

bestemmingsplan
'Havens Stein'
Gemeente Stein

status: vastgesteld
datum: 25 april 2013
projectnummer: 101580R.2001
adviseurs: Wle/Hzi



Image © 2011 Microsoft Corporation

Gemeente Stein



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

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

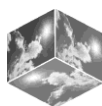
INFO@TONNAER.NL WWW.TONNAER.NL

TONNAER



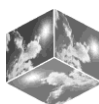
ADVISEURS IN OMGEVINGSRECHT

JURIDISCHE EN BELEIDSADVISING
OVERHEIDSPROJECTEN
PLANLOGIE EN STEDENBOUW



Inhoudsopgave

1	Inleiding	1
1.1	Aanleiding	1
1.2	Plangebied	3
1.3	Leeswijzer	4
2	Beleidskader	5
2.1	Rijk	5
2.3	Provinciaal beleid	9
2.4	Regionaal beleid	11
2.5	Gemeentelijk beleid	11
3	Huidige situatie	15
3.1	Wonen	15
3.2	Bedrijvigheid en andere economische aspecten	15
3.3	Verkeer en vervoer	16
3.4	Ondergrondse infrastructuur	17
3.5	Landschap, natuur en ecologie	17
3.6	Waterhuishouding	18
3.7	Sociale en maatschappelijke samenhang	19
3.8	Leefbaarheid en veiligheid	19
4	Planopzet, ruimtelijke structuur	20
4.1	Doelstelling	20
4.2	Hoofdstructuur	20
4.3	Bedrijven	21
4.4	Wonen	22
4.5	Verkeer	23
4.6	Groen/Natuur	24
4.7	Water	24
4.8	Archeologie en cultuurhistorie	25
5	Planopzet, milieuaspecten	27
5.1	Geluid	27
5.2	Bodem	28
5.3	Lucht	29
5.4	Verkeer	30
5.5	Afval	30
5.6	Ecologie	30
5.7	Externe veiligheid	31



6	Uitvoerbaarheid	37
6.1	Economische uitvoerbaarheid	37
6.2	Maatschappelijke uitvoerbaarheid	38
6.3	Handhaving	38
7	Juridische planopzet	39
7.1	Inleiding	39
7.2	Planvorm	39
7.3	Systematiek regels	40
7.4	Systematiek bestemmingen	42
8	Procedure bestemmingsplan	46
8.1	Inleiding	46
8.2	Vooroverleg	46
8.3	Vaststellingsprocedure	46

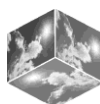
Bijlagen

Bijlage 1 - Aanwezige bedrijven en instellingen

Bijlage 2 - Vooroverlegreactie waterschap Roer en Overmaas

Bijlage 3 - Vooroverlegreactie Rijkswaterstaat

Bijlage 4 - Vooroverlegreactie Provincie Limburg



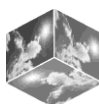


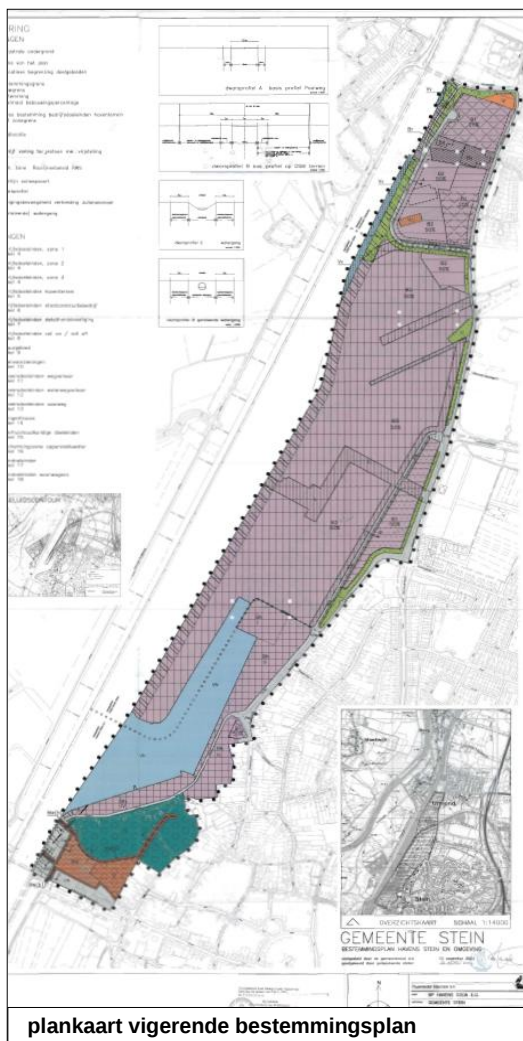
1 Inleiding

1.1 Aanleiding

Ten westen van de kern Stein, in de gelijknamige gemeente, ligt het Julianakanaal. In het gebied tussen het kanaal en de kern is een omvangrijk bedrijventerrein aanwezig, bestaande uit de havens van Stein aan de zuidzijde en meer reguliere (niet havengebonden) bedrijvigheid aan de noordzijde. Daarnaast komen in dit gebied verspreid enkele andere functies voor, waaronder wonen, natuur en waterberging. Ook is een aftakking van een goederenspoorlijn aanwezig.

Voor dit gebied is het bestemmingsplan 'Havens Stein en omgeving' van kracht, dat op 13 november 2003 door de raad van de gemeente Stein is vastgesteld, op 6 april 2004 door Gedeputeerde Staten van Limburg is goedgekeurd en op 3 juni 2004 uiteindelijk in werking is getreden. De gemeente Stein is derhalve voornemens om, gezien de ouderdom van het vigerende bestemmingsplan en gelet op de actuele wettelijke vereisten, het vigerende bestemmingsplan integraal te herzien.





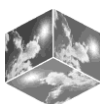
plankaart vigerende bestemmingsplan



topografische kaart plangebied en omgeving

Het doel van het nieuw op te stellen bestemmingsplan 'Havens Stein' is een nieuw planologisch-juridisch kader voor het plangebied op te stellen, met inachtneming van de vigerende regeling, verleende vrijstellingen/ontheffingen en toegepaste planwijzigingen. Bij het opstellen van het bestemmingsplan is uitgegaan van de bestaande situatie, welke opnieuw wordt vastgelegd. Nieuwe ontwikkelingen zijn alleen meegenomen indien deze voldoende concreet zijn en daarover besluitvorming heeft plaatsgevonden. Daarnaast zijn het actuele beleid en nieuwe gemeentelijke inzichten in het plan verwerkt.

Het bestemmingsplan 'Havens Stein' is opgezet conform de eisen die de Wet ruimtelijke ordening (Wro) en de gemeente Stein daaraan stellen. De regels zijn opgesteld conform de standaardregels SVBP2008 (werkafspraken Wabo, oktober 2010), de verbeelding voldoet aan de meest actuele digitaliseringseisen conform IMRO2008. De gebruikte plansystematiek is op basis van de gemeentelijke voorkeuren (handboek) en de randvoorwaarden en uitgangspunten uit de inventarisatiefase opgesteld en als zodanig geheel afgestemd op de situatie ter plaatse.





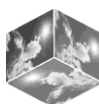
opslagsilo's op het centrale deel van het bedrijventerrein

1.2 Plangebied

Het plangebied, zoals dat in dit bestemmingsplan wordt geregeld, bestaat zeggend uit het gebied tussen de kern Stein en het Julianakanaal. Het plangebied heeft een oppervlakte van circa 84,5 hectare (844.500 m²) en kan grofweg in een drietal deelgebieden worden opgedeeld, gelet op de functionele en ruimtelijke kenmerken van het gebied. In het noordelijke deel bevindt zich overwegend kleinschalige bedrijvigheid zoals garages en klusbedrijven. Tevens zijn een supermarkt, een duikcentrum en diverse (bedrijfs)woningen aanwezig, waaronder ook enkele woonwagens. Het centrale deel van het bedrijventerrein wordt gekenmerkt door de aanwezigheid van grootschalige, havengebonden bedrijvigheid. De op- en overslagactiviteiten worden ondersteund door een goederenspoor en kades. Het uiterste zuidelijke deel van het plangebied bestaat tenslotte uit natuurgebied 'Het Broek', waarbinnen tevens enkele waterhuishoudkundige voorzieningen gelegen zijn, zoals een regenwaterbuffer en bergingsbezinkbassin.

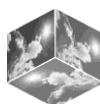
Het bedrijventerrein bevindt zich in het stroomdal van de Maas en is derhalve enkele meters lager gelegen dan de gebieden ten oosten van de haven. Aangrenzend aan het zuidelijke deel van het bedrijventerrein ligt aan de oost- en zuidzijde de woonkern van Stein. Ter hoogte van het middengedeelte ligt aan de oostzijde enerzijds landbouwgebied en anderzijds een nog verder te ontwikkelen groengebied annex park. Het noordelijke deel van het plangebied wordt aan drie zijden -al dan niet gescheiden door het Julianakanaal- omgeven door de woongebied van de kern Urmond. Ten westen van het deels tot het plangebied behorende Julianakanaal liggen met name landbouwgronden. Daarnaast is hier een waterzuiveringsinstallatie aanwezig.

In de wijdere omgeving ligt in westelijke richting de rivier de Maas, met daarachter België. In zuidelijke richting is de kern Elsoo gelegen en in noordelijke richting de kern Berg, beide deel uitmakend van de gemeente Stein. Ten oosten van de kern Stein liggen voorbij de A2 de industriële en woonbebouwing van de stad Geleen.



1.3 Leeswijzer

Na dit inleidende hoofdstuk wordt in hoofdstuk 2 ingegaan op het van toepassing zijnde beleid. In hoofdstuk 3 vindt een beschrijving van de huidige situatie plaats, waarna in hoofdstuk 4 de door middel van dit bestemmingsplan vast te leggen toekomstige structuur wordt beschreven. Het behandelen van de diverse milieuaspecten, met daarbij tevens de resultaten van uitgevoerde onderzoeken, gebeurt in hoofdstuk 5. Hoofdstuk 6 gaat in op de uitvoerbaarheid van het bestemmingsplan en in hoofdstuk 7 en 8 komen respectievelijk de juridische planopzet en de procedurele aspecten aan bod. De opzet van deze bestemmingsplantoelichting volgt daarmee de opzet zoals opgenomen in het bestekhandboek van de gemeente Stein.



2 Beleidskader

2.1 Rijk

2.2.1 Nota Ruimte

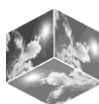
In de Nota Ruimte (VROM, 2006) wordt de visie omschreven op de ruimtelijke ontwikkeling van Nederland. Dit gebeurt voor een periode tot 2020. De nota is niet opgesteld om ruimtelijke beperkingen te stellen, maar juist om gewenste (gebiedsgerichte) ruimtelijke ontwikkelingen te stimuleren, die een bijdrage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

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

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

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

Het planvoornemen heeft raakvlakken met elk van deze pijlers. Ten aanzien van de eerste doelstelling kan worden gesteld dat het planvoornemen betrekking heeft op reeds in gebruik genomen gebied. Door verder invulling van de deels aanwezige nog onbenutte gebieden, wordt voorkomen dat elders open gebieden hoeven te worden gebruikt hiervoor. Dit is een vorm van intensivering, welke bijdraagt aan een verdere bundeling van stedelijkheid. De tweede en met name de derde doelstelling houden in relatie tot het planvoornemen voornamelijk verband met de aanwezigheid van de overslagfaciliteiten voor vervoer over zowel weg, water als spoor. In de nabijheid van het plangebied is tevens luchthaven Maastricht Aachen Airport gelegen. Daarmee is het plangebied op velerlei manieren verbonden met (inter)nationale transportroutes. In het nieuwe bestemmingsplan worden de meest actuele milieunormen en externe veiligheidseisen verankerd in de regels. Daarmee heeft ook de vierde doelstelling raakvlakken met het planvoornemen en past het planvoornemen zodoende binnen het in de Nota Ruimte geformuleerde beleid. Voor het plangebied wordt in de Nota Ruimte voorts geen specifiek beleid geformuleerd.



2.2.2 SER-ladder

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

De SER-ladder kan als volgt kort worden samengevat:

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

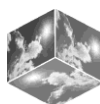
In onderhavige situatie is sprake van een conserverend bestemmingsplan. De nog niet ontwikkelde delen van het plangebied betreft feitelijk ruimte die al sinds lange tijd gereserveerd is ten behoeve van bedrijfsmatige ontwikkelingen. Met het planvoornemen wordt derhalve voldaan aan de eerste twee punten.

2.2.3 Nationaal Milieubeleidsplan 4

Het Nationaal Milieubeleidsplan 4 (NMP-4) is vastgesteld op 8 juni 2001 en met deze nota wordt een nieuwe beleidscyclus gestart met het oog op duurzaamheid. De nota begint met een terugblik op 30 jaar milieubeleid, dat de afgelopen jaren weliswaar succesvol geweest, maar waarmee echte oplossingen voor de grote milieuproblemen nog niet naar voren zijn gekomen. Vervolgens wordt een beeld geschetst van de komende 30 jaar. De kloof tussen de gewenste situatie en de verwachte situatie wordt naar verwachting structureel groter terwijl de ontkoppeling tussen economische groei en milieubelasting niet in zicht komt.

Met betrekking tot de relatie tussen het milieubeleid en de leefomgeving wordt, teneinde de bijdrage van het milieubeleid aan de kwaliteit van de leefomgeving te versterken, een drietal veranderingen aangebracht:

- de samenhang tussen milieu- en ruimtelijk beleid wordt vergroot;
- de samenhang tussen het beleid van verschillende overheden wordt versterkt;
- de verantwoordelijkheid van mede-overheden voor de plaatselijke leefomgeving wordt vergroot.



Het NMP-4 legt het beleid neer ten aanzien van duurzame (hernieuwde) energie: winning, transport en gebruik van energie op een manier die wereldwijd betrouwbaar, veilig, betaalbaar, emissiearm en efficiënt is.

Met het planvoornemen wordt de bestaande situatie op het bedrijventerrein planologisch opnieuw vastgelegd. Dit betekent echter niet dat geen ruimte is voor vernieuwingen. Met name waar het betreft het milieubeleid zijn de meest actuele inzichten in het bestemmingsplan verwerkt. Daarmee sluit het plan aan bij de doelen zoals die zijn gesteld in het NMP-4.

2.2.4 Nationaal Waterplan

Het Nationaal Waterplan (structuurvisie) is de opvolger van de Vierde Nota Waterhuishouding uit 1998 en vervangt alle voorgaande Nota's Waterhuishouding. Het Nationaal Waterplan is gelijktijdig met de Waterwet, op 22 december 2009 in werking getreden.

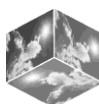
Omdat ook voor de volgende generaties Nederland als veilig en welvarend waterland veiliggesteld moet worden, moet een antwoord worden gevonden op ontwikkelingen op het gebied van klimaat, demografie, economie en een duurzaam waterbeheer. Gemeenten en provincies wordt gevraagd het generieke beleid lokaal en regionaal te vertalen en vast te leggen in structuurvisies, bestemmingsplannen en waterplannen. Bij de planuitwerking van dit bestemmingsplan dient dan ook rekening te worden gehouden met waterhuishoudkundige eisen op korte en lange termijn, gericht op duurzaam waterbeheer.

Binnen het plangebied zijn een regenwaterbuffer en een bergingsbezinkbassin aanwezig. Deze voldoen in de huidige situatie. Gelet op het feit dat het bestemmingsplan is gericht op het vastleggen van de bestaande situatie, worden geen grootschalige nieuwe ontwikkelingen verwacht die de capaciteit van de huidige voorzieningen onder druk kunnen zetten. Daarmee wordt wateroverlast als gevolg van het planvoornemen niet verwacht.

2.2.5 Duurzaam waterbeheer 21^e eeuw

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

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



2.2.6 Rooilijnenbeleid

Voor het Julianakanaal is het Rooilijnenbeleid van Rijkswaterstaat van toepassing. In de Richtlijn Vaarwegen zijn vrijwaringszones vastgelegd ten behoeve van voldoende zicht en radarzicht voor schippers, ruimte voor bereikbaarheid door hulpdiensten en het voorkomen van het varen tegen gebouwen. De vrijwaringszone betreft een bebouwingsvrije zone vanaf de vaarwegbegrenzing en is afhankelijk van de vaarklasse. Het Julianakanaal is een vaarweg van klasse V, waarvoor een afstand van 25 meter geldt aan weerszijden van de vaarweg.

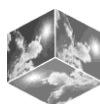
De vrijwaringszone wordt opgenomen in de juridische regeling van dit bestemmingsplan. Daarmee wordt voldoende zicht en bereikbaarheid gewaarborgd. De doorgaande route van het kanaal zal gevrijwaard blijven door hier geen overkappingen en kranen mogelijk te maken. In een gedeelte van het kanaal dat niet tot de doorgaande route behoort, bestaat wel ruimte voor overkappingen. De strook waarbinnen dit (door middel van een afwijking van de bouwregels) mogelijk is, is in het bestemmingsplan specifiek aangeduid. Een voorwaarde voor het realiseren van overkappingen is ondermeer dat de vaarwegbeheerder gehoord dient te worden.

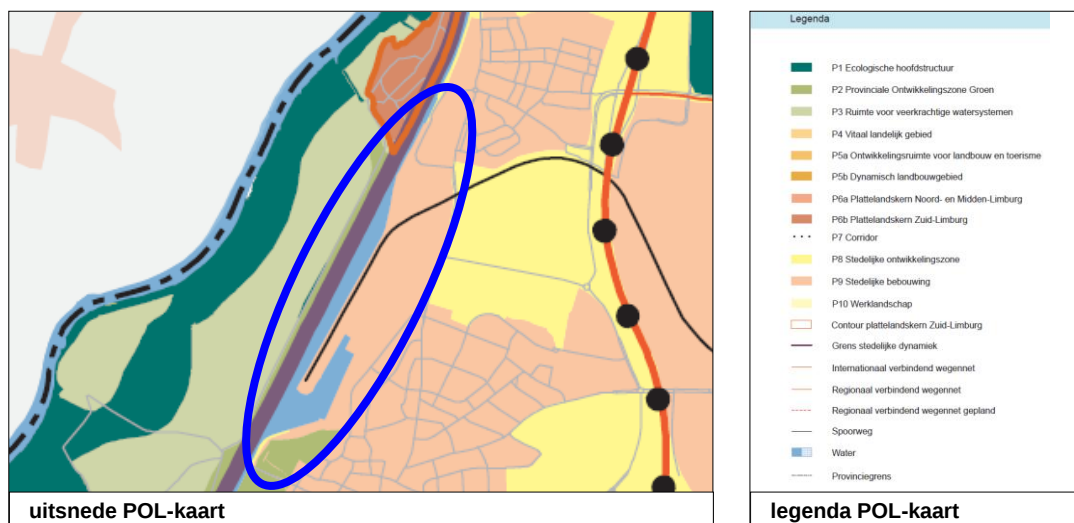
2.2.7 Maaswerken

De Maaswerken is de overkoepelende naam voor een groot aantal projecten dat in en om de Maas wordt uitgevoerd tot circa 2015. Ook in de omgeving van het plangebied worden in het kader hiervan maatregelen getroffen. In het verleden is het tracébesluit Zandmaas/Maasroute genomen. Dit tracebesluit bevat een pakket met maatregelen ten behoeve van de opwaardering van de vaarweg (van klasse Va) naar klasse Vb, welke minimaal geschikt is voor schepen met een diepgang van 3,5 meter. Nabij Stein zal het kanaal hier toe worden verbreed aan de oostzijde, echter ter hoogte van de haven van Stein (tussen kilometer 13.150 en 14.750) is geen verbreding noodzakelijk.

2.2.8 Integrale Verkenning Maas-2 en Deltaprogramma

In 2003 is het Rapport Integrale Verkenning Maas (IVM) uitgebracht, waarin een overzicht wordt gegeven van de wijze waarop rivierverruimende maatregelen kunnen bijdragen aan de hoogwaterbescherming op de lange termijn. Aan dit traject is een vervolg gegeven, waarbij een advies is afgegeven voor mogelijkheden van toekomstige veiligheid met ruimtelijke kwaliteit (IVM-2). Binnen het plangebied is één ontwikkeling voorgesteld, te weten de mogelijke verruiming van de afvoer van water via het Julianakanaal. In het vergunningspoot van de Waterwet zullen alle nieuwe ontwikkelingen worden getoetst aan het mogelijke ruimtebeslag. In het Deltaprogramma wordt samen met de regio bekeken op welke wijze rivierverruiming in het traject vorm zal krijgen.





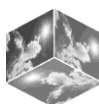
2.3 Provinciaal beleid

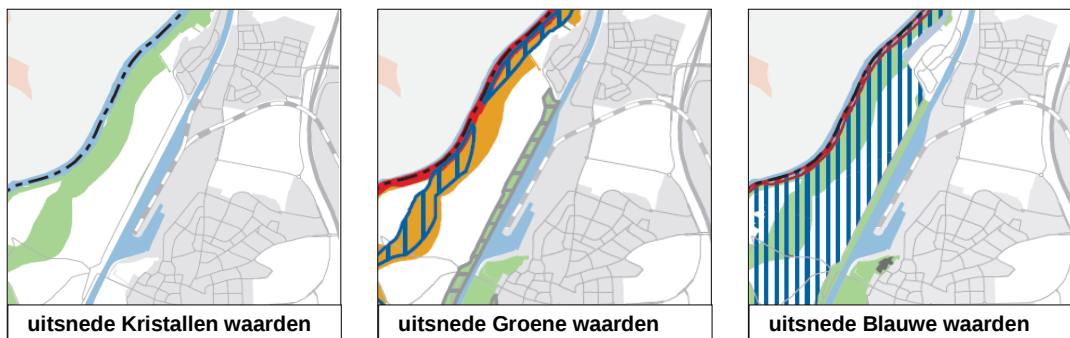
2.3.1 Provinciaal Omgevingsplan Limburg 2006

Het POL2006 (actualisatie januari 2011) is een integraal plan. Het is vergelijkbaar met een streekplan, maar is tevens een provinciaal waterhuishoudingsplan, een provinciaal milieu-beleidsplan en het bevat ook de hoofdlijnen van het provinciaal verkeers- en vervoersplan. Daarnaast komen er hoofdlijnen naar voren omtrent fysieke elementen van economisch beleid en fysieke elementen van beleid voor zorg, cultuur en sociale ontwikkeling. Het POL2006, inclusief aanvullingen, heeft de status van een structuurvisie en is hierdoor niet direct bindend. Het is echter wel de bedoeling dat het POL2006 zijn doorwerking zal krijgen in beleidsnota's, programma's, verordeningen en bestemmingsplannen.

Niet voor ieder gebied binnen de provincie Limburg gelden dezelfde beleidsbepalingen als het gaat om de kwaliteiten en ontwikkelingsmogelijkheden van het gebied. Om die reden worden in het POL2006 tien perspectieven onderscheiden, met ieder een eigen benadering met betrekking tot de meest doeltreffende beleidsdoelen voor dat gebied.

Het plangebied wordt voor het grootste deel aangemerkt als P9 Stedelijke bebouwing. Dit perspectief omvat de bestaande stedelijke bebouwing binnen de grens stedelijke dynamiek (stadsregio Sittard-Geleen). De verstedelijkingsopgave dient zoveel mogelijk binnen dit perspectief opgelost te worden. Hierbij moet wel gelet worden op het watersysteem van het stedelijke gebied. Verder dient er met speciale aandacht gekeken te worden naar centrumgebieden en levendige gebieden met een sterke menging van functies. Dit vanwege de grote variatie in leef- en werkmilieus, maar ook vanwege de milieukwaliteit, die afgestemd dient te worden op de aard en functie van het deelgebied.



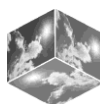


Het uiterste zuiden van het plangebied is aangemerkt als P2 Provinciale Ontwikkelingszone Groen (POG). De POG maakt naast de EHS deel uit van de ecologische structuur van Limburg. Echter, waar de EHS voornamelijk natuur-, water- en bosgebieden betreft, heeft de POG met name betrekking op landbouwgebieden. De POG gaat uit van een ontwikkelingsgerichte basisbescherming. Dat wil zeggen dat het behoud en de ontwikkeling van natuur- en landschapswaarden richtinggevend zijn voor ontwikkelingen binnen de POG. De landbouw moet meer landschapsgeoriënteerd plaatsvinden en het bebouwingsvrije karakter dient gehandhaafd te blijven. Daarnaast dient de toeristisch-recreatieve structuur in stand gehouden te worden.

Aangezien in feite geen ontwikkelingen mogelijk worden gemaakt die niet al in het geldende bestemmingsplan mogelijk waren, conflicteert het planvoornemen niet met het provinciale beleid. De aanwezige stedelijke kwaliteiten worden benut en de natuurlijke waarden gewaarborgd.

2.3.2 Kristallen, Groene en Blauwe waarden

Ten behoeve van de bescherming van de aanwezige natuurlijke kwaliteiten wordt binnen het POL een aantal gebieden aangewezen waarbinnen de bescherming van bepaalde waarden centraal staat. Er wordt een onderscheid gemaakt in kristallen, groene en blauwe waarden. Op de kaart 'Kristallen waarden' is te zien dat binnen het plangebied geen van de onderscheiden kristallen waarden aanwezig zijn. De kaarten 'Groene waarden' en 'Blauwe waarden' laten zien dat het zuidelijke deel van het plangebied valt binnen de POG, zoals reeds bekend. Op de kaart 'Blauwe waarden' is bovendien te zien dat een klein deel van het POG-gebied als 'hydrologisch gevoelig natuurgebied' is aangeduid. De aanwezige waarden worden in dit bestemmingsplan gerespecteerd, aangezien uitgegaan wordt van de bestaande situatie en geen nieuwe ontwikkelingen zijn voorzien.



2.4 Regionaal beleid

2.4.1 Regiovisie Westelijke Mijnstreek

De gemeente Stein maakt onderdeel uit van de stadsregio Westelijke Mijnstreek. Het met betrekking tot het plangebied relevante regionale beleid voor de Westelijke Mijnstreek is vervat in de Regiovisie Westelijke Mijnstreek. In de regiovisie zijn de belangrijkste opgaven voor Zuid-Limburg opgenomen:

- Innovative community: economische structuurversterking (incl. arbeidsmarkt); euregionale bereikbaarheid en mobiliteit; integrale gebiedsgerichte ontwikkeling;
- Work-life balance: culturele kwaliteit; Nationaal landschap Zuid-Limburg; stedelijke kwaliteit.

Cruciaal daarbij is dat de twee centrale begrippen uit de ontwikkelingsagenda van het Stedelijk Netwerk Zuid-Limburg elkaar optimaal kunnen versterken. Het verbond tussen economische welvaart en maatschappelijk welzijn. Het leveren van een maximale bijdrage hieraan vraagt om scherpe en compromisloze keuze van de regio. De regio Westelijke Mijnstreek legt de focus op:

- Innovatieve bedrijvigheid als economische motor;
- De transformatie van de woningvoorraad; de versterking van het Zuid-Limburg landschap en sport als motor voor het woon- en leefklimaat.

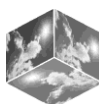
Echter door het ontbreken van extra kwaliteiten in het woon- en leefklimaat en de afname van de beroepsbevolking, is het gangbare economische groeimodel dat uitgaat van een zo hoog mogelijke economische groei en een zo hoog mogelijke consumptief gedrag geen realistische optie voor de regio. De regio heeft met deze visie een fundamenteel antwoord op de demografische krimp en kiest ondubbelzinnig voor 'Van meer naar beter'.

Met betrekking tot bedrijvigheid wordt ingezet op de ontwikkeling van innovatieve bedrijvigheid. De ligging in de kennisdriehoek Eindhoven-Aken-Leuven en nabij Chemelot maakt dat hiervoor binnen de gemeente Stein goede mogelijkheden bestaan. De binnen het plangebied aanwezige bedrijvigheid kan niet direct worden gekenmerkt als innovatieve bedrijvigheid. Wel is het zo dat de haven een belangrijke functie heeft als overslaglocatie voor grondstoffen en producten van de omliggende innovatieve bedrijven. Daarmee past hetgeen dat met het onderhavige bestemmingsplan wordt nagestreefd binnen de beleidskaders van de regiovisie.

2.5 Gemeentelijk beleid

2.5.1 Structuurschets 'Stein op weg naar 2015'

De structuurschets, vastgesteld in de vergadering van de gemeenteraad van Stein op 26 april 2001, geeft een beeld van de hoofdlijnen van het gemeentelijk beleid voor de periode tot 2015. In deze structuurschets worden, aan de hand van de situatie zoals die in 2001 was, knelpunten beschreven en voorstellen gegeven voor de maatregelen die de gemeente zou kunnen nemen op weg naar 2015.



Met betrekking tot de havens van Stein wordt aangegeven dat deze een belangrijke functie in de aan- en afvoer van grondstoffen en producten (met name bulkgoederen) van DSM en de andere site users van Chemelot heeft. De huidige overslag van grind en andere bouwstoffen zal verder worden uitgebreid in het kader van de ontwikkeling tot Regionaal Overslag Centrum (ROC). In het kader van de verdere uitbouw van de logistieke functie van de Westelijke Mijnstreek zal de verdere ontwikkeling van het goederentransport per schip via de haven Stein worden bevorderd. Mede ter ondersteuning hiervan zijn voor de vestiging van havengebonden bedrijven mogelijkheden gecreëerd op het in het project Grand Design gerevitaliseerde gebied van Haven Stein.

Het in de Structuurschets geformuleerde beleid wordt vertaald naar de planologische regeling van het onderhavige bestemmingsplan. Hierdoor kan ook in de toekomst worden geanticipeerd op nieuwe ontwikkelingen binnen het plangebied.

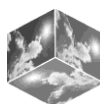
2.5.4 Toekomstvisie Stein 'Het Stein van morgen'

Deze interactieve toekomstvisie is op 15 september 2011 vastgesteld en tot stand gekomen in samenwerking met inwoners en vertegenwoordigers van verenigingen, maatschappelijke organisaties en het bedrijfsleven van Stein. Uit de gesprekken zijn vijf pijlers naar voren gekomen waar de toekomstvisie van Stein op rust (sociaal, fysiek, economie, organisatie en marketing).

In de toekomstvisie kijkt de gemeente op een positieve manier naar de toekomst van Stein. Daarnaast is de gemeente ook realistisch en is gekeken naar welke ontwikkelingen op het gebied van demografie, internet, maatschappelijke ontwikkelingen enz. Stein gaan veranderen en welke keuzes daartoe gemaakt dienen te worden. De komende 10 jaar wil de gemeente Stein in dat opzicht investeren in:

- een solidaire, ondernemende en gevarieerde samenleving;
- kwaliteit van wonen en voorzieningen;
- het versterken en verbreden van het economisch profiel door een beter gebruik van de toeristisch recreatieve potenties rondom natuur, landschap, cultuur en cultuurhistorie, sport en evenementen;
- een baanbrekende samenwerking in en tussen de kernen én met de regio;
- de bewustwording van haar eigen kwaliteiten en die met trots uit te dragen.

Teneinde deze doelen te bereiken wordt een aantal acties in gang gezet, waaronder overleg met Chemelot over de ontwikkeling van de Chemelotcampus en de daarbij behorende kansen voor Stein. Voor het plangebied zelf wordt echter geen specifiek beleid geformuleerd.



2.5.3 Milieubeleidsplan

De gemeente Stein heeft voor de periode 2009-2013 een milieubeleidsplan opgesteld. Op diverse beleidsvelden van het milieu en leefomgeving is er reeds het nodige in uitvoering binnen de gemeente Stein. Toch is het van belang een meerjarig beleid te formuleren omdat maatschappij, klimaat, wet en regelgeving en de directe leefomgeving volop in beweging zijn. Dit beleid is vervat in het milieubeleidsplan.

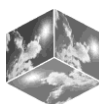
In het plan wordt ingegaan op diverse milieuhygiënische aspecten, zoals luchtkwaliteit, duurzaamheid en water. Al deze aspecten zijn geclusterd in een viertal gebieden, gericht op leefomgeving, water, bodem en duurzaamheid. In dit bestemmingsplan wordt in hoofdstuk 5 nader ingegaan op de wijze waarop in dit plan recht wordt gedaan aan de betreffende milieuhygiënische aspecten.

2.5.4 Waterplan

De aanleiding voor het uit 2009 stammende waterplan is ontstaan tijdens het opstellen van het Verbreed Gemeentelijk RioleringsPlan (GRP). Het waterplan levert een verdere verbreding van het gemeentelijk waterbeleid waarbij duurzaamheid hoog in het vaandel staat. Concrete maatregelen voor de korte termijn, de planperiode van het GRP, worden aangevuld met een lange termijnvisie. Daarnaast geeft het Waterplan invulling aan bestuurlijke afspraken die voortvloeien uit het Nationaal Bestuursakkoord water (NBW) en de Europese Kaderrichtlijn Water (KRW). Dit waterplan beslaat de periode 2010-2015.

Het eerste doel van het waterplan is het ontwikkelen van een gemeenschappelijke visie van de gemeente en de waterbeheerders op duurzaam waterbeheer en het bieden van maatregelen waarmee deze visie kan worden gerealiseerd. Het waterplan richt zich op het stedelijk gebied en betreft hierin de landelijke omgeving voor zover er een relatie ligt met de ambities binnen het stedelijk gebied. Het tweede doel van het waterplan is om door samenwerking de efficiëntie en effectiviteit van maatregelen te verhogen.

De visie van het waterplan luidt: Water maakt groen, het versterkt de kwaliteit van de leefomgeving voor mens en natuur. Deze visie sluit aan bij de missie van de gemeente Stein: Stein wil zich profileren als een kwalitatief hoogwaardige, groene woongemeente met leefbare kernen. Over 20 à 25 jaar zal het overtollig regenwater geen aanleiding meer zijn voor wateroverlast en zal het regenwater worden opgevangen en afgevoerd naar de bestaande en herstelde regenwaterstructuur. De verwerking van het regenwater zal zoveel als mogelijk zichtbaar zijn en via infiltratievoorzieningen en retentiebuffers worden afgevoerd richting beken en Maas. De controle van de afvoer zal sterk zijn vergroot en de overstorten vanuit de riolering op het oppervlaktewater worden tot een minimum beperkt. De waterkwaliteit wordt verder vergroot door bewuste keuzes te maken in bestrijdingsmiddelen tegen onkruid en gladheidbestrijding.



De visie wordt ondersteund door een aantal ambities. Deze ambities zijn tot stand gekomen door betrokkenheid van diverse organisaties. De ambities richten zich onder andere op het herstel van de regenwaterstructuur en het menselijke aspect daarbij. Voor een aantal deelgebieden zijn specifieke maatregelen geformuleerd. Voor ondermeer het Julianakanaal is dat het geval. Deze maatregelen zijn echter niet van toepassing ter hoogte van het plangebied. Ook elders binnen het plangebied zijn geen locaties gelegen waarvoor specifieke maatregelen bestaan.

2.5.5 Quick Wins binnenhavens

In 2008 is vanuit de rijksoverheid gestart met de regeling 'Quick Wins binnenhavens'. Met deze regeling wordt de kwaliteit van regionale vaarwegen voor goederenvervoer over water en de bereikbaarheid van binnenhavens verbeterd. Het ministerie wil juist nu in economisch zwaar weer blijven investeren in de binnenvaart. Als de economie weer aantrekt, moet de sector klaar zijn voor de toekomst.

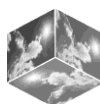
De Quick Wins Binnenhavens is een programma om lokale en regionale overheden te stimuleren de bereikbaarheid van havens te verbeteren. Voorwaarde om aan deze regeling deel te nemen is dat de 50% van de kosten van de uitvoeringsmaatregelen worden bijgedragen door derden. De provincie Limburg neemt, gezien het belang van dit project voor de Limburgse economische instandhouding en ontwikkeling, de helft van deze 50% investeringskosten voor haar rekening. De overige 25% zullen derhalve door de lokale overheden moeten worden bijgedragen.

Voor de gemeente Stein betekent de bijdrage concreet dat:

1. de haven uitgediept (gebaggerd) wordt naar de originele aanlegdiepte;
2. er aanvullende geluidwerende maatregelen worden getroffen waardoor er minder overlast richting woonbuurt ontstaat vanuit de haven.

Voor wat betreft de voortgang van dit project kan gemeld worden dat de gemeente Stein, samen met een aantal andere gemeentes via de Provincie contacten heeft gelegd met Rijkswaterstaat. Rijkswaterstaat gaat onder andere het Julianakanaal uitdiepen (baggeren). Dit om een optimaal gebruik te kunnen garanderen. De betreffende gemeenten hebben in goed overleg met Rijkswaterstaat besloten om de werkzaamheden aan de diverse havens te koppelen aan de werkzaamheden van Rijkswaterstaat. Uitvoering van de baggerwerkzaamheden in de haven van Stein staan voor 2012 gepland.

De regeling 'Quick Wins binnenhavens' zal er toe leiden dat de haven van Stein beter bereikbaar wordt, hetgeen een positief effect heeft op de bedrijvigheid in het plangebied. Hiermee wordt aldus gegarandeerd dat de in het bestemmingsplan opgenomen regelingen ten behoeve van de bedrijven optimaal kunnen worden benut.



3 Huidige situatie

3.1 Wonen

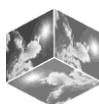
De woonfunctie komt op dit moment in verschillende vormen voor binnen het plangebied. Geheel aan de noordzijde zijn enkele reguliere woningen gelegen. Daarnaast is op het bedrijventerrein een woonwagenterrein met 4 vergunde standplaatsen aanwezig en hebben met name de meer kleinschalige bedrijven aan de noordzijde veelal de beschikking over een bedrijfswoning. De reguliere woningen en de bedrijfswoningen betreffen overwegend vrijstaande woningen opgebouwd in 1 tot 2 bouwlagen en afgedekt met een kap. Ook is een enkele tweekapper aanwezig en is een beperkt aantal appartementen aanwezig aan de Havenstraat.

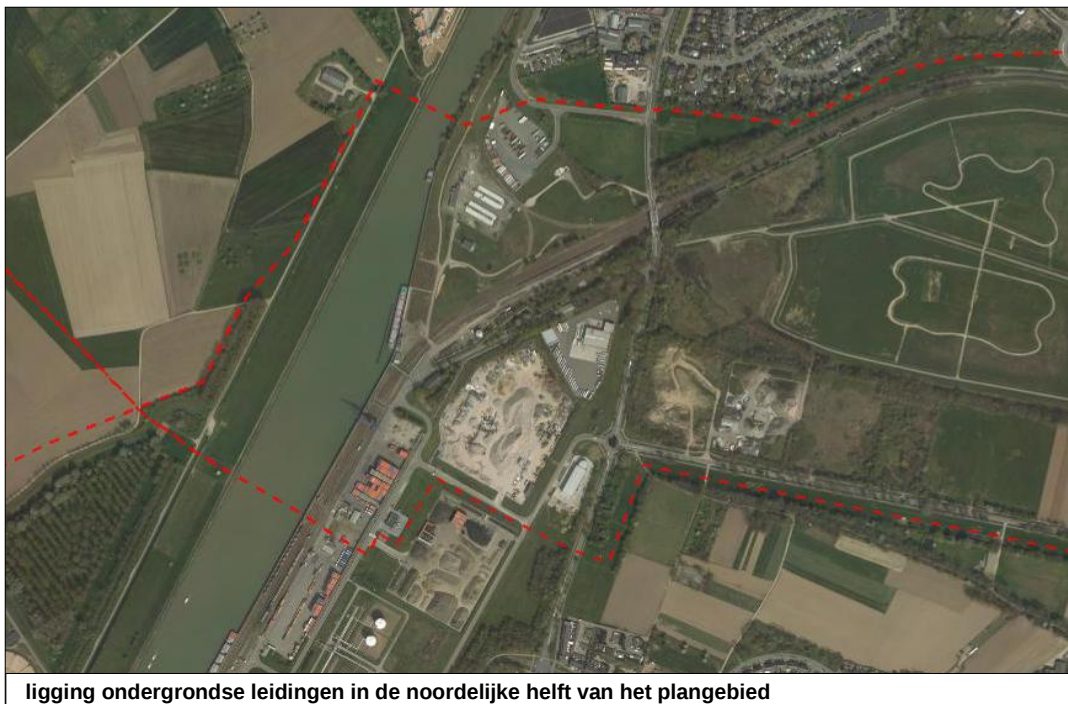
3.2 Bedrijvigheid en andere economische aspecten

Bedrijvigheid vormt uiteraard de meest voorkomende functie binnen het plangebied en komt in uiteenlopende vormen voor. In bijlage 1 is een door de Intergemeentelijke Milieu Dienst (IMD) opgesteld overzicht gegeven van de momenteel (per 10 oktober 2011) aanwezige bedrijven en instellingen in het plangebied, welke vallen onder het bevoegd gezag van de gemeente Stein. Voorts zijn ook de volgende onder het bevoegd gezag van de provincie Limburg vallende bedrijven aanwezig binnen het plangebied:

- L'Ortye;
- DSM Fibre;
- Wessem Port Services;
- EdeA;
- Sabic havenverlading;
- Meuleberg;
- OCI Nitrogen.

In het noordelijke gedeelte van het plangebied (tussen de Paalweg, Heirstraat en Mauritslaan) liggen overwegend kleinschalige bedrijven in de milieucategorieën 2 en 3. Daarnaast is hier een supermarkt aanwezig. Het middengedeelte van het bedrijventerrein (ter hoogte van de Industrieweg en de Veestraat) wordt gekenmerkt door de aanwezigheid van enkele grootschalige bedrijven. Het terrein is in eigendom van Chemelot bedrijven (onder andere DSM en Sabic) en doet dienst als het overslaggebied van grondstoffen en goederen van de verder oostwaarts liggende (petro)chemische industrieën van Chemelot. Door middel van een spoorlijn die tot binnen het plangebied loopt en door de aanwezige ondergrondse en bovengrondse leidingen vindt een groot deel van het transport plaats. De bedrijvigheid die voorkomt valt binnen de milieucategorieën 2 tot en met 5. Het zuidelijke deel van het plangebied wordt gekenmerkt door de feitelijke aanwezigheid van de haven. Hier is weinig bedrijfsbebouwing aanwezig, maar vinden met name havengerelateerde buitenactiviteiten plaats in de milieucategorieën 2 tot en met 5.





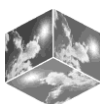
ligging ondergrondse leidingen in de noordelijke helft van het plangebied

Een aantal gedeelten van het bedrijventerrein is nog braakliggend en derhalve niet ontwikkeld. De reden hiervan heeft geen economische achtergrond, maar ligt in het feit dat de grondeigenaren (met name DSM en Havens Stein B.V.) de gronden nog niet hebben uitgegeven voor ontwikkeling en evenmin zelf hebben ontwikkeld. Er is derhalve geen sprake van een gebrek aan vraag vanuit de markt voor deze gebieden.

3.3 Verkeer en vervoer

Binnen het plangebied zijn zowel weg-, water- als spoorwegen aanwezig. Het wegverkeer vindt plaats over zowel openbare als niet openbaar toegankelijke wegen. De openbare wegen zijn in beheer bij de gemeente en dienen ter ontsluiting van de aanwezige bedrijven, woningen en overige functies. De niet openbaar toegankelijke wegen zijn in eigendom van de aanwezige Chemelot bedrijven en Havens Stein B.V. Hierover vindt ondermeer het grindtransport en andere zwaar verkeer met vrachtwagens plaats vanaf de havens naar het Chemelotterrein. Dit transport wordt op die manier om de woonkern heen geleid.

Het aanwezige spoor loopt vanaf de overslagkade richting het Chemelotterrein. Hierover vindt met name grootschalig transport van grondstoffen plaats. De aanvoer hiervan gebeurt via het water, over het Julianakanaal en de overslag naar weg- en railverkeer vindt plaats in de haven. Daarmee is het weg- en railverkeer sterk afhankelijk van het waterverkeer, dat dan ook essentieel is voor het functioneren van het bedrijventerrein als geheel.



3.4 Ondergrondse infrastructuur

3.4.1 Gas en brandstoffen

Naast de genoemde bovengrondse infrastructuur is ook ondergrondse infrastructuur aanwezig in de vorm van buisleidingen ten behoeve van gas en brandstoffen. Deze leidingen zijn gelegen in het centrale en noordelijke deel van het plangebied. Door deze belangrijke (internationale) leidingen worden vloeistoffen vervoerd van en naar het Chemelotterrein. Een aantal leidingen ligt binnen hetzelfde leidingentracé, waarbij tevens nog ruimte aanwezig is voor de aanleg van extra leidingen. Op de gronden boven de leidingtracés is geen bebouwing aanwezig. Aan weerszijde van de leidingen ligt een 5 meter brede beschermingszone, waarbinnen bouw- en graafwerkzaamheden niet zondermeer zijn toegestaan.

Het betreft de volgende buisleidingen:

- PALL leiding van Petrochemical Pipeline Services (Sabic);
- aardgastransportleiding van Air Liquide;
- hogedruk gastransportleidingen van Enexis;
- brandstofleidingen van Sabic (deels ook bovengronds gelegen).

3.4.1 Rioolwatertransport

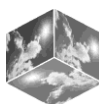
Ondergronds bevindt zich tevens een aantal rioolwatertransportleidingen van het Waterschapsbedrijf Limburg (WBL). Deze leidingen lopen tussen bovengrondse rioolgemalen, waarvan er tevens binnen het plangebied aanwezig zijn. Het betreft conform opgave van het waterschap de volgende leidingen:

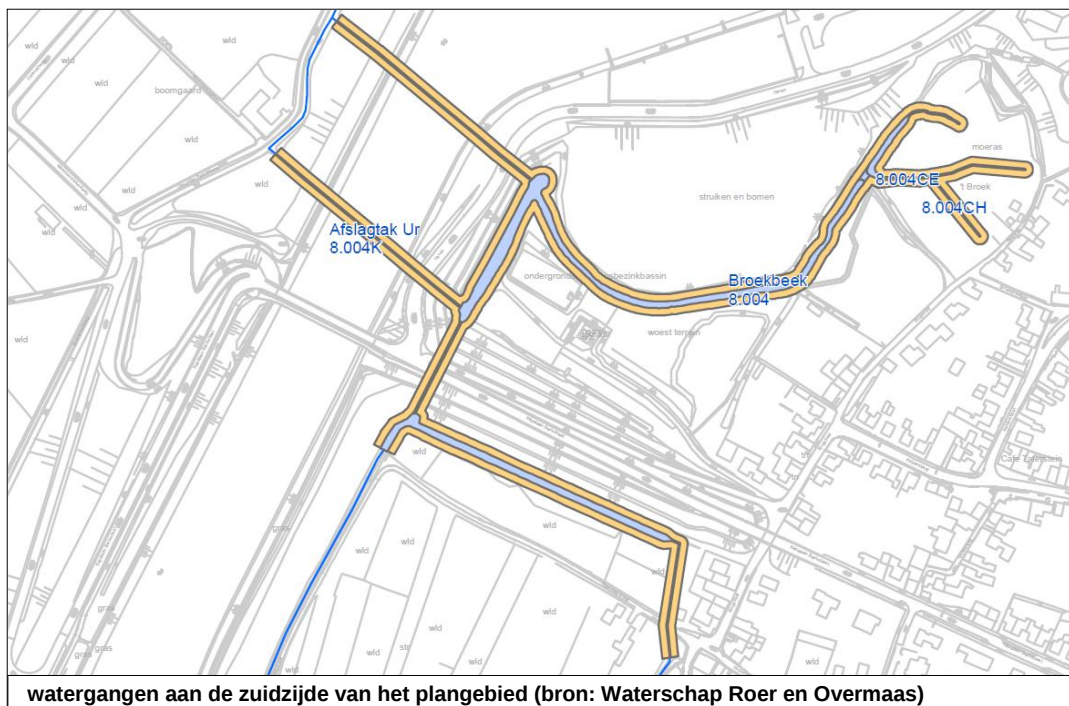
- 69.07 Persleiding Stein - Rwzi Stein 1. Ac/pvc Ø 450/500 mm;
- 69.14 Persleiding Stein - Rwzi Stein 2. Ac/hpe/pvc/staal Ø 450/709 mm;
- 69.15 Aansluiting Stein - Rioolgemaal Stein. Ø 600 mm;
- 69.52 Persleiding De Bramer - Ur. Pvc Ø 315 mm.

Aan weerszijde van deze rioolwatertransportleidingen is een 2,5 meter brede beschermingszone aanwezig, waarbinnen niet zondermeer gebouwd mag worden of (graaf)werkzaamheden mogen worden uitgevoerd.

3.5 Landschap, natuur en ecologie

Het plangebied omvat een bedrijventerrein, de aanwezigheid van landschappelijke en ecologische waarden is hier normaal gesproken niet groot. In het uiterste zuiden van het plangebied ligt echter natuurgebied Het Broek, waar ecologische waarden aanwezig zijn. Het gebied maakt echter geen deel uit van de Ecologische Hoofdstructuur. Voor het overige hebben de binnen het plangebied aanwezige groengebieden geen bijzondere landschappelijk, natuurlijke of ecologische waarden.



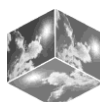


3.6 Waterhuishouding

Het plangebied is gelegen aan het Julianakanaal, dat deels ook binnen het plangebied ligt. Het wateroppervlak van de haven, in feite een plaatselijke verbreding van het kanaal, ligt geheel binnen het plangebied. De dijk langs het kanaal heeft een waterkerende functie. Naast de genoemde grote wateroppervlaktes bevinden zich in het uiterste zuiden van het plangebied nog de Broekbeek en de Ur. Conform opgave van het waterschap Roer en Overmaas betreffen het A-watergangen. Ter hoogte van de watergang zijn tevens diverse waterhuishoudkundige voorzieningen aanwezig, namelijk een regenwaterbuffer en een bergingsbezinkbassin. Op het kadastrale perceel A3536 zal nog een regenwaterbuffer door het waterschap worden gerealiseerd.

Het waterschap Roer en Overmaas onderscheidt in zijn wateratlas vier verschillende kaarten. De waterketenkaart laat zien dat zich ondermeer in het zuiden van het plangebied een rioolwatertransportleiding bevindt, welke uitkomt bij een rioolgemaal. Het plangebied maakt ook deel uit van een infiltratiegebied.

Op de kaart watersystemen zijn de wateroppervlaktes van het Julianakanaal en de haven aangeduid als rivierbed Maas incl. Kanalen. Ook zijn hierop de watergangen Broekbeek en Ur en de regenwaterbuffer aangegeven. De ecologiekaart laat vervolgens zien dat de Broekbeek een watergang betreft met een specifiek ecologische functie. De Ur heeft een algemene ecologische functie. De watergangen hebben een beschermingszone van 5 meter aan weerszijde. De erosiekaart tenslotte laat geen voor het plangebied relevante aspecten zien.



3.7 Sociale en maatschappelijke samenhang

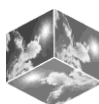
Aangezien het plangebied een bedrijventerrein betreft met grotendeels zware industrie, is geen sprake van een duidelijke sociale en maatschappelijke samenhang, zoals dat in bijvoorbeeld woon- en centrumgebied wel kan zijn. De locaties waar de (bedrijfs)woningen liggen, grenzen over het algemeen aan de woongebieden van Stein en Urmond. In sociaal-maatschappelijk opzicht maken de betreffende woningen deel uit van die aangrenzende woongebieden.

3.8 Leefbaarheid en veiligheid

De meeste woningen zijn gelegen aan de noordzijde van het plangebied en bestaan overwegend uit bedrijfswoningen. Ook aan de zuidzijde ligt één bedrijfswoning en is een beperkt aantal appartementen aanwezig. Ter plaatse van de bedrijfswoningen komt met name kleinschalige bedrijvigheid voor uit de laagste milieucategorieën. Gelet hierop en op het feit dat de inrichting van de openbare ruimte is afgestemd op de aanwezigheid van (bedrijfs)woningen (dat wil zeggen groen is aangekleed), is de leefbaarheid van in ieder geval deze gedeeltes van het bedrijventerrein als voldoende te beschouwen.

Op het middengedeelte van het bedrijventerrein, waar de zwaarste bedrijven zijn gelegen, speelt met name het effect van deze bedrijvigheid op de aangrenzende woongebieden van Stein een rol. Deze effecten worden nader besproken in hoofdstuk 5. De leefbaarheid van de aangrenzende woningen wordt zoveel mogelijk gewaarborgd door de aanwezigheid van afschermend groen. Dit is echter niet overal aanwezig, vaak omdat daarvoor de ruimte ontbreekt.

Wat betreft veiligheid wordt door middel van actief wijk- en buurtbeheer (samen met de omliggende wijken) op een zo optimale wijze gepoogd deze te waarborgen. Op dit moment wordt de situatie op het bedrijventerrein niet als maatschappelijk onveilig ervaren.



4 Planopzet, ruimtelijke structuur

4.1 Doelstelling

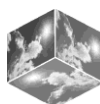
Het primaire uitgangspunt van het plan is het vastleggen van de situatie zoals op dit moment aanwezig op het bedrijventerrein. Dit betreft de vigerende planologische situatie, afgestemd op de meest recente inzichten. Nieuwe ontwikkelingen worden alleen meegenomen in het nieuwe plan indien deze voldoende concreet zijn en daarover besluitvorming heeft plaatsgevonden. Daarnaast zijn het actuele beleid en nieuwe gemeentelijke inzichten in het plan verwerkt.

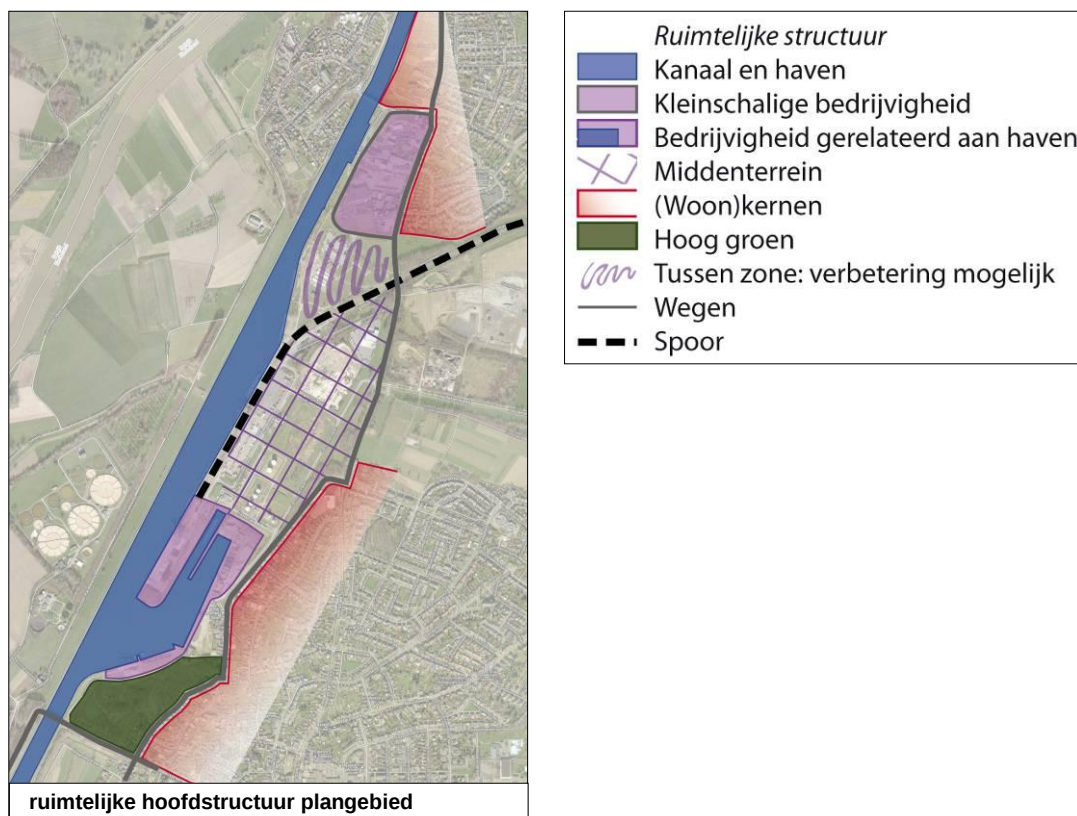
Ondanks het feit dat het plan overwegend conserverend van aard is, wordt ook voor de toekomst ruimte gehouden voor nieuw initiatieven. Grotendeels zijn deze initiatieven al mogelijk op basis van het vigerende plan. Waar wordt afgeweken van de vigerende regeling heeft dit als doel om het juridische kader af te stemmen op de meest recente wettelijke, milieuhygiënische en sociaal-maatschappelijke inzichten. Zo wordt in het nieuwe bestemmingsplan uitgegaan van een generieke bestemming voor het bedrijventerrein, terwijl in het vigerende bestemmingsplan een veelheid aan bedrijfsbestemmingen is opgenomen. Met de nieuwe regeling wordt gestreefd naar eenduidigheid en uniformiteit, waarbij evenwel afstemming plaatsvindt op de specifieke bedrijvigheid die voorkomt.

4.2 Hoofdstructuur

De langgerekte vorm van het plangebied vindt zijn oorzaak in de ligging parallel aan het Julianakanaal. In feite betreft het plangebied de strook grond gelegen tussen het kanaal en de woongebieden van Stein en Urmond. De hoofdstructuur van het plangebied wordt dan ook voor een belangrijk deel bepaald door het kanaal. Het terrein zelf is daarnaast nog op te delen in een aantal deelgebieden met een eigen herkenbare interne structuur. Het noordelijke deel van het bedrijventerrein wordt gekenmerkt door kleinschalige bedrijvigheid en de aanwezigheid van (bedrijfs)woningen. Het gebied is duidelijk afgebakend door wegen en groen. In het bestemmingsplan wordt deze bestaande heldere structuur geconsolideerd.

Het middengebied is minder duidelijk afgebakend, maar kent wel een heldere interne structuur. Deze wordt gevormd door de aanwezige privéwegen en de daaraan gelegen rationeel verkavelde bedrijfsterreinen. Deels zijn nog onbebouwde percelen aanwezig, welke eenmaal ingevuld, wel binnen de bestaande structuur passen. Dwars door het middengebied loopt ook nog een strook met spoorlijnen tot aan de haven. Met name de locatie gelegen tussen het spoor en het noordelijke deel van het plangebied heeft een minder duidelijke structuur. Voor het gehele middengebied geldt echter dat dit als bedrijventerrein wordt bestemd, zonder dat de interne (privé)wegen en het spoor nader worden aangeduid. Hierdoor is in dit gebied veel vrijheid aanwezig om nieuwe ontwikkelingen in te passen. De reeds vastliggende interne structuur zorgt daarbij voor houvast. Op deze manier kan ook de structuur van het grotendeels nog onbenutte gebied gelegen tussen het spoor en het noordelijke deel van het plangebied vorm krijgen binnen de kaders van het nieuwe bestemmingsplan, wanneer zich daarvoor kansen aanbieden.

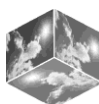




Voor de structuur rondom de feitelijke haven zijn geen veranderingen voorzien. De haven is een sterk basiselement waaraan de omliggende structuren ondergeschikt zijn. Het uiterste zuiden van het plangebied bestaat uit natuurgebied Het Broek en een aantal in het groen ingepaste waterhuishoudkundige voorzieningen. Deze te consolideren organische structuur wijkt af van de rest van het plangebied en wordt duidelijk begrensd door de omliggende wegen.

4.3 Bedrijven

In de afgelopen 10 jaar hebben zich slechts in beperkte mate wijzigingen voorgedaan in de op het bedrijventerrein gevestigde bedrijven. Een voorheen aanwezige scheepsreparateur bestaat inmiddels niet meer. Ook ter plaatse van de kleinschalige bedrijven zijn enkele bedrijven gegaan en zijn hier nieuwe voor in de plaats gekomen. Zo is een staalconstructiebedrijf dat wat betreft milieucategorie in feite niet paste in dit deel van het plangebied verdwenen. Door middel van een partiële bestemmingsplanherziening is hier een wel bij de omgeving aansluitend bedrijf met bijbehorende planologische regeling voor in de plaats gekomen. Voor wat betreft de aan de overige bedrijven verbonden milieucategorieën hebben zich echter geen wijzigingen voorgedaan. Aangezien de huidige op het bedrijventerrein aanwezige zonering goed functioneert, wordt deze één op één overgenomen in het nieuwe bestemmingsplan, uiteraard wel afgestemd op de meest recente milieuhygiënische inzichten. Dit betekent dat een zone is opgenomen voor bedrijven van milieucategorie 2 tot en met 3.2, een zone voor bedrijven van milieucategorie 2 tot en met 4.2 en een zone voor bedrijven van milieucategorie 2 tot en met 5.2.



In de regels van het bestemmingsplan wordt per zone aangegeven welke typen bedrijven aldaar toelaatbaar worden geacht. Hieraan wordt een Lijst van Bedrijfsactiviteiten gekoppeld. Niet alleen de bestaande bedrijven worden op die manier geregeld, ook wordt de mogelijkheid open gehouden dat zich nieuwe bedrijven vestigen op het bedrijventerrein. Dat kan zijn ter plaatse van bestaande bedrijven alsmede op nog niet ingevulde locaties. Deze flexibiliteit biedt optimale mogelijkheden voor het verdere voortbestaan en groei van het bedrijventerrein, binnen de aangegeven milieuhygiënische kaders. Alleen in bepaalde gevallen wordt een bepaalde vorm van bedrijvigheid specifiek aangeduid, zoals in het geval van de reeds aanwezige supermarkt en duikcentrum.

Voor het overige is sprake van een ruime regeling, zoals die ook al in het bestaande bestemmingsplan zit en welke op hoofdlijnen wordt gecontinueerd (bebouwingspercentages, bouwhoogtes). Het feit dat zich op het bedrijventerrein nog een aantal niet ingevulde gebieden bevindt, heeft dan ook niet zijn oorsprong in een te beperkte vigerende regeling. De betreffende eigenaren van deze locatie (met name DSM en Havens Stein B.V.) hebben deze gronden bewust nog niet ontwikkeld of uitgegeven.

Ten aanzien van overkappingen over het water wordt ten opzichte van het vigerende bestemmingsplan nieuw beleid opgenomen. Vanuit de aanwezige bedrijven bestaat de behoefte om overkappingen te realiseren. Wesssem B.V. zal op korte termijn een (reeds vergunde) overkapping over het Julianakanaal bouwen en heeft ook plannen voor de langere termijn (2 tot 3 jaar). Daarnaast bestaat ook bij DSM mogelijk de behoefte aan het realiseren van een overkapping. Teneinde deze behoefte aan overkappingen te reguleren, is in het plangebied een strook opgenomen waarbinnen dergelijke initiatieven door middel van een afwijkingsmogelijkheid (omgevingsvergunning) kunnen worden gerealiseerd. Deze strook ligt uiteraard buiten de doorgaande route van het kanaal. Aan de afwijkingsmogelijkheid zijn voorwaarden gesteld. Voor de aanleg van steigers is aan de zuidoever van de haven een vergelijkbare afwijkingsregeling opgenomen.

Voor nutsvoorzieningen is in het vigerende plan wel een regeling opgenomen, onder de noemer maatschappelijk. Aangezien het echter overwegend bedrijfsmatige activiteiten betreft en gelet op de huidige inzichten, worden in het nieuwe bestemmingsplan nutsvoorziening onder een bedrijfsbestemming (Bedrijf - Nutsvoorziening) gebracht. Het betreft concreet de locatie waar de waterhuishoudkundige nutsvoorzieningen liggen (zuidzijde plangebied) en enkele kleine nutsvoorzieningen, zoals transformatorhuisjes.

4.4 Wonen

Zoals eerder geconstateerd komt de woonfunctie binnen het plangebied in een drietal vormen voor. Er zijn reguliere woningen, bedrijfswoningen en woonwagens aanwezig. De reguliere woningen liggen op de hoek van de Mauritslaan en de Heirstraat. Deze worden conform het huidige gebruik bestemd, waarbij dezelfde systematiek wordt toegepast als in de recente bestemmingsplannen voor de komplannen is gedaan.



De bedrijfswoningen worden in het nieuwe bestemmingsplan specifiek aangeduid, dit in tegenstelling tot het vigerende bestemmingsplan. De keuze hiervoor is gemaakt omdat het gedeelte van het bedrijventerrein waar de bedrijfswoningen liggen grotendeels uitontwikkeld is. Op drie na, zijn alle volgens de vigerende regeling mogelijke bedrijfswoningen inmiddels gerealiseerd. Door het specifiek vastleggen van de locaties waar de bedrijfswoningen zijn opgericht, wordt de bestaande situatie geconsolideerd. De drie nog niet benutte bouw mogelijkheden voor een bedrijfswoning worden door middel van een afwijkingsmogelijkheid overgenomen in het nieuwe bestemmingsplan. De locaties waar deze bedrijfswoningen mogen worden opgericht, zijn ingekaderd en afgestemd op de ligging van de aangrenzende bestaande bedrijfswoningen. Het betreft de locaties aan de Heirstraat 10, Heirstraat 14 en Heirstraat 24.

In de zuidelijke helft van het plangebied zijn ter plaatse van het duikcentrum (Havenstraat 34a) één bedrijfswoning en 6 appartementen aanwezig. Deze in totaal 7 woningen hebben de adressen Havenstraat 34, 34b, 34c en 36a tot en met d. Havenstraat 36 betreft een kantoor.

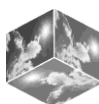
Wat betreft de woonwagens is in het vigerende bestemmingsplan ruimte voor maximaal 4 woonwagenstandplaatsen. Dit aantal is ook in het nieuwe bestemmingsplan als maximum opgenomen.

4.5 Verkeer

De aanwezige wegen voor wegverkeer worden vastgelegd conform de feitelijke situatie. Dit betreft enerzijds wegen welke in beheer zijn bij de gemeente (of de provincie) en anderzijds privéwegen van bedrijven op het bedrijventerrein (met name DSM en Havens Stein B.V.). De gemeentelijke wegen krijgen een verkeersbestemming, de privéwegen vallen binnen de bedrijfsbestemming. Wat betreft de openbaarheid van de wegen vinden geen wijzigingen plaats ten opzichte van de huidige situatie.

Verkeer over het water vindt net als in de huidige situatie plaats over het Julianakanaal. Zoals eerder al duidelijk werd betreft dit een belangrijke vaarweg, waaraan een vrijwaringszone is gekoppeld met als doel te voorkomen dat nadelige invloeden het functioneren van het kanaal als vaarweg belemmeren. Deze vrijwaringszone wordt vastgelegd in juridische de regeling van dit bestemmingsplan.

De aanwezige spoorlijn krijgt geen specifieke bestemming, maar wordt net als in het vigerende bestemmingsplan ingepast in de bedrijfsbestemming. Aan de spoorverbinding zijn ook geen zoneringen gekoppeld, waardoor een specifieke regeling ook niet noodzakelijk is. Het betreft puur een goederenspoorverbinding tussen de overslaghaven en het terrein van Chemelot. De huidige situatie wordt derhalve geconsolideerd.



4.6 Groen/Natuur

De groenvoorzieningen binnen het plangebied hebben met name een afschermende functie. Op de grens tussen het bedrijventerrein en de naastgelegen woongebieden zijn op diverse plaatsen dergelijke groenvoorzieningen aanwezig, echter niet overal. Vaak ontbreekt de ruimte om de rand te completeren. Waar mogelijk worden in dit bestemmingsplan nieuwe gebieden aan de randen voorzien van een groenbestemming. Ter hoogte van de kleinschalige bedrijvigheid en de (bedrijfs)woningen heeft het aanwezige groen ook een functie als visuele aankleding van de openbare ruimte, zoals dat in woongebieden het geval is. Deze groenvoorzieningen functioneren en worden in de bestaande vorm vastgelegd.

Het natuurgebied Het Broek dat in het zuiden van het plangebied ligt, wordt conform het vigerende bestemmingsplan tot Natuur bestemd. Hier zijn geen ontwikkelingen voorzien, de aanwezige natuurlijke en landschappelijke waarden worden daarmee gewaarborgd.

4.7 Water

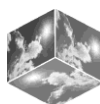
4.7.1 Waterhuishoudkundige situatie

Water komt binnen het plangebied enerzijds voor als vaarweg en als haven, zoals in paragraaf 4.5 al bleek. Voor dit water wordt een op de functie daarvan afgestemde regeling opgenomen, met bijbehorende zoneringen. Anderzijds liggen aan de zuidzijde van het plangebied de watergangen Broekbeek en Ur en zijn hier waterbuffers aanwezig. Deze bij het waterschap in beheer zijnde kleinere wateroppervlaktes krijgen een specifieke waterbestemming en worden voorzien van beschermingszones in de vorm van een dubbelbestemming.

Het beleid is gericht op het vasthouden van gebiedseigen water en het voorkomen van wateroverlast. Met name door afkoppelen van verhard oppervlak, in combinatie met infiltratie- en percolatievoorzieningen kan hier invulling aan gegeven worden. Het streven naar ecologisch gezond water is gericht op het voorkomen van emissies naar het grondwater. Dit betekent onder meer dat het materiaalgebruik dient te voldoen aan de eisen van het Nationaal Pakket Duurzaam Bouwen. Tevens dient het gebruik van chemische onkruidbestrijdingsmiddelen vermeden te worden.

4.7.2 Watertoets

Het doel van de watertoets is te waarborgen dat waterhuishoudkundige doelstellingen expliciet en op evenwichtige wijze in beschouwing worden genomen bij alle waterhuishoudkundig relevante plannen en besluiten. De watertoets is in het leven geroepen omdat met name het waterbeleid een wezenlijk andere oriëntatie heeft gekregen: van reageren naar anticiperen. Water heeft een aantal specifieke kwantitatieve en kwalitatieve eigenschappen waar de ruimtelijke ordening rekening mee moet houden. Een watertoets maakt de mogelijke negatieve invloeden van de herontwikkeling van het projectgebied inzichtelijk. Tevens geeft de watertoets oplossingsrichtingen aan waarmee mogelijke optredende negatieve invloeden beperkt of ongedaan gemaakt kunnen worden.



Het planvoornemen is in het kader van de watertoets toegezonden aan het waterschap Roer en Overmaas. De reactie van het waterschap is in dit bestemmingsplan verwerkt.

4.7.3 Afvoer schoon en vuil water

Bij nieuwe ruimtelijke ontwikkelingen mag het schone hemelwater niet meer geloosd worden op het gemengde rioleringsstelsel. Verhard oppervlak van nieuwe bebouwing mag niet aangekoppeld worden op de riolering. In eerste instantie dient te worden onderzocht of infiltratie van het hemelwater mogelijk is. Wanneer dat niet het geval is, wordt naar de mogelijkheid van afvoer naar het oppervlaktewater bekeken. Hemelwater van schoon dakoppervlak kan rechtstreeks worden afgevoerd naar het oppervlaktewater. Hemelwater dat afstroomt van wegen en parkeerplaatsen mag via een filtervoorziening lozen op het oppervlaktewater.

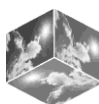
De versnelde afvoer van hemelwater door toename van het verhard oppervlak moet worden gecompenseerd door de aanleg van compenserende berging. Deze kan bestaan uit een voorziening die loost op het oppervlaktewater of uit een uitbreiding van het oppervlaktewater. Bij het bepalen van de benodigde bergingscapaciteit wordt verwezen naar het beleid van het waterschap.

Aangezien het bestemmingsplan een beheersplan betreft, waarin slechts beperkte ontwikkelingen plaats kunnen vinden, zijn de mogelijkheden om duurzaam waterbeheer voor de bestaande bebouwing te concretiseren beperkt. Het bestemmingsplan biedt daar nauwelijks mogelijkheden toe. Voor de wel opgenomen recente ontwikkelingen heeft een afzonderlijke afweging plaatsgevonden en is in een eerder stadium reeds geoordeeld dat voldaan kan worden aan de vanuit de waterhuishouding te stellen voorwaarden.

4.8 Archeologie en cultuurhistorie

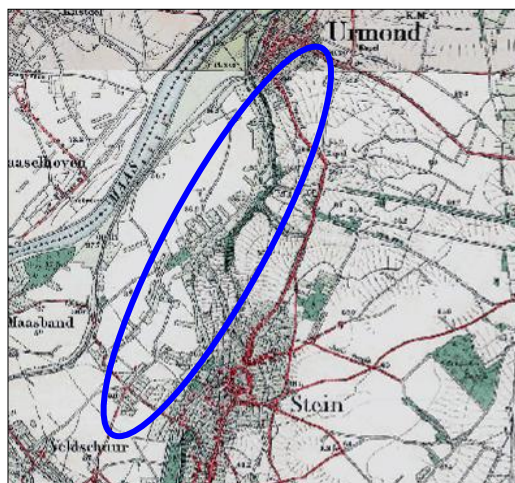
Bij de opstelling en de uitvoering van ruimtelijke plannen moet rekening gehouden worden met bekende archeologische waarden. De gemeente Stein heeft op 1 april 2010 daartoe het 'Facetbestemmingsplan Archeologie Stein 2009' vastgesteld. Op de bij het bestemmingsplan behorende kaart is te zien dat voor delen van het plangebied specifieke archeologische waarden gelden. Het betreft zowel gebieden met een hoge als een middelhoge verwachtingswaarde. Daarnaast zijn gebieden met een lage dan wel geen verwachtingswaarde aanwezig.

In de gebieden met een hoge archeologische verwachtingswaarde bestaat een onderzoeksplicht bij bodemingrepen groter dan 250 m² en een verstoringsdiepte groter dan 40 cm beneden maaiveld. Bij gebieden met een middelhoge verwachtingswaarde is de onderzoeksplicht aanwezig bodemingrepen groter dan 2.500 m² en een verstoringsdiepte groter dan 40 cm beneden maaiveld. Voor alle overige gebieden bestaat geen onderzoeksplicht. Deze voorwaarden zijn als dubbelbestemming archeologie in het bestemmingsplan vastgelegd.





uitsnede plankaart BP Archeologie 2009



historische kaart circa 1900

Tijdens archeologisch onderzoek in 2003 gebieden zijn geen archeologische resten aangetroffen binnen het plangebied. Hiermee kan worden uitgesloten dat ten gevolge van het planvoornemen eventuele aanwezige archeologische waarden in het geding komen. Door het opnemen van de dubbelbestemming Waarde - Archeologie wordt gewaarborgd dat bij eventuele toekomstige ingrepen (indien nodig) archeologisch onderzoek plaatsvindt voordat daadwerkelijk grondwerkzaamheden plaats gaan vinden.

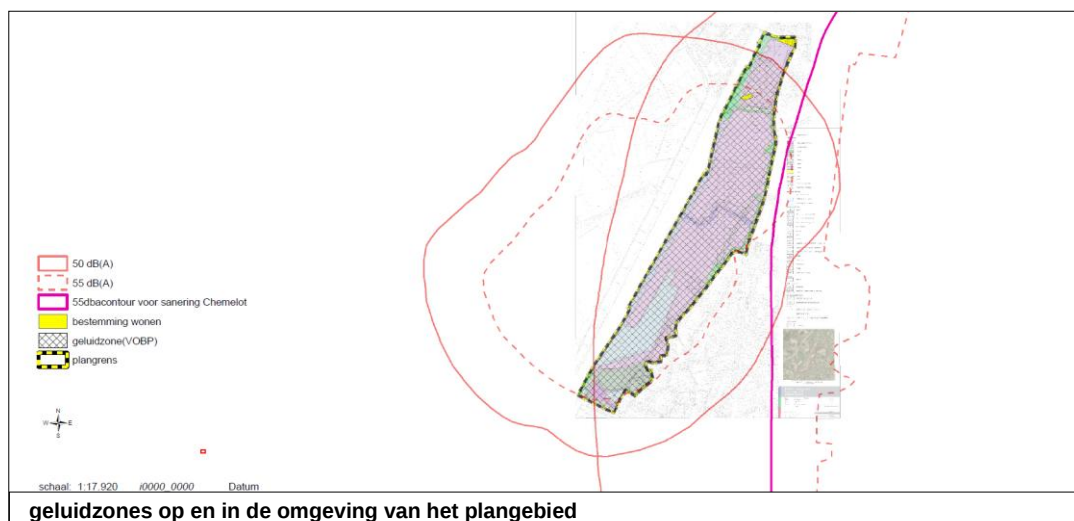
Binnen het plangebied zijn geen bestaande archeologische monumenten aanwezig. In het plangebied liggen evenmin rijksmonumenten. Wel zijn enkele bouwwerken aanwezig die zijn opgenomen in het Monumenten Inventarisatie Project (MIP). Het betreft de panden Mauritslaan 2 en 4 en de haven zelf. De laatste wordt van belang geacht gelet op het belang van de haven in het kader van de sociaaleconomische geschiedenis en de situering in het landschapsbeeld.

Op de kaart Cultuurhistorische waardenkaart van de provincie Limburg valt een klein gedeelte van het plangebied op de deelkaart Cultuurhistorische elementen binnen de aanduiding 'sedert 1830 weinig of matig veranderde dorpskern'. Het betreft het deel van het plangebied dat grenst aan de historische kern van Stein. De meeste wegen welke de begrenzing vormen van het plangebied zijn aangeduid als wegen met een bepaalde cultuurhistorische waarden.

De wegen op het terrein zelf hebben geen specifieke waarden. Dat geldt wel voor de spoorlijn, welke is aangeduid als 'zichtbare tracé mijnspoor of andere spoor- of trambaan'. De haven is aangeduid als 'sedert 1830 weinig of matig veranderd verkavelingspatroon'. Op de deelkaart Cultuurlandschap ligt het plangebied voor het grootste deel binnen de aanduiding 'bouwland' en voor een klein deel binnen de aanduiding 'grasland'.

Het planvoornemen oefent geen nadelige invloeden uit op de in het plangebied en de omgeving daarvan gelegen cultuurhistorische objecten, aangezien geen nieuwe ontwikkelingen zijn opgenomen. Geconcludeerd mag dan ook worden dat met het planvoornemen geen cultuurhistorische waarden in het geding zijn.





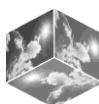
5 Planopzet, milieuaspecten

5.1 Geluid

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

Het bedrijventerrein betreft een gezoneerd industrieterrein, waardoor beperkingen gelden ten aanzien van woningbouw. De aanwezige geluidzones binnen het plangebied en in de directe omgeving daarvan zijn afgebeeld op bovenstaande afbeelding. In beginsel geldt een voorkeursgrenswaarde van 50 dB(A). Voor woningen die op het tijdstip van de vaststelling van de zone (op 23 oktober 1990) binnen de zone aanwezig, in aanbouw of geprojecteerd waren en die een geluidbelasting tussen de 50 en 55 dB(A) vanwege het industrieterrein ondervonden, geldt een hoogst toelaatbare geluidbelasting van 55 dB(A). Buiten de zone mag de geluidbelasting niet hoger zijn dan 50 dB(A). De geluidszone wordt in dit bestemmingsplan vastgelegd door middel van een gebiedsaanduiding, waaraan een regeling is gekoppeld.

Het bevoegd gezag kan een procedure in gang zetten teneinde een hogere grenswaarde te verlenen in geval van nieuwe woningbouwontwikkelingen. Het bestemmingsplan gaat echter niet uit van de bouw van nieuwe woningen, waardoor het verlenen van hogere grenswaarden niet aan de orde is. Gedurende de looptijd van het vigerende bestemmingsplan is een dergelijke procedure wel gevolgd ten behoeve van de bouw van de bedrijfswoning aan de Havenstraat 36. Hiervoor is een hogere waarde van 55 db(A) verleend en zijn (extra) geluidwerende maatregelen getroffen.



Het onderhavige bestemmingsplan voorziet niet in de realisering van nieuwe milieuhygiënisch gevoelige functies of geluidsbronnen, waardoor akoestisch onderzoek in het kader van de Wgh in dit geval niet noodzakelijk is. De huidige geluidzone van het Chemelot-terrein wijzigt niet als gevolg van het opstellen van het onderhavige bestemmingsplan. Het plan is evenmin van invloed op de afspraken die tussen partijen zijn gemaakt omtrent de geluidruimteverdeling en de vastgestelde maximaal toelaatbare geluidsbelasting (MTG), oftewel de hoogst toelaatbare geluidsbelasting van de gevels van de omliggende woningen of andere geluidgevoelige bestemmingen ten gevolge van het industrieterrein.

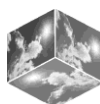
5.2 Bodem

Uitgangspunt van een goede ruimtelijke ordening is dat de bodemkwaliteit geschikt is voor de beoogde bestemming en de daarin toegestane gebruiksvormen. Dit betekent dat het aspect bodemkwaliteit voor vrijwel alle nieuwe ontwikkelingen, die met ruimtelijke plannen mogelijk worden gemaakt, onderzocht moet worden. Het onderhavige bestemmingsplan voorziet niet rechtstreeks in de realisering van nieuwe milieuhygiënisch gevoelige functies. Wel dient voor de nog niet ingevulde bedrijfslocaties inzichtelijk te worden gemaakt of hier mogelijke bodemverontreinigingen aanwezig zijn, alvorens deze gronden opnieuw voor bedrijfsdoeleinden kunnen worden bestemd.

Door de Intergemeentelijke Milieudienst (IMD) van de gemeentes Beek, Nuth en Stein zijn in dit verband vijf locaties aangewezen waarvoor dit van toepassing is. Het betreft de volgende locaties:

- locatie hoek Paalweg/Heirstraat (perceel Urmond, sectie B, nummer 4842): een verkennend bodemonderzoek is uitgevoerd in 2004 (Lyons Business Support B.V., 4015.LBS, 15 maart 2004), waaruit is gebleken dat slechts lichte verontreinigingen aanwezig waren, welke geen reden waren voor aanvullend bodemonderzoek;
- locatie Paalweg (percelen Urmond, sectie A, nummers 4732 en 4769): een verkennend bodemonderzoek is uitgevoerd in 2004 (CSO adviesbureau, 04.RB135, 29 april 2004), waaruit is gebleken dat de kwaliteit van de grond ter plaatse geen belemmeringen vormt voor het huidige gebruik;
- locatie Veestraat (perceel Stein, sectie A, nummer 3604): bodemonderzoek heeft nog niet plaatsgevonden;
- locatie Paalweg (percelen Urmond, sectie A, nummers 3911 en 3912): bodemonderzoek heeft nog niet plaatsgevonden;
- locatie Veestraat (perceel Stein, sectie A, nummer 3334): bodemonderzoek heeft nog niet plaatsgevonden.

De onderzoeksresultaten van de reeds uitgevoerde bodemonderzoeken zijn als losse bijlage bij dit bestemmingsplan beschikbaar. Aangezien op de betreffende locaties het gebruik sinds het uitvoeren van de onderzoeken niet gewijzigd is, mag worden aangenomen dat de conclusies uit deze onderzoeken nog steeds actueel zijn.



Ten aanzien van de drie locatie waar nog geen bodemonderzoek is uitgevoerd, dient dit nog te gebeuren alvorens de gronden voor bedrijfsdoeleinden in gebruik mogen worden genomen. Dit wordt in de regels van dit bestemmingsplan door middel van een aanduiding met bijbehorende regeling gewaarborgd.

5.3 Lucht

5.3.1 Wet luchtkwaliteit

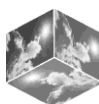
Op basis van de Wet luchtkwaliteit, welke onderdeel uitmaakt (hoofdstuk 5) van de Wet Milieubeheer, gelden milieukwaliteitseisen voor de luchtkwaliteit. Deze kwaliteitseisen zijn middels grenswaarden vastgelegd voor de luchtverontreinigingcomponenten stikstofdioxide (NO_2), zwevende deeltjes (PM_{10} of fijnstof), zwaveldioxide (SO_2), lood (Pb), benzeen (C_6H_6) en koolmonoxide (CO). De grenswaarden gelden overal in de buitenlucht.

Hoofdstuk 5 van de Wet Milieubeheer maakt onderscheid tussen projecten die 'Niet in betekenende mate' (NIBM) en 'In betekenende mate' (IBM) bijdragen aan de uitstoot van luchtverontreinigende stoffen. In de regeling NIBM is een lijst met categorieën van gevallen opgenomen die NIBM zijn. Deze NIBM projecten kunnen zonder toetsing aan de grenswaarden voor het aspect luchtkwaliteit uitgevoerd worden.

Als een project ervoor zorgt dat de concentratie fijn stof of CO_2 met meer dan 3% van de grenswaarde verhoogd, draagt het project in betekenende mate bij aan luchtvervuiling en dient er een luchtkwaliteitsonderzoek uitgevoerd te worden. Deze regel komt voort uit het zogenaamde Nationaal Samenwerkingsprogramma Luchtkwaliteit (NSL). Daarbinnen werken het rijk, de provincies en gemeenten samen om de Europese eisen voor luchtkwaliteit te realiseren. In het geval een planvoornemen strekt tot het realiseren of wijzigen van bronnen van luchtverontreiniging, die leiden tot een toename van de hoeveelheid luchtverontreiniging, dient onderzoek naar de exacte gevolgen voor de luchtkwaliteit uitgevoerd te worden.

De op het terrein aanwezige (zware) bedrijven opereren binnen de voorgeschreven emissienormen en zijn voorzien van installaties om de uitstoot van schadelijke stoffen zoveel mogelijk te beperken. Door het ontbreken van nieuwe ontwikkelingen kan onderzoek naar de luchtkwaliteit, indachtig de Wet luchtkwaliteit, achterwege blijven.

Het in het zuidelijke deel van het plangebied aanwezige rioolgemaal betreft een begingemaal. Rondom de pompput van het rioolgemaal geldt een geurzone van 30 meter. Binnen deze geurzone mogen geen nieuwe geurgevoelige bestemmingen worden toegelaten.



5.3.2 Geurhinder agrarische bedrijven

Op 1 januari 2007 is de Wet geurhinder en veehouderij (Wgv) in werking getreden. In deze wet zijn normen opgenomen die moeten worden gehanteerd bij de verlening van een milieuvergunning aan een agrarisch bedrijf waarin vee wordt gehouden. Echter ook in de omgekeerde situatie, waarbij in de omgeving van agrarische bedrijven een nieuw geurgevoelig object wordt gesitueerd of uitgebreid, dient aan de wet te worden getoetst (de zogenoemde 'omgekeerde werking').

Het planvoornemen voorziet niet in de oprichting van geurgevoelige objecten. De Wgv is daardoor niet van toepassing op het planvoornemen. Bovendien zijn in de omgeving van het plangebied geen agrarische bedrijven gelegen waarvan de geurcontouren tot in het plangebied reiken.

5.4 Verkeer

De infrastructuur op het bedrijventerrein is primair ingericht ter ontsluiting van de aanwezige bedrijven en woningen. Er is geen doorgaande route aanwezig, deze bevinden zich aan de randen van het plangebied dan wel elders in de gemeente. Parkeren bij de bedrijven vindt plaats op het eigen terrein. Dit is tevens het geval bij de aanwezige (bedrijfs)woningen. In deze situatie zijn geen veranderingen voorzien, aangezien geen ontwikkelingen mogelijk worden gemaakt die niet op basis van het vigerende bestemmingsplan reeds konden. Onderzoek naar verkeersaspecten is derhalve niet nodig.

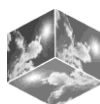
5.5 Afval

De opslag van afvalstoffen, anders dan inherent aan het productieproces, is ter plaatse van de bedrijvigheid niet toegestaan. Ook in de rest van het plangebied zijn geen locaties aanwezig waar afval gestort mag worden. Voor de aanwezige woning(en) zijn, net als voor de overige woningen van de gemeente Stein, voorzieningen aanwezig voor het gescheiden ophalen van huishoudelijk afval, zoals glas en blik. Een ondergrondse afvalcontainer daartoe bevindt zich aan de Paalweg, ter hoogte van de cul de sac nabij de supermarkt. Daarnaast worden afval en papier periodiek aan huis opgehaald en bestaat de mogelijkheid om andersoortig afval (chemisch, grofvuil etc.) bij één van de gemeentelijke milieuparken af te leveren. Hiermee wordt aangesloten bij het nationale en provinciale beleid met betrekking tot duurzaamheid, zoals verwoord in de Nota Ruimte en het POL.

5.6 Ecologie

5.6.1 Soortenbescherming

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



Binnen het plangebied zijn thans geen nieuwe ontwikkelingen voorzien, die nader onderzoek naar flora en fauna-aspecten noodzakelijk maken. Voor toekomstige plannen zal een afzonderlijke procedure worden gevolgd.

5.6.2 Gebiedsbescherming

Daarnaast dient rekening gehouden te worden met gebiedsbescherming. Deze bescherming geschiedt op basis van de Natuurbeschermingswet 1998. Sinds 2005 zijn hierin ook alle Vogelrichtlijn- en Habitatrichtlijn-gebieden opgenomen als Natura 2000-gebieden. In de omgeving van het plangebied ligt het Natura 2000-gebied Grensmaas, ten westen van Stein en Urmond. Ook zijn in de omgeving diverse gebieden aanwezig welke deel uitmaken van de Ecologische Hoofdstructuur (EHS). Het plangebied zelf maakt geen deel uit van deze waardevolle gebieden.

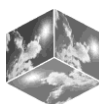
Binnen het plangebied zijn geen nieuwe ontwikkelingen voorzien, die nader onderzoek naar de mogelijk effecten op de Natura 2000-gebieden en EHS-gebieden noodzakelijk maken. Voor de wel opgenomen nieuwe projecten heeft een afzonderlijke afweging plaatsgevonden en is in een eerder stadium reeds geoordeeld dat geen belangrijke ecologische waarden in het geding zijn.

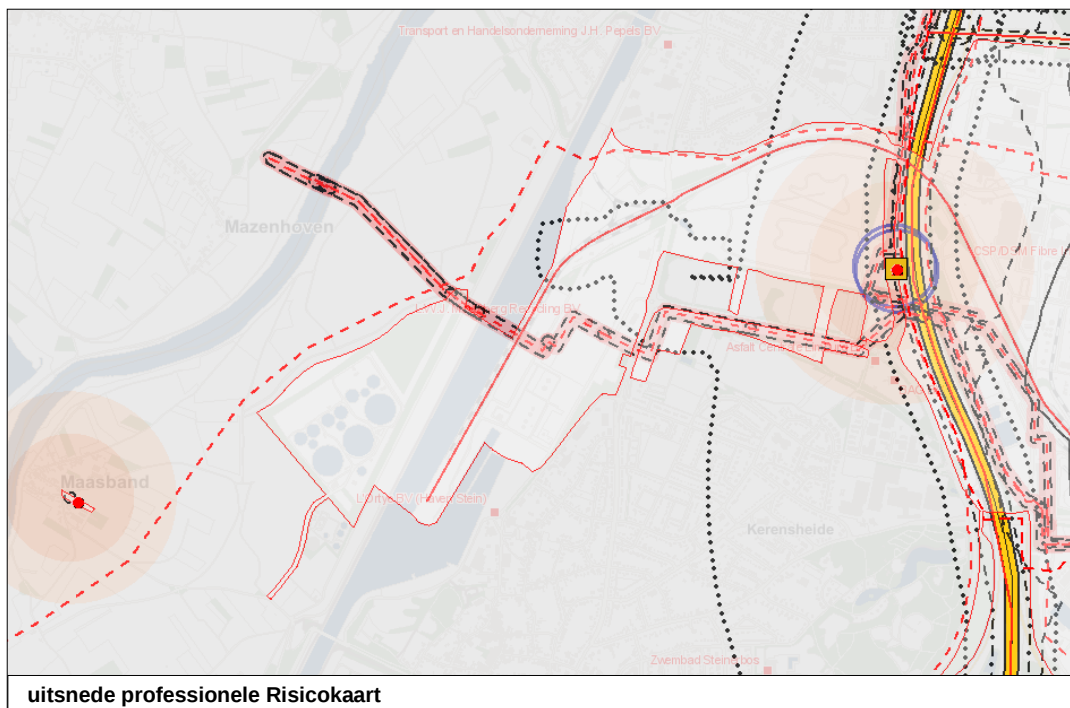
5.7 Externe veiligheid

5.7.1 Algemeen

Externe veiligheid betreft het risico dat aan bepaalde activiteiten verbonden is voor niet bij de activiteit betrokken personen. Het externe veiligheidsbeleid richt zich op het voorkomen en beheersen van risicovolle bedrijfsactiviteiten en van risicovol transport. Het gaat daarbij om de bescherming van individuele burgers en groepen tegen ongevallen met gevaarlijke stoffen of omstandigheden. Daarbij gaat het om de risico's verbonden aan 'risicovolle inrichtingen', waar gevaarlijke stoffen worden geproduceerd, opgeslagen of gebruikt, of om het 'vervoer van gevaarlijke stoffen' via wegen, spoorwegen, waterwegen en buisleidingen.

De huidige situatie met betrekking tot externe veiligheid wijzigt niet als gevolg van het bestemmingsplan, aangezien geen nieuwe ontwikkelingen zijn opgenomen. In en nabij het plangebied vindt vervoer van gevaarlijke stoffen plaats (door leidingen en over spoor- en (vaar)wegen). De (professionele) Risicokaart van het Interprovinciaal Overleg (IPO) bevestigt dit. Op de Risicokaart is ook te zien dat zich binnen het plangebied een aantal buisleidingen bevindt, waaraan een plaatsgebonden- en groepsrisicocontour is gekoppeld. Het betreft leidingen voor het transport van aardolieproducten (K1 vloeistof, naftaleen), PALL leidingen genoemd van Petrochemical Pipeline Services B.V. Voor de PALL-leiding gelden een plaatsgebonden risico van 23,5 meter en een invloedsgebied groepsrisico van 36 meter aan weerszijden van de leidingen. De hierbij horende veiligheidszone van 47 meter wordt in het bestemmingsplan opgenomen. Vervoer van gevaarlijke stoffen vindt daarnaast plaats over de verder naar het oosten en zuiden gelegen snelwegen A2 en A76. Het middengedeelte van het plangebied maakt deel uit van het Chemelotterrein, dat opgenomen is in de lijst Besluit Risico's Zware Ongevallen (BRZO) categorie A. Bevi-inrichtingen zijn in en direct rond het plangebied niet aanwezig.





5.7.2 Buisleidingen

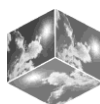
Risico's buisleidingen

Voor ruimtelijke plannen in de omgeving van hogedrukaardgasleidingen en leidingen voor aardolieproducten met een externe veiligheidscontour is het Besluit externe veiligheid buisleidingen (Bevb) van toepassing. Het Bevb en de bijbehorende Regeling externe veiligheid buisleidingen (Revb) zijn op 1 januari 2011 in werking getreden. Het Bevb regelt onder andere welke veiligheidsafstanden moeten worden aangehouden rond buisleidingen met gevaarlijke stoffen. De normstelling regelt op vergelijkbare wijze als het Besluit externe veiligheid inrichtingen (Bevi) de externe veiligheidsaspecten van buisleidingen. Er worden normen en richtwaarden gesteld voor het plaatsgebonden risico en er geldt een verantwoordingsplicht voor het groepsrisico.

Op grond van het Bevb dienen plannen te worden getoetst aan de grens- en richtwaarde voor het plaatsgebonden risico (PR) en de oriënterende waarde voor het Groepsrisico (GR). Voor het PR geldt dat er binnen de risicocontour van 10^{-6} geen kwetsbare objecten mogen worden gerealiseerd. Voor beperkt kwetsbare objecten geldt deze waarde als een richtwaarde. Voor het GR geldt, indien er kwetsbare of beperkt kwetsbare objecten binnen het invloedsgebied liggen, een verantwoordingsplicht.

In een aantal situatie kan worden volstaan met een beperkte verantwoording van het GR. Het betreft de volgende situatie:

- het plangebied ligt buiten het gebied behorende bij de afstand waar nog 100% van de aanwezigen kan komen te overlijden of bij toxische stoffen het plangebied ligt buiten de grens waarbij het PR 10^{-8} per jaar is, of;
- het GR is kleiner dan 0,1 maal de oriënterende waarde, of;



- het GR neemt met minder dan 10% toe terwijl de oriënterende waarde niet wordt overschreden.

Bij een beperkte verantwoording kan worden volstaan met het vermelden van:

- de personendichtheid in het invloedsgebied van de buisleiding;
- het GR per kilometer buisleiding vergeleken met de oriënterende waarde;
- de mogelijkheden tot bestrijding en beperking van rampen;
- de mogelijkheden tot zelfredzaamheid van personen in het plangebied.

Ten aanzien van de laatste twee aspecten dient het bevoegd gezag de regionale brandweer in staat te stellen om een advies uit te brengen. Wanneer een planvaststelling leidt tot een verhoging van het GR met meer dan 10% of een overschrijding van de oriënterende waarde worden ook de volgende aspecten verantwoord:

- de maatregelen die door de exploitant worden genomen ter beperking van het GR;
- alternatieve mogelijkheden voor een ruimtelijke ontwikkeling met een lager GR en de voor- en nadelen daarvan;
- andere mogelijkheden en voorgenomen maatregelen ter beperking van GR.

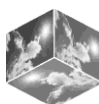
Naast de genoemde buisleidingen met gevaarlijke inhoud, waaraan een risicocontour van 2 x 20 meter is gekoppeld, liggen ook diverse leidingen zonder risicocontour binnen het plangebied. Voor het planvoornemen zijn van deze leidingen alleen de hoge druk gas-transportleidingen van belang, deze worden derhalve in het bestemmingsplan opgenomen.

In verband met de bescherming en het beheer van de leidingen, dienen tevens belemmeringsstroken bestemd te worden. Binnen deze stroken (aan weerszijden van de hartlijn van een leiding) is in beginsel geen bebouwing toegestaan. Deze strook is 2 x 5 meter breed voor de PALL leiding en 2 x 4 meter breed voor de overige leidingen.

Op basis van de beschikbare gegevens blijkt dat er vanuit de aanwezige PALL-leiding een $PR 10^{-6}$ contour over het kantoor van Wessum Port Services ligt. Dit betreft een beperkt kwetsbaar object. Verder liggen er geen $PR 10^{-6}$ contouren over (beperkt) kwetsbare objecten als gevolg van de aanwezige buisleidingen. Ten aanzien van het groepsrisico bedraagt de overschrijding minder dan 0,1 van de oriëntatiewaarde. Gelet hierop en op het feit dat sprake is van een conserverend bestemmingsplan dat geen nieuwe ontwikkelingen mogelijk maakt waardoor een stijging of overschrijding van het groepsrisico te verwachten is, kan worden volstaan met een beperkte verantwoording van het groepsrisico.

Structuurvisie Buisleidingen 2011-2035

De ligging van de bestaande leidingen in het plangebied en de daarbij behorende zones en contouren worden in het bestemmingsplan geregeld. Daarnaast dient echter ook rekening te worden gehouden met het vrijhouden van ruimte voor eventueel aan te leggen toekomstige buisleidingen. Dit is geregeld in de Structuurvisie Buisleidingen 2011-2035.



Met het vrij houden van ruimte wil de overheid duidelijkheid verschaffen aan zowel het bedrijfsleven dat daarmee kan rekenen op goede verbindingen voor buisleidingtransport, als aan provincies en gemeenten die hierop hun ruimtelijke plannen kunnen afstemmen.

In de Structuurvisie wordt gesteld dat in Zuid-Limburg door de verbinding vanuit het noorden het chemiecluster Chemelot in Sittard-Geleen wordt ontsloten. Deze verbinding is van wezenlijk belang voor het functioneren van het West-Europese haven- en chemiecluster. Daarom is in de hals van Limburg op de visiekaart een Oost-Westverbinding opgenomen. Ofschoon het gaat om een korte verbinding binnen de provincie zelf, wordt deze verbinding omwille van de functie ervan (onderdeel van verbindingen binnen het Noordwest-Europese cluster) gezien als van nationaal belang.

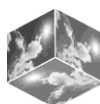
De Oost-Westverbinding wordt in het bestemmingsplan opgenomen als dubbelbestemming, waarvan de regeling waarborgt dat de aangewezen leidingstrook wordt vrijgehouden ten behoeve van de mogelijke toekomstige aanleg van nieuwe leidingen.

5.7.3 Vervoer gevaarlijke stoffen

Binnen het plangebied is een spoorlijn gelegen, waarover vervoer van gevaarlijke stoffen plaatsvindt tussen de haven en het Chemelotterrein. De 10^{-6} plaatsgebonden risicocontour van het binnen het plangebied gelegen baanvak van het spoor ligt op minder dan 10 meter van de as van het spoor. Dat betekent dat de 10^{-6} plaatsgebonden risico - contour geen beslag legt op de ruimte buiten de spoorbaan en dus zijn er geen extra veiligheidsmaatregelen en/of veiligheidszones noodzakelijk. De oriënterende waarde van het groepsrisico op het baanvak wordt eveneens niet overschreden. Het maximale groepsrisico van de risicobepalende kilometer van het baanvak bedraagt slechts 0,008 van de oriënterende waarde.

Het vervoer van de gevaarlijke stoffen vindt in de omgeving van het plangebied plaats over snelwegen en over het Julianakanaal. Aangezien de betreffende snelwegen (A2 en A76) op minimaal 800 meter afstand van het plangebied zijn gelegen en geen plaatsgebonden risicocontouren van 10^{-6} per jaar aanwezig zijn, hebben deze snelwegen ten aanzien van het aspect externe veiligheid geen nadelige invloed op het plangebied.

Per 1 januari 2010 is, gelet op de invoering van het basisnet, het Besluit tot wijziging van de Circulaire Risiconormering vervoer gevaarlijke stoffen in werking getreden. Derhalve dient rekening te worden gehouden met de vervoerscijfers zoals die in de bijlage van de Circulaire Risiconormering vervoer gevaarlijke stoffen zijn opgenomen. Voor conserverende bestemmingsplannen zoals het onderhavige volstaat het opnemen van de vervoerscijfer. Het uitvoeren van nadere berekeningen wordt in dat geval niet noodzakelijk geacht door Rijkswaterstaat.



Voor de A2 en de A76 betreft het de onderstaande vervoerscijfers:

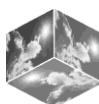
Wegvak	Naamgeving	Veiligheidszone gemeten vanaf het midden van de weg	Vervoershoeveelheid GF3 voor het berekenen van het GR
L85	A2: afrit 47 (Born) – afrit 48 (Urmond)	0	3000
L86	A2: afrit 48 (Urmond) – Knp. Kerensheide	0	3000
L42	A2: Knp. Kerensheide – afrit 50 (Maastricht-Aachen)	0	3000
L62	A76: Grens België – Knp. Kerensheide	13	4485
L63	A76: Knp. Kerensheide – afrit 2 (Geleen)	14	4985

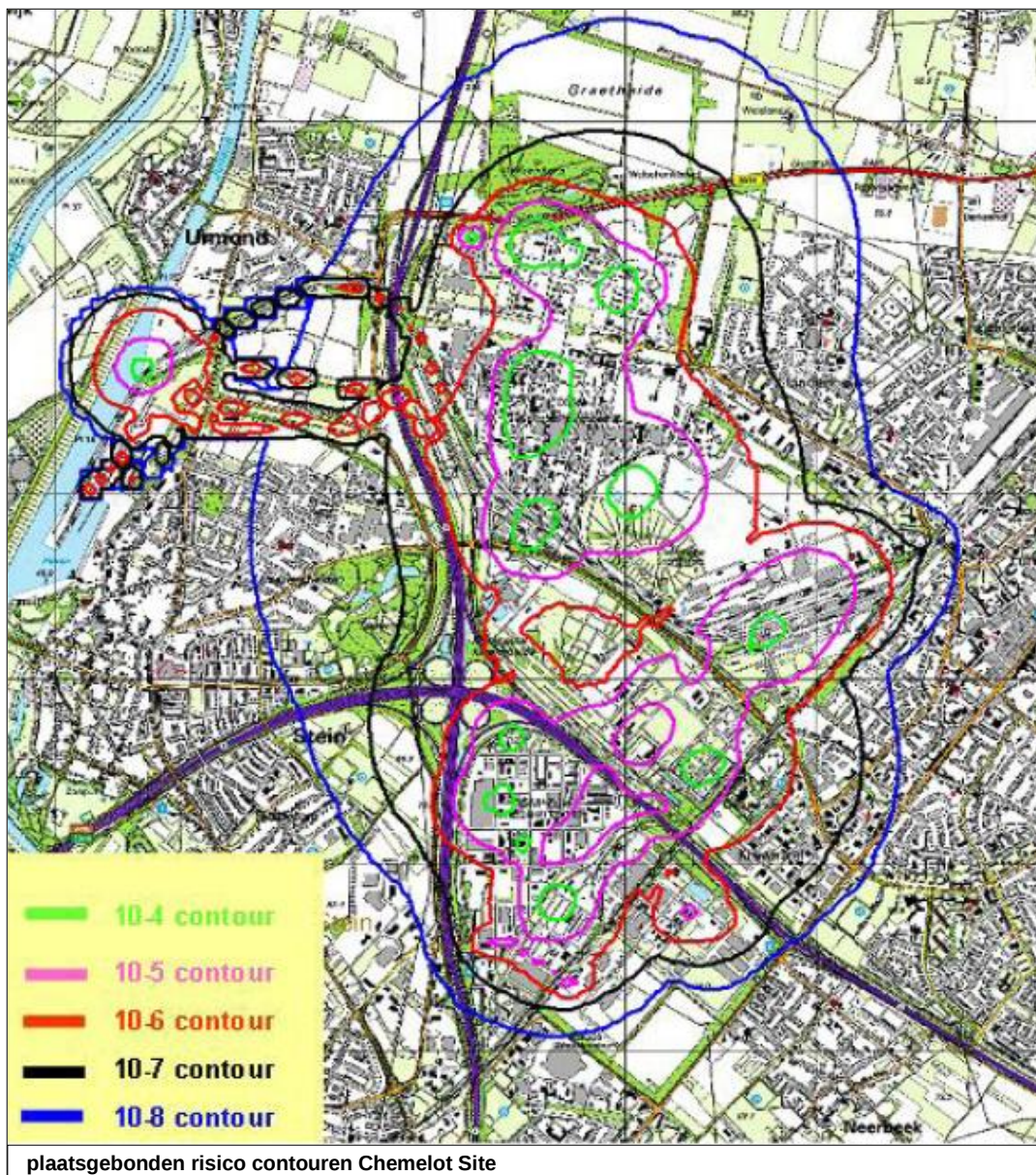
Het transport van gevaarlijke stoffen over het Julianakanaal, als onderdeel van de Maas-route, betreft slechts geringe hoeveelheden. Aangezien de 10^{-6} plaatsgebonden risicocontour van geen enkele Limburgse vaarweg wordt overschreden, heeft ook het vervoer van gevaarlijke stoffen over het kanaal geen nadelige invloeden. In deze situatie zijn geen veranderingen voorzien.

5.7.4 BRZO-terrein

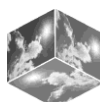
Bedrijven in Nederland met een bepaalde hoeveelheid gevaarlijke stoffen vallen onder de werking van het BRZO. Het besluit beschrijft voor diverse gevaarlijke stoffen en stofcategorieën een hoge en een lage drempelwaarde voor stofhoeveelheden. Als een bedrijf met zijn stofhoeveelheden de lage drempel overschrijdt, dient het een kennisgeving in te dienen en te beschikken over een veiligheidsbeheerssysteem en een zogenaamd Preventie Beleid Zware Ongevallen (PBZO). Dit soort bedrijven worden PBZO-bedrijven genoemd. Bij overschrijding van de hoge drempel is een bedrijf daarnaast verplicht een veiligheidsrapport (VR) te maken voor het bevoegd gezag (de gemeente of de provincie). Een dergelijk bedrijf heet een VR-bedrijf.

Een gedeelte van het plangebied behoort tot het terrein van Chemelot, een bedrijf type BRZO (categorie A), dat VR-plichtig is. Hier is een installatie voor zeer giftige gassen aanwezig. Deze bevindt zich echter niet binnen het plangebied, maar ruim daarbuiten (op circa 2 kilometer afstand). Gelet hierop en op het feit dat het planvoornemen niet uitgaat van nieuwe ontwikkelingen, welke niet reeds volgens vigerende planologische kaders mogelijk zijn, nemen de aanwezige risico's als gevolg van het planvoornemen niet toe.





Een VR-rapport of PBZO document is aanwezig. In het VR 'Veiligheidsrapport deel 1' d.d. 1 juli 2009 is aangetoond dat Chemelot als inrichting een beleid voert om zware ongevallen te voorkomen en hiervoor een veiligheidsbeheerssysteem hanteert. Voor de site Chemelot zijn de risico's van zware ongevallen bepaald en de nodige maatregelen getroffen om deze te voorkomen dan wel, mocht onverhoopt een zwaar ongeval toch plaatsvinden, de gevolgen voor mens en milieu te beperken. Tevens is in het VR beschreven hoe het ontwerp, de constructie, bedrijven en onderhouden van de installaties, opslagplaatsen, apparatuur en infrastructuur veilig en betrouwbaar zijn en blijven in relatie tot de gevaren van een zwaar ongeval en wordt ingegaan op het intern noodplan.



6 Uitvoerbaarheid

6.1 Economische uitvoerbaarheid

6.1.1 Algemeen

Het plan voorziet niet in de ontwikkeling van locaties door de gemeente Stein. De bestaande situatie wordt opnieuw vastgelegd c.q. geregeld, waarbij ook reeds in gang gezette nieuwe projecten met een volledig afgeronde planologische procedure tot de bestaande situatie worden gerekend. Indien op basis van het bestemmingsplan nieuwe projecten worden gerealiseerd, gebeurt dat door derden/particulieren. De met de daadwerkelijke realisering gepaard gaande kosten worden dan ook gedragen door de desbetreffende initiatiefnemer(s). Bijkomende kosten, zoals voor de aansluiting op de nutsvoorzieningen en riolering, komen eveneens voor rekening van de initiatiefnemer(s).

Voorgaande overziend zijn er voor de gemeente Stein, behoudens kosten voor ambtelijke voorbereiding en procesbegeleiding, geen kosten aan de realisering van het plan verbonden.

6.1.2 Planschade

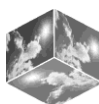
Het bestemmingsplan kent een beheerskarakter. In het plan is de bestaande situatie vastgelegd, met een enkele nieuwe ontwikkeling waarover de besluitvorming reeds is afgerond. Het plan voorziet niet in beëindiging van thans plaatsvindende activiteiten en/of functies. Gelet hierop wordt verondersteld dat geen planschade zal ontstaan tengevolge van het nieuwe bestemmingsplan voor Havens Stein.

6.1.3 Exploitatieplan

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

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

In het bestemmingsplan 'Havens Stein' is geen sprake van nieuwe of onbenutte bouwmogelijkheden waarvoor de noodzaak van het stellen van locatie-eisen of een kostenverhaal nog aanwezig is. Aan het bestemmingsplan 'Havens Stein' hoeft dan ook geen exploitatieplan te worden toegevoegd.



6.2 Maatschappelijke uitvoerbaarheid

Het planvoornemen betreft primair het consolideren van de bestaande situatie. Nieuwe ontwikkelingen zijn alleen mogelijk indien deze reeds in de vigerende regeling besloten lagen op door middel van een herziening of afwijking. In deze gevallen zal per geval een separate afweging worden gemaakt ten aanzien van de maatschappelijke uitvoerbaarheid.

Gelet hierop en gegeven het feit dat in het kader van de geldende bestemmingsplannen geen overwegende bezwaren gemaakt zijn tegen de (door)ontwikkeling van het plangebied tot overwegend bedrijventerrein, mag aangenomen worden dat tegen het planvoornemen ook nu geen overwegende bezwaren bestaan. Het bestemmingsplan wordt conform de gebruikelijke procedure gedurende zes weken ter inzage gelegd. Gedurende deze termijn kan een ieder reageren op het planvoornemen en zijn of haar zienswijzen indienen.

Het planvoornemen zal naar verwachting niet leiden tot overwegende planologische bezwaren. De consolidering van de bestaande situatie betekent, na een afweging van de verschillende belangen, een aanvaardbare invulling van het plangebied.

6.3 Handhaving

De eerste vraag die opkomt bij het actualiseren van een bestemmingsplan is de aanvaardbaarheid van tussentijdse ontwikkelingen in relatie tot het op de toekomst gerichte beleid. Veelal is de huidige situatie gelegaliseerd op een enkele vaak moedwillig aangebrachte aanpassing na. Bouwwerken en gebruiksvormen die niet in overeenstemming met het plan zijn, zijn conform de regels uitgesloten van legalisering.

De huidige situatie is in beeld gebracht. Op de huidige kaarten van het kadaster staat tegenwoordig nog maar een deel van de bebouwing op een perceel. Op de Grootchalige Basis Kaart (GBK) is voornamelijk informatie te vinden over wat 'op straat' wordt aange troffen. Beide kaarten vormen samen met de vigerende bestemmingsplangegevens desondanks een goede basis waarop het bestemmingsplan is getekend.

Tegen bouwwerken en gebruiksvormen die niet in overeenstemming met het plan te brengen zijn, kan sinds 13 september 2004 langs de weg van het aanmerken als Economisch Delict opgetreden worden.



7 Juridische planopzet

7.1 Inleiding

In een bestemmingsplan zijn de bouw- en gebruiksmogelijkheden voor een bepaald gebied opgenomen. Het onderhavige bestemmingsplan regelt de inrichting van het gebied op hoofdlijnen door de gronden te beleggen met een bestemming. Het juridische deel van het bestemmingsplan bestaat uit de verbeelding (kaart) in samenhang met de regels. In deze paragraaf wordt het juridische deel van het bestemmingsplan nader toegelicht.

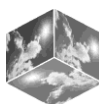
Het wettelijk kader voor bestemmingsplanregels wordt gevormd door de Wet ruimtelijke ordening (Wro, 1 juli 2008) en de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht (Wabo, 1 oktober 2010). De wettelijke regeling voor bestemmingsplannen is vervolgens verder ingevuld door het Besluit ruimtelijke ordening (Bro), de Regeling standaarden ruimtelijke ordening 2008. Het bestemmingsplan gaat uit van de bijlage bij de voornoemde Regeling opgenomen Standaard Vergelijkbare Bestemmingsplannen 2008 (SVBP2008) en de Werkspraak SVBP begrippen vs. Wabo. Aangezien bestemmingsplannen hieraan moeten voldoen aan de zullen bestemmingsplannen voortaan kwalitatief gelijkwaardig zijn en uniform in aanpak, uitvoering, uitwisseling van gegevens en raadpleging daarvan.

7.2 Planvorm

Het bestemmingsplan 'Havens Stein' bestaat uit een verbeelding, regels en een toelichting. De verbeelding en de regels tezamen vormen het juridisch bindende deel van het plan. Verbeelding en regels dienen te allen tijde in onderlinge samenhang te worden gezien en toegepast.

Op de verbeelding krijgen alle gronden binnen het plangebied een bestemming. Binnen een bestemming kunnen nadere aanduidingen zijn aangegeven. De juridische betekenis van deze bestemmingen en aanduidingen zijn terug te vinden in de regels. Een gedeelte van de informatie op de verbeelding heeft geen juridisch betekenis, maar is slechts opgenomen om de leesbaarheid van en oriëntatie op de verbeelding te vergroten, zoals een kadastrale/GBKN ondergrond. Alle letters, aanduidingen en lijnen worden verklaard in de legenda op de verbeelding.

De regels bepalen de gebruiksmogelijkheden van de gronden binnen het plangebied en geven tevens de bouw- en gebruiksmogelijkheden met betrekking tot bouwwerken aan. De regels van het bestemmingsplan 'Havens Stein' zijn opgebouwd conform de door de SVBP2008 voorgeschreven systematiek en omvatten inleidende regels, bestemmingsregels, algemene regels, en ten slotte de overgangs- en slotregels.



7.3 Systematiek regels

7.3.1 Algemeen

De regels zijn conform de SVBP 2008 en de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht (Wabo) als volgt opgebouwd:

- inleidende regels;
- bestemmingsregels;
- algemene regels;
- overgangs- en slotregels.

7.3.2 Inleidende regels

Begrippen

In de begripsregels worden omschrijvingen gegeven van de in het bestemmingsplan gebruikte begrippen. Deze worden opgenomen om interpretatieverschillen te voorkomen. Alleen die begripsregels worden opgenomen die gebruikt worden in de regels en die tot verwarring kunnen leiden of voor meerdere uitleg vatbaar zijn. Voor sommige begrippen worden in de SVBP2008 omschrijvingen gegeven. Deze worden overgenomen.

Wijze van meten

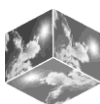
Om op een eenduidige manier afstanden en oppervlakten te bepalen, wordt in de 'wijze van meten' uitleg gegeven wat onder de diverse begrippen wordt verstaan. Ten aanzien van de wijze van meten op de verbeelding geldt steeds dat het hart van een lijn moet worden aangehouden. Ook voor de 'wijze van meten' worden in de SVBP2008 richtlijnen gegeven.

7.3.3 Bestemmingsregels

De gronden van het gehele plangebied hebben een positieve bestemming. Een positieve bestemming betekent dat het gebruik van de gronden voor de verschillende bestemmingen direct mogelijk is. Bovendien betekent het dat oprichting van gebouwen en bouwwerken, geen gebouw zijnde, direct mogelijk is nadat burgemeester en wethouders een omgevingsvergunning hebben verleend, welke dient te voldoen aan onder meer de regels van het bestemmingsplan, het Bouwbesluit en de Bouwverordening.

De opbouw van de bestemmingen ziet er in beginsel als volgt uit:

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



7.3.4 Algemene regels

Anti-dubbeltelregel

Een anti-dubbeltelregel wordt opgenomen om te voorkomen dat, wanneer volgens een bestemmingsplan bepaalde bouwwerken niet meer dan een bepaald deel van een bouwperceel mogen beslaan, het opengebleven terrein ook nog eens meetelt bij het toestaan van een ander gebouw of bouwwerk, waaraan een soortgelijke eis wordt gesteld. De opgenomen anti-dubbeltelregel is gelijkloidend aan de in het Besluit ruimtelijke ordening voorgeschreven formulering.

Algemene gebruiksregels

Voor het hele plangebied, en dus alle bestemmingen, geldt een algemeen gebruiksverbod voor activiteiten die strijdig zijn met de gegeven bestemmingen.

Algemene aanduidingsregels

De gebiedsaanduidingen worden in deze bepaling geregeld. Deze kunnen ook bij iedere afzonderlijke bestemming worden geregeld, maar omdat een gebiedsaanduiding veelal binnen meerdere bestemmingen ligt, hoeft de aanduiding in een algemeen artikel slechts eenmalig te worden opgenomen.

Algemene afwijkingsregels

In deze bepaling wordt aan burgemeester en wethouders de bevoegdheid gegeven om met een omgevingsvergunning af te wijken van bepaalde, in het bestemmingsplan geregelde, onderwerpen. Hierbij gaat het om afwijkingsregels die gelden voor alle bestemmingen in het plan. Aangegeven wordt van welke regel met een omgevingsvergunning afgeweken kan worden en waarvoor.

Overige regels

In de overige regels wordt verwezen naar andere wettelijke regelingen en wordt de volgorde van belang van dubbelbestemmingen en gebiedsaanduidingen in voorrangsregels vastgelegd.

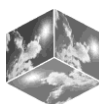
7.3.5 Overgangs- en slotregels

Overgangsrecht

In deze regels wordt het overgangsrecht, zoals voorgeschreven in het Besluit ruimtelijke ordening en de Wabo, overgenomen.

Slotregel

Als laatste wordt de slotregel opgenomen, ook zoals voorgeschreven in het Besluit ruimtelijke ordening. Deze regel geeft aan hoe het plan kan worden aangehaald.



7.4 Systematiek bestemmingen

7.4.1 Opbouw bestemmingen

Niet alle in paragraaf 7.3.3 genoemde onderdelen komen bij elke bestemming voor. Van de meest gebruikte onderdelen volgt hierna een korte toelichting.

Bestemmingsomschrijving

In de bestemmingsomschrijving wordt een omschrijving gegeven van de aan de gronden toegekende functie(s). De hoofdfunctie(s) worden als eerste genoemd. Indien van toepassing, worden ook de aan de hoofdfunctie ondergeschikte functies mogelijk gemaakt. De ondergeschiktheid kan worden aangegeven door de woorden 'met daaraan ondergeschikt'. De ondergeschikte functies staan ten dienste van de hoofdfunctie binnen de betreffende bestemming.

De bestemmingsomschrijving is niet alleen functioneel maar bevat, met het oog op de raadpleegbaarheid, ook inrichtingsaspecten. Zo kan er worden bepaald dat de betreffende gronden zijn bestemd voor gebouwen en bouwwerken, geen gebouwen zijnde, ten behoeve van de toegestane functies. Daarnaast kan in de bestemmingsomschrijving worden aangegeven dat het behoud van bepaalde karakteristieken of waarden wordt nagestreefd. Hierbij kan bijvoorbeeld worden gedacht aan cultuurhistorische waarden.

Bouwregels

In de bouwregels worden voor alle bouwwerken de van toepassing zijnde bebouwingsregels weergegeven. Hierbij wordt in ieder geval een onderscheid gemaakt tussen de regeling van (hoofd)gebouwen en bouwwerken, geen gebouwen zijnde en daar waar van toepassing ook tussen hoofdgebouwen en aanbouwen, uitbouwen en bijgebouwen.

Nadere eisen

Nadere eisen kunnen worden gesteld ten behoeve van bepaalde doorgaans kwalitatief omschreven criteria, zoals een goede woonsituatie, de verkeersveiligheid, de sociale veiligheid en de gebruiksmogelijkheden van de aangrenzende gronden. De nadere eisenregeling biedt de mogelijkheid om in concrete situaties in het kader van het verlenen van een omgevingsvergunning sturend op te treden door het opnemen van nadere eisen in de omgevingsvergunning. Nadere eisen kunnen alleen worden gesteld als er in de regels ook een primaire eis wordt gesteld. De nadere eisen moeten verband houden met deze eis. De nadere eisenregeling hoeft niet in alle bestemmingen te worden geregeld.

Afwijken van de bouwregels

Met een omgevingsvergunning kan afgeweken worden van de algemeen toegestane bouwregelingen. Deze vergunning is niet bedoeld voor afwijkingen van de bouwregels, waarvan de verwachting is, dat ze veelal kunnen worden verleend. In dat geval zijn de bouwregels hierop aangepast. Voor elke afwijking wordt aangegeven waarvoor een vergunning wordt verleend, de maximale afwijking kan worden toegestaan en meestal de situaties of voorwaarden waaronder vergunning wordt verleend.



Het gaat hier om afwijkingsbevoegdheden voor specifieke bestemmingen. Indien de afwijkingsbevoegdheden gelden voor meerdere bestemmingen dan wel een algemene strekking hebben, zijn ze opgenomen in hoofdstuk 3 (de algemene regels).

Specifieke gebruiksregels

Het is verboden gronden te gebruiken op een manier die in strijd is met het bestemmingsplan. In specifieke gebruiksregels kunnen bepaalde functies nog expliciet worden genoemd als zijnde verboden gebruik.

Afwijken van de gebruiksregels

Met een omgevingsvergunning kan van de gebruiksregels in het plan worden afgeweken ten behoeve van een concrete vorm van grondgebruik. Dit mag echter niet leiden tot een feitelijke wijziging van de bestemming. Dat wil zeggen dat wel vergunning kan worden verleend ten behoeve van functies die inherent zijn aan de in de bestemmingsomschrijving opgenomen functies, maar dat via afwijkingsbevoegdheden geen 'nieuwe' functies kunnen worden toegestaan. De afwijking dient te zien op kleinere, planologisch minder ingrijpende onderwerpen. Functiewijzigingen en grotere, ruimtelijke ingrepen dienen te worden geregeld via een wijzigingsbevoegdheid of bestemmingsplanherziening.

Omgevingsvergunning voor het uitvoeren van werken, geen bouwwerk zijnde, of werkzaamheden

Met een omgevingsvergunning voor het uitvoeren van werken, geen bouwwerk zijnde, of werkzaamheden kunnen specifieke inrichtingsactiviteiten aan een werk of werkzaamheid worden verbonden. Onder deze inrichtingsactiviteiten valt niet het bouwen en het gebruiken. Een vergunningstelsel wordt opgenomen om extra bescherming aan een specifieke waarde van de bestemming te bieden, zoals landschappelijke of natuurlijke waarden, ecologische waarden of de groen- en/of waterstructuur. Een vergunningstelsel kan in specifieke en bijzondere situaties worden opgenomen in verband met bijvoorbeeld het verwijderen van waardevolle boombeplanting.

7.4.2 Inhoud bestemmingen

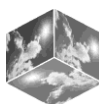
Nu volgt een kort overzicht van de inhoud van de afzonderlijke bestemmingen en dubbelbestemmingen.

Bedrijf - Nutsvoorziening

Deze bestemming wordt gegeven aan het terrein waar het ondergrondse bergingsbezinkbassin (met rioolgemaal) is gelegen, alsmede aan een nutsvoorziening (transformatorhuisje) gelegen aan de Industrieweg. Hier bestaan beperkte bouw mogelijkheden.

Bedrijventerrein

Dit is de meest voorkomende bestemming op het bedrijventerrein met de meest complexe regeling. Hier worden de toegestane bedrijfsactiviteiten geregeld. De bestaande bedrijfswoningen worden specifiek aangeduid. Door middel van een afwijking is de bouw mogelijk van nog drie (ook conform het vigerende bestemmingsplan mogelijke) bedrijfswoningen.



Ook de bestaande supermarkt, het duikcentrum en een aantal bijzondere bedrijfstvormen zijn specifiek geregeld. Bedrijfsbebouwing is toegestaan binnen het bouwvlak. Op een drietal nog onbenutte locaties dient eerst bodemonderzoek plaats te vinden alvorens de betreffende locaties voor bedrijfsactiviteiten gebruikt mogen worden. Deze voorwaarde wordt geregeld in de gebruiksregels.

Groen

De aanwezige (afschermende) groenvoorzieningen worden in deze bestemming geregeld. De bouw mogelijkheden zijn beperkt.

Natuur

De natuurbestemming wordt gegeven aan het natuurgebied Het Broek in het zuiden van het plangebied. De hier aanwezige natuurlijke en landschappelijke waarden worden in de opgenomen regeling beschermd. Een omgevingsvergunning is vereist voor het uitvoeren van bepaalde werken (geen bouwwerken) en werkzaamheden.

Verkeer

Deze bestemming is toegekend aan de aanwezige openbare verkeerswegen. Naast verkeersvoorzieningen zijn hier ook andere in de openbare ruimte aanwezige voorzieningen zoals groen en water toegestaan. Het spoor valt binnen de bedrijfsbestemming en wordt hier niet specifiek geregeld. Er bestaan slechts beperkte bouw mogelijkheden

Water-1

Het aanwezige water wordt door middel van twee verschillende bestemmingen geregeld. De bestemming Water - 1 is van toepassing op het kanaal en de haven, waar de vaarfunctie en de laad- en losfunctie bestaan. Door middel van aanduidingen wordt geregeld op welke plaatsen en onder welke voorwaarden de realisering van overkappingen en steigers mogelijk zijn (middels afwijking van de bouwregels).

Water-2

De andere waterbestemming, water - 2, wordt toegekend aan de in het zuiden van het plangebied aanwezige waterlopen en de nieuw aan te leggen waterbuffer. De laatste is specifiek aangeduid. De gebods- en verbodsbepalingen van de Keur van het Waterschap Roer en Overmaas zijn hier van toepassing.

Wonen

De woonbestemming is op de eerste plaats van toepassing op de in het uiterste noorden van het plangebied aanwezige woningen. Er is een regeling opgenomen voor hoofdgebouwen (bouwvlak) voor bijgebouwen (bijgebouwenvlak). Ten tweede geldt de woonbestemming tevens ter plaatse van het woonwagenterrein, waarvoor een gespecificeerde regeling geldt. Aan huis verbonden bedrijven zijn mogelijk via een omgevingsvergunning.



Leiding

Door het plangebied lopen diverse leidingen, welke planologisch beschermd worden door middel van deze dubbelbestemming. Binnen deze beschermingszone mag in principe niet worden gebouwd. Voor het uitvoeren van werken (geen bouwwerken) en werkzaamheden is een omgevingsvergunning vereist.

Leiding - Leidingstrook

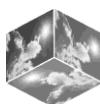
Deze dubbelbestemming waarborgt dat de Oost-Westverbinding zoals genoemd in de Structuurvisie Buisleidingen wordt vrijgehouden ten behoeve van de mogelijke toekomstige aanleg van nieuwe leidingen.

Waarde - Archeologie

De mogelijk binnen het plangebied aanwezige archeologische waarden krijgen een beschermende regeling door middel van de dubbelbestemming Waarde - Archeologie. Daarbij wordt aangesloten bij de regeling van het gemeentelijke facetbestemmingsplan archeologie. Een omgevingsvergunning is nodig voor het uitvoeren van werken (geen bouwwerken), werkzaamheden en het slopen van archeologisch waardevolle bouwwerken.

Waterstaat - Waterlopen

Ter bescherming van de in het zuiden aanwezige waterlopen wordt deze dubbelbestemming toegekend. Hier mag in principe niet worden gebouwd.



8 Procedure bestemmingsplan

8.1 Inleiding

Het bestemmingsplan doorloopt de volgende procedure:

- a. Voorbereiding:
Vooroverleg met overheidsinstanties: betrokken diensten van rijk en provincie, waterschap (watertoets)
- b. Ontwerp:
publicatie en terinzagelegging overeenkomstig afdeling 3.4 Awb en Wro
een ieder kan gedurende deze terinzagelegging een zienswijze indienen bij de gemeenteraad
- c. Vaststelling:
Vaststelling door de Raad
Mogelijkheid reactieve aanwijzing
publicatie en terinzagelegging vastgesteld bestemmingsplan gedurende de beroepstermijn
- d. Inwerkingtreding:
Na afloop van de beroepstermijn (tenzij binnen de beroepstermijn een verzoek om voorlopige voorziening wordt gedaan)
- e. Beroep:
Beroep bij Afdeling bestuursrechtspraak van de Raad van State

8.2 Vooroverleg

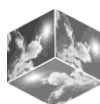
In het kader van de watertoets is het voorontwerpbestemmingsplan aan het waterschap Roer en Overmaas toegezonden (zie bijlage 2 bij deze toelichting). De reactie van het waterschap is in dit bestemmingsplan verwerkt.

In het kader van het wettelijk vooroverleg (ex. Art 3.1.1 Bro) is het voorontwerpbestemmingsplan voorgelegd aan Rijkswaterstaat en aan de provincie Limburg (zie bijlage 3 en 4 bij deze toelichting). De opmerkingen van beide instanties zijn in het bestemmingsplan verwerkt.

8.3 Vaststellingsprocedure

Het ontwerp van het bestemmingsplan 'Havens Stein' heeft op grond van het bepaalde in artikel 3.8 Wro lid 1 vanaf 26 juli tot en met 5 september 2012 ter inzage gelegen. Vanwege het feit dat het bestemmingsplan niet tijdig via www.ruimtelijkeplannen.nl bekend is gemaakt is het ontwerpbestemmingsplan ingaande 23 augustus 2012 nogmaals zes weken lang ter visie gelegd.

Gedurende de tervisielegging(en) van het ontwerp zijn in totaal zes zienswijzen binnen de gestelde termijn ingekomen en (deels) ontvankelijk verklaard. De zienswijzen zijn in een 'Nota van zienswijzen' samengevat en van een gemeentelijke reactie voorzien. De Nota van zienswijzen is als separate bijlage beschikbaar. Voor zover de ingediende zienswijzen gegrond zijn verklaard, is het bestemmingsplan hierop aangepast.



De overleginstanties (Provincie Limburg, VROM inspectie en Waterschap Roer en Overmaas) hebben aangegeven dat het ontwerpbestemmingsplan geen aanleiding geeft om een zienswijze in te dienen dan wel geen gebruik gemaakt van de mogelijkheid tot het indienen van een zienswijze.

