minerale olie over een oppervlak van circa 4 m² met een omvang van circa 2 m³.

Conclusie en aanbevelingen

Het onderzoek heeft geleid tot een goed beeld van de bodemkwaliteit ter plaatse. De eindsituatie is voldoende vastgesteld. Er zijn ten hoogste licht verhoogde gehalten aangetroffen in de bovengrond bij de inpandige opslag en het terrein buiten. Vervolgonderzoek naar deze licht verhoogde gehalten wordt niet zinvol geacht.

Er zijn geen verhoogde waarden aangetroffen ter hoogte van de verdachte activiteiten buiten bij de wasplaats, bovengrondse tank en opslag van brandstof.

In de boven- en ondergrond zijn bij enkele boringen bijmengingen met puin aangetroffen. Er is geen informatie bekend over de herkomst en kwaliteit van het puin. Daarmee wordt het puin beschouwd als asbestverdacht en wordt geadviseerd een verkennend asbestonderzoek uit te voeren.

In de groenstrook op het terrein is een sterke verontreiniging aan minerale olie aangetroffen over een oppervlak van 4 m² met een omvang van 2 m³. Deze verontreiniging dient geheel verwijderd te worden.

Gelet op het advies uit het eindsituatiebodemonderzoek heeft de initiatiefnemer nader onderzoek laten uitvoeren naar de aanwezigheid van asbest in de bodem. Door Aelmans Eco BV is in september 2020 een asbestonderzoek uitgevoerd. De rapportage van dit onderzoek is bijgevoegd als **bijlage 3**.

Uit het uitgevoerde onderzoek blijkt dat met voldoende betrouwbaarheid is vastgesteld dat zowel in de bovengrond als in de ondergrond geen asbest aanwezig is. Vervolgonderzoek en maatregelen zijn niet noodzakelijk.

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

4.2 Geluid

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

Ten aanzien van alle wegen, behalve 30 km/u wegen en wegen behorende bij een woonerf, geldt een geluidzone, die ook wettelijk is vastgelegd in de Wet geluidhinder. Voor wegen die buitenstedelijk zijn gelegen en die bestaan uit één of twee rijstroken, geldt een wettelijk vastgestelde geluidzone van 250 meter aan weerszijden van de weg (gemeten vanuit de weg).

Wanneer er ontwikkelingen worden gerealiseerd binnen geluidzones van wegen, zal middels een akoestisch onderzoek moeten worden aangetoond dat de gevelbelasting vanwege het wegverkeerslawaaï niet zodanig is dat de, in de Wet geluidhinder opgenomen, voorkeursgrenswaarde van 48 dB voor burgerwoningen wordt overschreden. Is dit wel het geval, dan zal een procedure voor het vaststellen van een Hogere Waarde gevolgd dienen te worden.

Onderhavig plangebied is gelegen aan de Stationsstraat te Elsloo. Voor deze weg geldt een maximum snelheid van 50 km/u. Dergelijke wegen zijn op basis van de Wet geluidhinder gezoneerd. Derhalve is met betrekking tot onderhavige planontwikkeling een akoestisch onderzoek verricht. De rapportage hiervan is bijgevoegd als **bijlage 4**. In het akoestisch onderzoek is ook het aspect industrielawaai beoordeeld.

Wegverkeerslawai

Uit het akoestisch onderzoek volgt dat in de nabijheid van de planlocatie geen zoneplichtige wegen aanwezig zijn. Daarnaast is de geluidbelasting ten gevolge van de niet zoneplichtige wegen dusdanig laag dat bij toetsing aan de voorkeursgrenswaarde van 48 dB deze niet wordt overschreden. Het verlenen van een hogere waarde ten gevolge van wegverkeerslawai conform artikel 110a, lid 5 van de Wet geluidhinder is dan ook niet aan de orde.

Industrielawaai

De voorkeursgrenswaarde ten gevolge van industrielawaai wordt overschreden. Echter wordt de maximale ontheffingswaarde op geen enkele gevel binnen de planlocatie overschreden. Derhalve dient ten gevolge van het industrieterrein Chemelot een hogere grenswaarde vastgesteld te worden van 51 dB(A) voor de 12 te realiseren woningen op planlocatie.

Cumulatie

Ter bepaling van de gecumuleerde waarde dient op basis van de Wet geluidhinder de totale geluidbelasting (exclusief aftrek artikel 110g Wet geluidhinder) te worden berekend van alle zoneplichtige (spoor)wegen, industrie en luchtvaart met een geluidbelasting boven de voorkeursgrenswaarde. In het onderhavige geval is dit niet aan de orde.

Uit oogpunt van goede ruimtelijke ordening is de cumulatie bepaald inclusief alle (gemodelleerde) geluidbronnen. Ter bepaling van de milieukwaliteit in de omgeving is deze gecumuleerde waarde getoetst aan de 'methode Miedema'. De maximale gecumuleerde waarde, welke voornamelijk wordt bepaald door de industrieterrein Chemelot bedraagt 51 dB(A), waarmee gesteld kan worden dat er sprake is van de kwalificatie 'redelijk' en daarmee van een aanvaardbaar woon- en leefklimaat.

Bij toepassing van standaard bouwmaterialen is een aanvaardbaar binnenniveau gewaarborgd. Daarmee is er sprake van een aanvaardbaar woon- en leefklimaat.

Aangezien de cumulatieve geluidbelasting aanzienlijk kleiner is dan 53 dB voor wegverkeerslawai en kleiner is dan 55 dB(A) voor industrielawaai, is een nader onderzoek ter bepaling van de geluidwering van de gevel niet nodig.

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

4.3 Milieuzonering

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

- het reeds in het ruimtelijke spoor voorkomen of zoveel mogelijk beperken van hinder en gevaar voor woningen;
- het tegelijk daarmee aan de bedrijven voldoende zekerheid bieden dat zij hun activiteiten duurzaam binnen aanvaardbare voorwaarden kunnen uitoefenen.

De gemeente beslist zelf of zij op een bepaalde locatie bedrijven of woningen wil mogelijk maken. Dit besluit dient echter wel zorgvuldig te worden afgewogen en te worden verantwoord.

Uit bestudering van de omgeving van het plangebied volgt dat in de directe nabijheid van het plangebied bedrijven zijn gevestigd waar in het kader van de Wet milieubeheer rekening mee moet worden gehouden.

Op de locatie stationsstraat 69 bevindt zich een bloemisterij. Voor dergelijke bedrijven is de VNG-uitgave 'Bedrijven en milieuzonering' geen aparte bedrijfscategorie opgenomen. Een bloemist valt onder de categorie 'Detailhandel voor zover niet eerder genoemd' (SBI 2008-code 47). Voor deze bedrijfscategorie is een grootste richtafstand opgenomen van 10 meter voor het aspect geluid.

Op de locatie stationsstraat 85 bevindt zich een autobedrijf. Voor dergelijke bedrijven is de VNG-uitgave 'Bedrijven en milieuzonering' een aparte bedrijfscategorie opgenomen: 'Handel in auto's en motorfietsen, reparatie- en servicebedrijven'. (SBI 2008-code 451-452-454). Voor deze bedrijfscategorie is een grootste richtafstand opgenomen van 30 meter voor het aspect geluid. Aan deze richtafstand wordt voldaan.

Ter plekke van de locatie Stationsstraat 61 blijft een kantoor met bedrijfswoning aanwezig. Deze locatie is bestemd tot 'Bedrijf', waarbij op basis van het geldende bestemmingsplan bedrijven in categorie 1 en 2 zijn toegestaan. Voor bedrijven in milieucategorie 2 is een grootste richtafstand van 30 meter opgenomen.

Deze richtafstanden gelden tot het omgevingstype 'rustige woonwijk en rustig buitengebied'. De Stationsstraat wordt echter gekenmerkt door een zekere functiemenging, waarbij de woonfunctie overheerst maar ook detailhandel en dienstverlening aanwezig is. Gelet op deze functiemenging is sprake van een gemengd gebied, waardoor de richtafstanden met één afstandstap naar beneden worden bijgesteld. Dit betekent dat de richtafstand van 30 meter in een gebied met functiemenging maar 10 meter bedraagt. De richtafstand van 10 meter wordt 0 meter: in een gebied met functiemenging kunnen dergelijke functies direct naast elkaar plaatsvinden, waarbij sprake is van goede ruimtelijke ordening.

Aan deze richtafstanden wordt voldaan. Het is dan ook niet nodig nader onderzoek te doen naar eventuele milieuhinder (geur, stof, geluid, gevaar) van bedrijven in de omgeving. De bedrijfsvoering van nabijgelegen bedrijven vormt geen belemmering voor de planontwikkeling. Omgekeerd zorgt de

planontwikkeling ook niet voor een belemmering van nabijgelegen bedrijven.

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

4.4 Luchtkwaliteit

4.4.1 Algemeen

Sinds 15 november 2007 zijn de belangrijkste bepalingen inzake de luchtkwaliteit opgenomen in hoofdstuk 5, titel 5.2 van de Wet milieubeheer (hierna ook: Wm). Omdat de luchtkwaliteitseisen op zijn genomen in titel 5.2 van de Wm, staat deze ook wel bekend als de 'Wet luchtkwaliteit'.

Het doel van titel 5.2 Wm is om de mensen te beschermen tegen de negatieve gevolgen van luchtverontreiniging op hun gezondheid. In de wet- en regelgeving zijn de richtlijnen uit de Europese regelgeving opgenomen, waaraan voorgenomen ontwikkelingen dienen te voldoen.

Als aan minimaal één van de volgende voorwaarden wordt voldaan, vormen de luchtkwaliteitseisen in beginsel geen belemmering voor het uitoefenen van de bevoegdheid van een bestuursorgaan ex. artikel 5.16 Wm:

- er is geen sprake van een feitelijke of dreigende overschrijding van de grenswaarde;
- een project leidt al dan niet per saldo, niet tot een verslechtering van de luchtkwaliteit;
- een project draagt 'niet in betekenende mate' (NIBM) bij aan de verslechtering van de luchtkwaliteit;
- een project past binnen het NSL (Nationaal Samenwerkingsprogramma Luchtkwaliteit) of een regionaal programma van maatregelen.

4.4.2 Het besluit NIBM

Deze Algemene maatregel van Bestuur (AmvB) legt vast wanneer een project 'niet in betekenende mate' bijdraagt aan de toename van concentraties van bepaalde stoffen in de lucht. Een project is NIBM wanneer het aannemelijk is dat het een toename van de concentratie veroorzaakt van maximaal 3%. De 3% grens wordt gedefinieerd als 3% van de grenswaarde voor de jaargemiddelde concentratie van fijn stof (PM₁₀) of stikstofdioxide (NO₂). Dit komt overeen met 1,2 microgram/m³ voor zowel PM₁₀ als NO₂.

Het NSL is vanaf augustus 2009 van kracht, zodat de 3% grens aangehouden dient te worden.

In de regeling NIBM is (onder andere) aangegeven dat een plan tot 1.500 woningen niet in betekenende mate bijdraagt aan de toename van de concentratie fijn stof en stikstofdioxide in de lucht.

De beoogde planontwikkeling heeft betrekking op een woningbouwplan met 12 nultredenwoningen. De beoogde ontwikkeling blijft dan ook ruimschoots onder de ondergrens zoals opgenomen in de regeling NIBM. De planontwikkeling draagt niet in betekenende mate bijdraagt aan de toename van de concentratie fijn stof en stikstofdioxide in de lucht.

NIBM-tool InfoMil

Ook zal het plan niet leiden tot een dusdanig aantal toenemende verkeersbewegingen dat de grenswaarde van de luchtkwaliteit daarmee wordt overschreden. InfoMil heeft een NIBM-tool ontwikkeld waarmee een 'worst-case' berekening kan worden verricht voor de bijdrage van het extra verkeer als gevolg van een plan op de luchtkwaliteit. Dit rekenmodel toont aan dat tot 1.504 extra voertuigen (weekdaggemiddelde) niet in betekenende mate bijdragen aan de verslechtering van de luchtkwaliteit. Hierbij wordt uitgegaan van 0% vrachtverkeer.

4.4.3 Besluit gevoelige bestemmingen

Dit besluit is gericht op de beperking van de vestiging in de nabijheid van provinciale en rijkswegen van gevoelige bestemmingen, zoals gebouwen voor kinderopvang, scholen, verzorgings- of verpleegtehuizen.

Het besluit gevoelige bestemmingen is niet op de beoogde planontwikkeling van toepassing.

4.4.4 Conclusie

Gelet op vorenstaande vormt het aspect luchtkwaliteit geen belemmeringen voor onderhavige planontwikkeling.

4.5 Externe veiligheid

In onderhavig geval is sprake van het realiseren van zogenaamde kwetsbare objecten. Het beleid is derhalve van toepassing en er is een afweging gemaakt of de planontwikkeling ertoe leidt dat er een onaanvaardbaar risico ontstaat in het kader van de externe veiligheid.

4.5.1 Beleid

Het beleid in het kader van de externe veiligheid is gericht op het beperken en beheersen van risico's voor de omgeving voor wat betreft handelingen met gevaarlijke stoffen. Deze handelingen kunnen zowel betrekking hebben op het gebruik, de opslag en de productie van gevaarlijke stoffen, als op het vervoer van deze stoffen.

Uit het Besluit externe veiligheid inrichtingen (Bevi) en de richtlijnen voor het vervoer van gevaarlijke stoffen, vloeit de verplichting voort om in het kader van ruimtelijke plannen in te gaan op de risico's in het plangebied als gevolg van handelingen met gevaarlijke stoffen.

4.5.2 Quickscan externe veiligheid

Door adviesbureau Kragten is een inventarisatie uitgevoerd van de externe veiligheidsrisico's met betrekking tot de beoogde planontwikkeling. De rapportage hiervan is opgenomen in een quickscan externe veiligheid. Deze is opgenomen in **bijlage 5**. Uit de quickscan externe veiligheid blijkt het volgende:

Transport over de weg

De planlocatie bevindt zich niet binnen het invloedsgebied van een weg waarover transport van gevaarlijke stoffen plaatsvindt. De risico's als gevolg van het transport van gevaarlijke stoffen over de weg vormen derhalve geen belemmering voor het plan. Een verantwoording is niet aan de orde.

Transport over het water

Op een afstand van circa 710 meter bevindt zich de Maas. De Maas maakt onderdeel uit van de Maascorridor, die is opgenomen in het Basisnet water. Het plaatsgebonden risico en het PAG vormen geen aandachtspunt voor de planontwikkeling.

Gebleken is dat het plangebied binnen het invloedsgebied van toxische gassen ligt, waardoor de risico's van het transport van gevaarlijke stoffen over de Maas (toxisch scenario) meegenomen dienen te worden in een beperkte verantwoording van het groepsrisico.

Transport over het spoor

Op circa 230 meter ten zuiden van het plangebied is de spoorlijn Lutterade – Visé (B) (route 100G) gelegen, waarover structureel transport van gevaarlijke stoffen plaatsvindt. Het plaatsgebonden risico en het PAG vormen geen aandachtspunt voor de planontwikkeling.

Gebleken is dat het plangebied binnen het invloedsgebied van brandbare gassen en toxische gassen als gevolg van deze spoorweg ligt, waardoor de risico's van het transport van gevaarlijke stoffen over deze spoorweg (BLEVE- en toxisch scenario) meegenomen dienen te worden in een beperkte verantwoording van het groepsrisico.

Buisleidingen

Het plangebied ligt niet binnen het invloedsgebied van een hogedrukaardgasleiding. De risico's als gevolg van het transport van gevaarlijke stoffen door buisleidingen vormen geen belemmering voor de planvorming, waardoor een verantwoordingsplicht niet aan de orde is.

Inrichtingen

Het plangebied is niet gelegen binnen een invloedsgebied van een risicovolle inrichting in de omgeving. Wel is het plangebied gelegen binnen de effectafstand 1% letaliteit van Chemelot. De invulling van het plangebied zal geen bijdrage leveren aan de hoogte van het groepsrisico. Wel dienen de risico's als gevolg van Chemelot (toxisch scenario) meegenomen te worden in een (beperkte) verantwoording van het groepsrisico.

Naar aanleiding van de resultaten van de quickscan externe veiligheid dient de hoogte van het groepsrisico te worden verantwoord. In de rapportage 'Verantwoording hoogte groepsrisico', bijgevoegd in **bijlage 6**, is invulling gegeven aan deze verantwoordingsplicht.

4.5.3 Resultaten en conclusies externe veiligheid

Als gevolg van onderhavige planontwikkeling ontstaan er geen (extra) risico's in het kader van externe veiligheid. Daarbij kan worden gesteld dat de zelfredzaamheid in casu goed te noemen is. Hierdoor is de planontwikkeling in het kader van de externe veiligheid verantwoord te noemen. Gelet op vorenstaande vormt het aspect externe veiligheid geen belemmeringen voor onderhavige planontwikkeling.

5 Overige ruimtelijke aspecten

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

5.1 Archeologie

5.1.1 Archeologische monumentenzorg (Erfgoedwet)

Archeologische waarden zijn bij wet beschermd. Daaromtrent zijn in de Erfgoedwet bepalingen opgenomen die de gemeenteraad in acht moet nemen.

5.1.2 Dubbelbestemming Waarde - Archeologie

In het geldende bestemmingsplan 'Kern Elsloo' is ter bescherming van eventuele archeologische waarden de dubbelbestemming 'Waarde – Archeologie' opgenomen:

De voor 'Waarde - Archeologie' aangewezen gronden zijn, behalve voor de andere daar voorkomende bestemming(en), mede bestemd voor behoud en bescherming van de aanwezige of te verwachten archeologische waarden.

Tevens is de functieaanduiding 'specifieke vorm van waarde – archeologie 2' van toepassing.

In artikel 21.2.1 sub b van de planregels is bepaald dat in het kader van een aanvraag om een omgevingsvergunning die betrekking heeft op het bouwen en/of vergroten van gebouwen en/of bouwwerken, waarbij de bestaande bebouwing wordt vergroot ter plaatse van de aanduiding 'specifieke vorm van waarde - archeologie 2', met een oppervlakte van meer dan 2500 m² en de bodem voor meer dan 0,40 meter beneden het maaiveld wordt verstoord, door de aanvrager een aanvullend en/of definitief archeologisch rapport dient te worden overgelegd.

5.1.3 Verricht archeologisch onderzoek

Gelet op de opgenomen dubbelbestemming is het plangebied onderzocht door archeologisch onderzoeksbureau Archeopro. De rapportage van het onderzoek is opgenomen in **bijlage 7**.

Het archeologisch onderzoek bestaat uit een bureaustudie en een veldonderzoek. Het inventariserend veldonderzoek heeft plaatsgevonden op 28 september 2021.

De centrale vraagstelling van het bureauonderzoek luidt: welke archeologische verwachting en/of waarde kenmerkt het plangebied? De centrale vraagstelling van het inventariserend veldonderzoek verkennende fase luidt: Kan op basis van de resultaten van het IVO-O verkennende fase door middel van grondboringen de gespecificeerde archeologische verwachting en/of waarde worden bijgesteld? Op basis van de resultaten van de bureaustudie is geconcludeerd dat voor het plangebied een hoge archeologische verwachting geldt voor nederzettingsresten, begravingen en/of off site resten uit het neolithicum, in het bijzonder de Bandkeramische cultuur, hoog voor off site fenomenen daterend vanaf de (volle) middeleeuwen en middelhoog voor bewoning en/of begraving daterend uit het

paleolithicum, mesolithicum, de metaaltijden en de Romeinse tijd. Archeologische resten kunnen naar verwachting zowel in de top van een pleistocene lössafzetting met een leembrikgrond als in en/of onder colluviale afzettingen voorkomen.

Het verkennend booronderzoek heeft aangetoond dat de oorspronkelijk bodem binnen het westelijke deel van het plangebied uit een primaire pleistocene lössbodem met in de top een leembrikgrond bestaat. Binnen het oostelijke deel van het plangebied ontbreekt deze primaire lössleem en is sprake van een tweefasig, secundair leemcolluviumpakket tot circa 3 m –mv. Het bovenste colluviumpakket is relatief jong (vermoedelijk Romeinse tijd of jonger). Vanaf circa 2,3 m –mv is sprake van een oud (vermoedelijk pre-Romeins) colluviumpakket. Het colluviumpakket vormt de opvulling van het in de bureaustudie genoemde zuid-noord georiënteerde droogdal. Beide oorspronkelijke bodems zijn recent afgedekt met een verhardingspakket met een variabele dikte van 30 tot 90 cm.

Voor de holocene leembrikgrondgronden in de glaciale lössleem binnen het westelijke deel van het plangebied gelden de EB- en/of de top van de Bt-horizont als een potentiële archeologische vondstlaag voor archeologische resten en sporen. Dit geldt eveneens voor de top van het oude colluvium (C2-horizont boringen 3 en 4) binnen het oostelijke deel van het plangebied. Voor beide niveaus geldt dat de (middel)hoge archeologische verwachting voor (vooralsnog) alle perioden en alle complextypen dient te worden gehandhaafd.

Daarnaast kan de aanwezigheid van jongere (post-Romeinse) off-site grondsporen en resten in het jongere colluvium niet worden uitgesloten; hiervoor geldt een middelhoge verwachting.

Naar aanleiding van het archeologisch onderzoek wordt aanbevolen om binnen het plangebied een proefsleuvenonderzoek uit te voeren naar de aanwezigheid en behoudenswaardigheid van archeologische resten indien de toekomstige graafwerkzaamheden binnen het westelijke deel van het plangebied dieper gaan dan het ophogingspakket c.q. beneden het niveau van 68,2 m +NAP. Voor het oostelijke deel van het plangebied wordt een proefsleuvenonderzoek aanbevolen indien de toekomstige graafwerkzaamheden tot in de laag met oud colluvium reiken, i.c. tot beneden het niveau van 66,0 m +NAP worden uitgevoerd. Door middel van een selectieadvieskaart is aangegeven binnen welke delen van het plangebied een proefsleuvenonderzoek nodig is, indien de verstoringsdiepte van het bouwplan dieper reikt dan 68.2 resp. 66.0 meter boven NAP.

De noodzaak voor een proefsleuvenonderzoek is afhankelijk van de wijze van funderen van het bouwplan alsook de kabel- en leidingstroken. Dit dient nog nader te worden uitgewerkt.

Op basis van de Erfgoedwet geldt echter de verplichting dat, indien tijdens toekomstige graafwerkzaamheden desondanks archeologische materialen en/of sporen aangetroffen worden aangetroffen, deze per direct gemeld dienen te worden bij de gemeente Stein.

5.2 Kabels en leidingen

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

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

netwerkbeheerders contact te worden opgenomen.

5.3 Verkeer en parkeren

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

5.3.1 Verkeersstructuur

Het plangebied is ontsloten via de Stationsstraat te Elsloo. Dit betreft een erftoegangsweg met een snelheidsregime van 30 km per uur.

De beoogde planontwikkeling heeft betrekking op het realiseren van 12 nultredenwoningen. De verwachte verkeersgeneratie van een ontwikkeling kan worden bepaald met behulp van de kengetallen van het CROW (Kennisplatform voor infrastructuur, openbare ruimte, verkeer en vervoer). Ingevolge de kencijfers van CROW kan het woonmilieutype van Elsloo worden aangeduid als 'centrum-dorps' (woonplaats met minder dan 10.000 huishoudens en minder dan 75% groen oppervlak). Hiervoor geldt een verkeersproductie van 5,8 voertuigbewegingen per woning per etmaal, hetgeen voor onderhavig planvoornemen een verkeersproductie van circa 70 voertuigbewegingen per etmaal oplevert.

De Stationsstraat is recent gereconstrueerd en kan deze extra verkeersgeneratie probleemloos afwikkelen.

5.3.2 Parkeren

Voor wat betreft het parkeren beschikt de gemeente Stein over een eigen 'Nota Parkeerbeleid Gemeente Stein'. De gemeente valt volgens dit beleid onder de categorie 'weinig stedelijk'. Bij het vaststellen van de parkeernormen is aansluiting gezocht bij de landelijke cijfers. De volgende parkeernormen zijn relevant.

Tabel 4.1.3.1 Parkeernorm Stein nieuwe woningen, in- en uitbreidingen

	<i>norm</i>	<i>norm centra</i>	<i>eenheid</i>	<i>opmerking</i>
<i>woning nieuw duur</i>	2,1	1,7	<i>woning</i>	
<i>woning nieuw gemiddelde prijs</i>	1,85	1,6	<i>woning</i>	
<i>woning nieuw goedkoop</i>	1,55	1,3	<i>woning</i>	
<i>serviceflat/aanleunwoning nieuw</i>	0,45	0,45	<i>woning</i>	
<i>kamerverhuur nieuw</i>	0,45	0,40	<i>woning</i>	

Tabel met parkeernormen voor nieuwe woningen uit de Nota Parkeerbeleid Gemeente Stein

Met onderhavig planvoornemen worden 12 woningen gerealiseerd, met een middenhuur-prijsniveau of een gemiddelde koopprijs. Dit betekent dat ingevolge het parkeerbeleid van de gemeente Stein een parkeernorm van 1,6 voertuig per woning wordt gehanteerd. Voor de realisatie van 12 woningen dienen dan ook minimaal 20 parkeerplaatsen te worden gerealiseerd. Het planvoornemen voorziet in 15 parkeerplaatsen in de openbare ruimte en 10 parkeergelegenheden

bij woningen, in de vorm van een oprit of garage. Het planvoornemen voldoet daarmee ruimschoots aan de parkeernormen uit de 'Nota Parkeerbeleid Gemeente Stein'.

De gemeente Stein faciliteert waar mogelijk elektrisch rijden en laadpunten binnen het openbaar gebied. Omdat het realiseren van een laadpunt voor een elektrische auto vergunningvrij is op basis van artikel 2 lid 18 van bijlage II bij het Besluit omgevingsrecht, zijn in voorliggend bestemmingsplan geen specifieke planregels opgenomen om dit te reguleren.

5.4 Waterhuishouding

5.4.1 Nationaal Waterplan 2016-2021

In het Nationaal Waterplan 2016-2021 zijn de hoofdlijnen van het nationale waterbeleid en de daartoe behorende aspecten van het nationale ruimtelijke beleid beschreven. Met dit Nationaal Waterplan voldoet Nederland aan de Europese eisen die voortvloeien uit de Kaderrichtlijn Water (KRW), de Richtlijn Overstromingsrisico's (ROR) en de Kaderrichtlijn Mariene Strategie (KMS).

5.4.2 Provinciaal beleid

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

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

5.4.3 Watertoets Waterschap Limburg

Vanaf 1 november 2003 zijn de overheden wettelijk verplicht om alle ruimtelijke plannen, die van invloed zijn op de waterhuishouding, voor advies voor te leggen aan de waterbeheerders. De Limburgse waterbeheerders hebben afgesproken om alle aanvragen in het hun betreffende gebied af te handelen via één loket: het zogenaamde watertoetsloket. Het loket is ondergebracht bij het Waterschap Limburg.

5.4.4 Afvalwater en hemelwater

Op welke wijze wordt omgegaan met het afval- en hemelwater binnen het onderhavige plangebied wordt hierna uiteengezet.

Afvalwater

Het afvalwater als gevolg van onderhavige planontwikkeling zal worden geloosd op de gemeentelijke

riolering van de gemeente Stein. Tijdens de reconstructie van de Stationsstraat is een nieuw gescheiden rioolstelsel aangelegd met ruim voldoende capaciteit om het vuilwater van de beoogde planontwikkeling op aan te sluiten. Gezien het hoogteverloop van het terrein zal dit via een pomp en persleiding worden uitgevoerd. Vanuit milieuhygiënisch oogpunt is het afvoeren van afvalwater (vuilwater) via de gemeentelijke riolering vereist en daarmee tevens de beste optie.

Hemelwater van onverhard en semi-verhard terrein

Het hemelwater dat valt op de onverharde en semi-verharde terreindelen binnen het plangebied zal, zo nodig na beperkte oppervlakkige afstroming, rechtstreeks infiltreren in de bodem.

Hemelwater (dak)verhardingen

Het hemelwater dat valt op de nieuwe (dak)verharding zal worden opgevangen en oppervlakkig worden afgevoerd, hetzij via aanwezige paden hetzij via goten, naar een te realiseren hemelwatervoorziening. Deze is beoogd ter plekke van de centrale groenvoorziening in de openbare ruimte.

Capaciteit hemelwatervoorziening

Het streven is om bij nieuwbouw 100% van het verharde oppervlak af te koppelen. Om te beoordelen hoe groot de te realiseren hemelwatervoorziening moet zijn, dient op basis van de nieuwe Keur van het Waterschap Limburg per 1 april 2019 een te realiseren hemelwatervoorziening te worden gedimensioneerd op een extreme bui van met een neerslaghoeveelheid van 80 millimeter in 2 uur, met een noodoverlaat en een ledigingstijd van maximaal 24 uur.

Om de capaciteit van de beoogde hemelwatervoorziening te kunnen berekenen, dient te worden uitgegaan van het te bebouwen oppervlak. Op basis van de situatietekening van het beoogd bouwplan, bedraagt de oppervlakte van de beoogde woonbebouwing circa 1.250 m². tevens is circa 1.050 m² aan openbare verharding beoogd, in de vorm van de ontsluitingsweg en parkeerplaatsen.

De oppervlakte aan (dak)verharding van de beoogde woningen kan rechtstreeks worden aangesloten op een hemelwatervoorziening. In de hemelwatervoorziening wordt alleen schoon hemelwater opgevangen, waaraan geen verontreinigende stoffen zijn toegevoegd. Uitloging bij infiltratie wordt voorkomen door het gebruik van niet-uitlogende materialen in de bouw toe te passen.

Gelet op de 'Voorkeurstabel afkoppelen' wordt geadviseerd een bodemfilter toe te passen, zodat de kwaliteit van de bodem maximaal wordt beschermd tegen verontreiniging. Het bovengronds of ondergronds infiltreren van hemelwater met toepassing van een bodemfilter betreft een acceptabele wijze van afkoppelen. Zie de tabel op de volgende pagina.

Techniek	Voorkeur	Acceptabel		Af te raden
Dakoppervlak				
Daken met uitlopende materialen (koper, zink, lood).	Coating en bovengrondse open systemen met bodemfilter.	Bovengrondse open systemen met bodemfilter. Waterdoorlatende verhardingen met zuiverende werking.	Ondergronds infiltreren met bodemfilter. Boven- en ondergronds infiltreren zonder bodemfilter mits coating aangebracht.	Ondergronds infiltreren zonder bodemfilter. Diepte-infiltratie 2)
Daken zonder uitlopende materialen.	Bovengrondse open systemen.	Waterdoorlatende bestrating.	Ondergronds infiltreren.	Diepte-infiltratie 2)

De oppervlakte aan verharding van de toegangsweg en parkeerplaatsen kan niet rechtstreeks op een infiltratievoorziening worden aangesloten, omdat het risico bestaat dat deze oppervlaktes licht verontreinigd zijn met bijvoorbeeld zware metalen, rubberdeeltjes en olie. Met name na langere periodes van droogte kan dit zich voordoen. Vandaar dat wordt voorgesteld het hemelwater te filteren. Dit kan bijvoorbeeld met een ondergronds filter in de leidingen naar de hemelwatervoorziening. De filter heeft één toekomstige leiding waarop meerdere regenwaterafvoerleidingen kunnen worden aangesloten, en twee afvoerende leidingen. Eén leiding leidt gefilterd water naar de infiltratievoorziening, een andere leiding voert het vuil, samen met een deel van het regenwater, naar het vuilwaterriool.

De verharde oppervlakte binnen het plangebied bedraagt maximaal $(1.415 \text{ m}^2 \text{ bouwvlakken}) + (900 \text{ m}^2 \text{ bijbehorende bouwwerken en oprit/terrasverharding}) + (982 \text{ m}^2 \text{ asfaltverharding}) = 3.297 \text{ m}^2$. Uitgaande van een verharde oppervlakte van in totaal 3.300 m^2 , impliceert dit een hoeveelheid te bufferen en af te voeren hemelwater van $(3.300 \times 80 =) 264,0 \text{ m}^3$.

Voor de civieltechnische uitwerking van de hemelwatervoorziening is inzicht in de infiltratiecapaciteit van de bodem vereist. Vandaar dat Aelmans Eco BV een infiltratieonderzoek heeft uitgevoerd. De rapportage van dit onderzoek is opgenomen in **bijlage 8**.

Uit het onderzoek blijkt dat infiltratie van neerslagwater slechts beperkt tot de mogelijkheden. De doorlatendheid van de ondiepe ondergrond, ter hoogte van boorpunt IP01, is voldoende en dat amper. Het infiltreren zou aldaar direct in de ondiepe ondergrond (beneden circa maaiveld -2,5 meter) moeten kunnen plaatsvinden. Een gereguleerde voeding / afvloeiing middels bijvoorbeeld een wadi en / of grindkoffers in combinatie met grindpalen (tot beneden maaiveld min 10 meter) is echter zeer aanbevelenswaardig en kan dan ook ter hoogte van boorpunt IP02 toepassing vinden. De diepte van 10 meter beneden maaiveld is gebaseerd op het representatief profiel uit de Basisregistratie ondergrond. Bij de civieltechnische uitwerking van de hemelwatervoorziening dient hier rekening mee te worden gehouden. Centraal in het plangebied is voldoende ruimte om de infiltratievoorziening te realiseren. Dit kan zowel binnen de bestemming 'Groen' als onder de te realiseren infrastructuur plaatsvinden.

Voorkomen van wateroverlast

Door bij het bepalen van het bouwpeil en afschot hiermee rekening te houden, wordt voorkomen dat water in de te realiseren gebouwen kan vloeien. De hemelwatervoorziening wordt gedimensioneerd op de laatste inzichten van de waterbeheerders en krijgt een noodoverlaat naar het hemelwaterriool van de Stationsstraat. Wateroverlast voor derden wordt dan ook zo veel als

mogelijk voorkomen.

5.4.5 Conclusie

Gelet op het vorenstaande vormt het aspect waterhuishouding geen belemmeringen voor onderhavige planontwikkeling.

5.5 Flora en fauna

5.5.1 Algemeen

Op 1 januari 2017 is de Wet natuurbescherming in werking getreden. Deze wet vervangt 3 wetten: de Natuurbeschermingswet 1998, de Boswet en de Flora- en faunawet. In deze wet zijn de onderdelen uit de Europese Habitatrichtlijn en onder meer de Vogelrichtlijn, die de bescherming van soorten betreft, geïmplementeerd. De wet biedt ook het kader voor de bescherming van inheemse dier- en plantensoorten die geen bescherming genieten op grond van de Habitatrichtlijn. Er gelden een aantal verboden ter bescherming van beschermde dier- en plantensoorten.

Artikel 1.11 Wet natuurbescherming voorziet in een algemene verplichting voor een ieder om voldoende zorg te dragen voor Natura 2000-gebieden, bijzondere nationale natuurgebieden en voor in het wild levende dieren en planten en hun directe leefomgeving.

5.5.2 Gebiedsbescherming

Natura2000 is een Europees netwerk van beschermde natuurgebieden. In Natura2000 gebieden worden bepaalde diersoorten en hun natuurlijke leefomgeving beschermd door de biodiversiteit te behouden. Natura2000 gebieden worden beschermd door de 'Wet Natuurbescherming'.

Het meest nabijgelegen Natura2000-gebied is het Bunder- en Elslooërbos. Dit beschermde natuurgebied bevindt zich op een afstand van circa 530 meter van het plangebied. Gezien de relatief korte afstand tot het dichtstbijzijnde Natura 2000-gebied is het niet uit te sluiten dat negatieve effecten ontstaan op Natura 2000-gebieden als gevolg van de voorgenomen plannen. Echter kunnen de gevolgen van deze effecten verwaarloosbaar geacht worden vanwege de ligging van het plangebied binnen de bebouwde kom. Gezien de korte afstand tot het Natura 2000-gebied dient een AERIUS-berekening voor de gebruiksfase gemaakt te worden om negatieve effecten op Natura 2000-gebieden door stikstofdepositie als gevolg van de voorgenomen plannen uit te sluiten. De Aeries-calculatie is uitgevoerd door Aelmans ROM BV. De berekening en verantwoording zijn bijgevoegd in **Bijlage 9**.

De voorgenomen plannen hebben door de afstand tot het dichtstbijzijnde Natuur Netwerk Nederland (NNN-gebied, Goudgroene natuurzone) en de ligging van het plangebied binnen de bebouwde kom geen (significant) negatief effect op de wezenlijke kenmerken en waarden van het Natuur Netwerk Nederland.

5.5.3 Verricht onderzoek

Gelet op de algemene zorgplicht van de Wet natuurbescherming is door ecologisch adviesbureau Staro een quickscan flora en fauna verricht. De rapportage van de quickscan is bijgevoegd in **bijlage 10**. Uit de quickscan blijkt het volgende:

Beschermde soorten

In het plangebied komen mogelijk verschillende soorten voor die zijn beschermd onder paragrafen 3.1, 3.2 en 3.3 van de Wet natuurbescherming. Het is uit te sluiten dat in het plangebied beschermde flora, vlinders, libellen, kevers, weekdieren, vissen en reptielen voorkomen. Wel geldt voor alle aanwezige soorten in het plangebied de algemene zorgplicht.

Soorten van paragraaf 3.1 van de Wet natuurbescherming

Bij het snoeien of kappen van bomen en struiken en bij het slopen van de open gebouwtjes kunnen vogelnesten worden vernietigd en broedende vogels worden verstoord. Gedurende het broedseizoen zijn nesten strikt beschermd. Het snoeien of kappen van bomen en struiken (indien nodig) en het slopen van de gebouwen dient daarom uitgevoerd te worden wanneer geen broedgeval aanwezig is. Het broedseizoen loopt globaal van half maart tot en met juli. In het kader van de Wet natuurbescherming wordt voor het broedseizoen echter geen standaardperiode gehanteerd.

De voorgenomen werkzaamheden hebben geen (significant) negatief effect op het foerageergebied van algemene vogelsoorten, doordat voldoende alternatief foerageergebied aanwezig is in de omgeving.

Soorten van paragraaf 3.2 van de Wet natuurbescherming

Door tijdens de voorgenomen werkzaamheden (eventuele) zandhopen af te dekken en geen ondiepe waterplassen in het terrein te laten liggen, wordt voorkomen dat geschikt land- en overwinteringsbiotoop voor rugstreeppad ontstaat en worden negatieve effecten op rugstreeppad en knelpunten met de Wet natuurbescherming voorkomen.

Soorten van paragraaf 3.3 van de Wet natuurbescherming

Bij de voorgenomen werkzaamheden in het plangebied kunnen verblijfplaatsen van algemene spits-, woel- en ware muizensoorten en egel worden vernietigd. Voor algemene spits-, woel- en ware muizensoorten en egel geldt in provincie Limburg een vrijstelling van de verbodsbepalingen van de Wet natuurbescherming. Voor het verstoren van deze soorten hoeft geen ontheffing te worden aangevraagd. Wel geldt altijd de Algemene zorgplicht. Om het verwonden van dieren te voorkomen kan bij het verwijderen van de vegetatie één kant op worden gewerkt, zodat aanwezige dieren kunnen vluchten.

5.5.4 Conclusie flora en fauna

Geconcludeerd kan worden dat de voorgenomen plannen niet leiden tot overtreding van de Wet natuurbescherming, mits:

1. kap-, rooi- of snoeiwerkzaamheden van bomen en struiken worden uitgevoerd tussen augustus en half maart. Zo wordt rekening gehouden met de broedperiode van vogels;
2. voorkomen wordt dat geschikt land- en overwinteringshabitat voor rugstreeppad ontstaat door zandhopen af te dekken en geen ondiepe waterplassen te laten liggen;

3. bij het verwijderen van vegetatie in één richting wordt gewerkt zodat aanwezige dieren kunnen vluchten om zo het verwonden van algemeen voorkomende grondgebonden zoogdieren te voorkomen.

5.6 Duurzaamheid

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

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

Duurzaam bouwen heeft een volwaardige plaats in het ontwerp, het bouwen en beheren van de bebouwing. Tijdens de bouw kan door zuinig om te gaan met bouwmaterialen worden voorkomen dat er onnodig afval ontstaat.

In onderhavig plan zijn met name de bouwkundige aspecten van belang. Deze zullen verder worden uitgewerkt in de aanvraag van de omgevingsvergunning/bouwvergunning. Voor het aspect duurzaamheid is relevant dat de beoogde woningen moeten voldoen aan de BENG-normen: nieuwe regelgeving die moet zorgen voor Bijna EnergieNeutrale Gebouwen. Deze strenge normen zorgen dat via nieuwbouw een verduurzaming van het woningaanbod wordt gerealiseerd.

6 Uitvoerbaarheid

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

6.1 Grondexploitatie

6.1.1 Algemeen

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

6.1.2 Exploitatieplan

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

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

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

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

De gemeente Stein sluit een anterieure overeenkomst met de initiatiefnemer van het project. Hiermee is het kostenverhaal anderszins geregeld.

6.2 Planschade

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

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

De gemeente Stein sluit een planschadeverhaalsovereenkomst met de initiatiefnemer. Eventuele tegemoetkomingen in planschade zijn dan ook niet voor rekening van de gemeente Stein.

7 Planstukken

Het bestemmingsplan 'Woningbouw locatie BTL Elsloo' van de gemeente Stein bestaat uit voorliggende toelichting, regels en een verbeelding.

7.1 Algemeen

Op 1 juli 2008 is de nieuwe Wet ruimtelijke ordening (Wro) in werking getreden. Behalve een vernieuwd stelsel voor processen voor de ruimtelijke ordening in Nederland, worden met de inwerkingtreding van de nieuwe Wro ook de resultaten van DURP (Digitale Uitwisseling in Ruimtelijke Processen) wettelijk verankerd. Dit houdt in dat nagenoeg alle instrumenten uit de Wro door bronhouders digitaal beschikbaar zijn, waardoor de bestemmingsplannen onderling vergelijkbaar worden. Hiervoor is het pakket 'RO Standaarden 2008' ontwikkeld, dat wettelijk is vastgelegd in de bij de Wro behorende 'Regeling standaarden ruimtelijke ordening'.

Vergelijkbaarheid van bestemmings- en inpassingsplannen wordt door de SVBP2012 (Standaard Vergelijkbare Bestemmingsplannen 2012) op drie manieren gerealiseerd:

- er is een begrippenkader gegeven dat in de plannen toegepast moet worden. Het gaat dan bijvoorbeeld om lijsten van bestemmingshoofdgroepen met mogelijke gebruiksdoelen, dubbelbestemmingen, aanduidingen, indeling van regels etc. Voor het hanteren van het begrippenkader is geen specifieke software vereist;
- er is een verplichte 'analoge verbeelding' voorgeschreven, hetgeen inhoudt de manier waarop het plan op papieren kaarten moet worden getoond. Er zijn dwingende regels inzake de opmaak van het plan. Voor het opmaken van plannen is in de praktijk speciale software benodigd;
- er is een verplichte 'digitale verbeelding' voorgeschreven, waarmee wordt bedoeld op het tonen van het plan in een digitale omgeving (website).

Vanaf 1 januari 2010 dient een bestemmingsplan digitaal raadpleegbaar en uitwisselbaar te zijn. Voorliggend bestemmingsplan voldoet aan deze digitaliseringverplichting.

7.2 Toelichting, regels en verbeelding

Een bestemmingsplan bestaat uit een toelichting, regels en een verbeelding. De regels en verbeelding vormen tezamen het juridisch bindende gedeelte van het bestemmingsplan. Beide planonderdelen dienen in onderling verband te worden gezien. De regels en de verbeelding zijn namelijk onlosmakelijk met elkaar verbonden, aangezien op de verbeelding de bestemmingen visueel zijn weergegeven en de regels onder andere het gebruik en de bouwmogelijkheden bij deze bestemmingen geven.

7.2.1 Toelichting

De toelichting van het bestemmingsplan heeft geen rechtskracht, maar is wel een belangrijk onderdeel van het totale plan. De toelichting geeft namelijk een weergave van de beweegredenen, de onderzoeksresultaten en de beleidsuitgangspunten zoals deze aan het bestemmingsplan ten grondslag liggen. Tot slot is de toelichting een belangrijk hulpmiddel bij de interpretatie van het bestemmingsplan.

7.2.2 Regels

Conform de SVBP2012 dienen de regels van een bestemmingsplan volgens een bepaalde opbouw te worden opgesteld, waarbij opgemerkt dient te worden dat niet elk bestemmingsplan alle elementen van navolgende opbouw bevat:

- Hoofdstuk 1: Inleidende regels
 - o Begrippen
 - o Wijze van meten
- Hoofdstuk 2: Bestemmingsregels
 - o Bestemmingen
 - o Voorlopige bestemmingen
 - o Uit te werken bestemmingen
 - o Dubbelbestemmingen
- Hoofdstuk 3: Algemene regels
 - o Anti-dubbeltelregel
 - o Algemene bouwregels
 - o Algemene gebruiksregels
 - o Algemene aanduidingsregels
 - o Algemene afwijkingsregels
 - o Algemene wijzigingsregels
 - o Verwezelijking in de naaste toekomst
 - o Algemene procedureregels
 - o Overige regels
- Hoofdstuk 4: Overgangs- en slotregels
 - o Overgangsrecht
 - o Slotregel

De regels van de verschillende bestemmingen worden als volgt opgebouwd, waarbij eveneens geldt dat een bestemmingsregel niet alle elementen hoeft te bevatten:

- Bestemmingsomschrijving
- Bouwregels
- Nadere eisen
- Afwijken van de bouwregels
- Specifieke gebruiksregels
- Afwijken van de gebruiksregels
- Omgevingsvergunning voor het uitvoeren van een werk, geen bouwwerk zijnde, of van werkzaamheden
- Omgevingsvergunning voor het slopen van een bouwwerk
- Wijzigingsbevoegdheid

Vorenstaande gestandaardiseerde opbouw is gehanteerd bij het opstellen van de regels behorende bij voorliggend bestemmingsplan.

7.2.3 Verbeelding

De 'vroegere' plankaart wordt in het kader van het huidige planologische regime aangeduid als 'verbeelding'. Op een verbeelding wordt de grens van het plangebied weergegeven waarbinnen onder meer de verschillende (dubbel)bestemmingen, bouwvlakken en bouw-/functie-/maatvoeringsaanduidingen (en de ligging daarvan) visueel zijn weergegeven.

De verbeelding met betrekking tot voorliggend bestemmingsplan is ingetekend op schaal 1:1000 en digitaal raadpleegbaar via www.ruimtelijkeplannen.nl.

Verder voorziet bijbehorende verbeelding in de naam van voorliggend bestemmingsplan en een tekeningnummer. Dit zijn verplichtingen in het kader van de nieuwe Wet ruimtelijke ordening.

De verbeelding is direct (juridisch) verbonden met de bijbehorende regels. In deze regels worden de condities en voorwaarden gesteld behorende bij de verschillende bestemmingen.

8 Vooroverleg, inspraak en formele procedure

8.1 Inleiding

De procedure voor vaststelling van een bestemmingsplan zijn door de wetgever geregeld. Aangegeven is dat tussen gemeente en verschillende instanties overleg over het plan moet worden gevoerd alvorens een ontwerp bestemmingsplan ter visie kan worden gelegd. Bovendien is het noodzakelijk dat belanghebbenden de gelegenheid hebben om hun visie omtrent het plan te kunnen geven. Pas daarna kan de wettelijke procedure met betrekking tot vaststelling van het bestemmingsplan van start gaan.

8.2 Vooroverleg

Artikel 3.1.1 Besluit ruimtelijke ordening (Bro) bepaalt dat burgemeester en wethouders bij de voorbereiding van een bestemmingsplan, waar nodig, overleg plegen met andere betrokken overheden en overheidsdiensten (wettelijke adviseurs). Daarbij moet worden gedacht aan naburige gemeenten, het waterschap, en de diensten van het Rijk en de provincie. De bedoeling van dit vooroverleg is voornamelijk om de opstellers van het plan tijdig de mogelijkheid te geven het plan desgewenst aan opmerkingen van andere overheden aan te passen.

Voorliggende planontwikkeling is door de gemeente in het kader van artikel 3.1.1 Bro voorgelegd voor advies aan de betreffende instanties.

Veiligheidsregio Zuid-Limburg

Veiligheidsregio Zuid-Limburg geeft aan dat het plangebied zich bevindt binnen het invloedsgebied van het spoortraject Lutterade – Visé (B) en de Maascorridor en binnen het effectgebied van de inrichting Chemelot Site Permit B.V.. Deze risicobronnen brengen hittestralings- en toxische scenario's met zich mee. De Veiligheidsregio adviseert om rekening te houden met een aantal maatregelen ter verbetering van de beheersbaarheid, zelfredzaamheid en de bestrijdbaarheid. Deze worden in het advies uiteengezet, hetgeen is bijgevoegd als **bijlage 11**.

Provincie Limburg

Provincie Limburg wijst in haar advies op een aantal aspecten, namelijk geluid, het provinciaal beleid, externe veiligheid, natuur en water. Het advies van Provincie Limburg is bijgevoegd als **bijlage 12**.

Geluid

Wat betreft het aspect geluid wordt aangegeven dat het ontwerpbesluit over hogere waarden gelijktijdig of voorafgaand aan het ontwerpbesluit voor het bestemmingsplan genomen dient te worden.

Provinciaal beleid

Ten aanzien van dit aspect wordt aangegeven dat het opgenomen provinciaal beleid in de toelichting

van voorliggend bestemmingsplan niet meer geheel actueel is. Inmiddels zijn namelijk de Omgevingsvisie Limburg en de Omgevingsverordening Limburg vastgesteld. Naar aanleiding daarvan zijn de paragrafen 3.2.1 en 3.2.2 van voorliggende toelichting aangepast.

Externe veiligheid

Wat betreft het aspect externe veiligheid merkt Provincie Limburg op dat zowel de Brandweer als de Veiligheidsregio Zuid-Limburg om advies moeten worden gevraagd en dat deze adviezen meegenomen dienen te worden in de besluitvorming.

Natuur

In de quickscan flora en fauna wordt aangegeven dat het plangebied niet geschikt is als foerageergebied voor vleermuizen doordat het plangebied vrijwel geheel verhard is. Bovendien wordt aangegeven dat vanwege het ontbreken van lijnvormige groenstructuren het plangebied tevens niet geschikt is als vliegroute voor vleermuizen. Daarom trekt Provincie Limburg op dat het ontbreken van vliegroutes en/of fourageergebied in het plangebied niet betekent dat deze afwezig zijn buiten het plangebied. Mochten er bomen aanwezig zijn die geschikt kunnen zijn als verblijfplaats dan zouden daar eventueel vleermuizen kunnen leven die buiten het plangebied fourageren. Uit de quickscan blijkt niet of deze bomen wel gescand zijn op holtes. Derhalve wordt verzocht om ten aanzien van vleermuizen na te gaan of er al dan niet geschikte verblijfplaatsen aanwezig zijn in de betreffende bomen. Naar aanleiding van deze opmerking van Provincie Limburg is de quickscan flora en fauna aangevuld.

Water

Tot slot merkt Provincie Limburg op dat uit het infiltratieonderzoek is gebleken dat het binnen het plangebied mogelijk is om het regenwater te infiltreren. Zij adviseert om voor het aspect grondwaterkwaliteit rekening te houden met de 'Voorkeurstabel Afkoppelen' en in dat verband een bodemfilter toe te passen. In paragraaf 5.4.4 van voorliggende toelichting wordt daar nader op ingegaan.

8.3 Inspraak

Ingevolge artikel 1.3.1 Besluit ruimtelijke ordening dienen burgemeester en wethouders te besluiten en te publiceren of er terinzagelegging van het bestemmingsplan plaatsvindt, of er zienswijzen kunnen worden ingediend en of een onafhankelijke adviesinstantie advies uitbrengt. Ook is in voornoemd artikel bepaald dat het voornemen tot het voorbereiden van een bestemmingsplan, waarbij geen MER wordt opgesteld, dient te worden gepubliceerd conform artikel 3:12, lid 1 en 2 van de Algemene wet bestuursrecht en langs elektronische weg.

De gemeente Stein heeft kenbaar gemaakt dat zij, alvorens de formele bestemmingsplanprocedure op te zullen starten, geen voorontwerp van voorliggend bestemmingsplan ter inzage zullen leggen. Bij deze afweging speelt mee dat de initiatiefnemer in een vroeg stadium van de planontwikkeling contact heeft opgenomen met de omgeving. De plannen zijn gepresenteerd en er is beoordeeld op welke wijze rekening kan worden gehouden met de wensen en aanbevelingen uit de omgeving.

8.4 Formele procedure

8.4.1 Algemeen

De wettelijke (formele) bestemmingsplanprocedure, die circa 26 weken in beslag neemt, bestaat uit navolgende stappen:

1. **Openbare kennisgeving** van het ontwerp bestemmingsplan.
2. **Ter inzage legging** van het ontwerp bestemmingsplan met alle bijbehorende stukken gedurende 6 weken. Tevens wordt de bekendmaking toegezonden aan Gedeputeerde Staten, belanghebbenden en betrokken Rijksdiensten.
3. Gedurende de termijn van ter inzage legging kan een ieder **zienswijzen** naar voren brengen.
4. **Vaststelling** van het bestemmingsplan door de gemeenteraad binnen 12 weken.
5. Algemene **bekendmaking** van het bestemmingsplan door ter inzage legging met voorafgaande kennisgeving en toezending van het besluit tot vaststelling aan Gedeputeerde Staten en betrokken Rijksdiensten, Waterschappen en gemeenten: binnen 2 weken dan wel, indien Gedeputeerde Staten of de inspecteur zienswijzen hebben ingebracht of het bestemmingsplan gewijzigd is vastgesteld, binnen 6 weken na vaststelling.
6. Mogelijkheid tot **beroep** bij de Afdeling bestuursrechtspraak van de Raad van State binnen 6 weken na bekendmaking voor belanghebbenden.
7. **Inwerkingtreding** op de dag na afloop van de beroepstermijn, zijnde 6 weken na de bekendmaking, tenzij binnen deze termijn een verzoek om voorlopige voorziening is ingediend bij de Voorzitter van de Afdeling bestuursrechtspraak van de Raad van State.

8.4.2 Zienswijzen

Het ontwerpbestemmingsplan heeft vanaf 16 maart 2022 gedurende zes weken, dat wil zeggen tot en met 26 april 2022, ter inzage gelegen. Gedurende deze periode zijn geen zienswijzen tegen het plan ingediend. Wel zijn enkele ambtshalve wijzigingen doorgevoerd met betrekking tot het verwerken van de ingekomen vooroverlegreacties.

Het bestemmingsplan is ten opzichte van het ontwerp dan ook gewijzigd vastgesteld in de raadsvergadering van 2 juni 2022.

9 Bijlagen

1. Raadsvoorstel inzake woningbouwlocaties Elsloo;
2. Eindsituatie-bodemonderzoek;
3. Asbestonderzoek bodem;
4. Akoestisch onderzoek wegverkeerslawaaï/industrialawaai;
5. Quicksan externe veiligheid;
6. Verantwoording hoogte groepsrisico;
7. Archeologisch onderzoek;
8. Infiltratieonderzoek;
9. Aeries-berekening;
10. Quicksan flora en fauna;
11. Advies Veiligheidsregio Zuid-Limburg;
12. Advies Provincie Limburg.