

Ruimtelijke onderbouwing
t.b.v. omgevingsvergunning
'Hotel Poort van Stein'
Gemeente Stein

status:
datum:
projectnummer:
adviseur:

vastgesteld
7 maart 2017
405174R.2002
Bwe



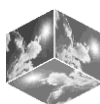
VONDERWEG 14, 5616 RM EINDHOVEN
TELEFOON 040 257 13 36 TELEFAX 040 257 02 90

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

INFO@TONNAER.NL WWW.TONNAER.NL

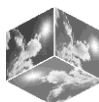


ruon 'Hotel Poort van Stein'



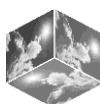
Inhoudsopgave

Hoofdstuk 1	Aanleiding	1
1.1	Inleiding	1
1.2	Ligging en begrenzing van het besluitgebied	2
1.3	Vigerend bestemmingsplan	3
1.4	Leeswijzer	5
Hoofdstuk 2	Het planvoornemen	6
2.1	Inleiding	6
2.2	Omgeving	6
2.3	Aanleiding	6
2.4	Planvoornemen	11
Hoofdstuk 3	Beleidskader	15
3.1	Inleiding	15
3.2	Rijksbeleid	15
3.3	Provinciaal beleid	23
3.4	Gemeentelijk beleid	27
Hoofdstuk 4	Milieu- en omgevingsaspecten	31
4.1	Inleiding	31
4.2	Milieueffectrapportage	31
4.3	Geluid	31
4.4	Bodem	32
4.5	Luchtkwaliteit	34
4.6	Bedrijven en milieuzonering	35
4.7	Externe veiligheid	35
4.8	Kabels en leidingen	38
4.9	Zoneringen	39
4.10	Archeologie en cultuurhistorie	39
4.11	Flora en fauna	41
Hoofdstuk 5	Waterparagraaf	42
5.1	Inleiding	42
5.2	Waterhuishoudkundige situatie	42
Hoofdstuk 6	Haalbaarheid	44
6.1	Economische en financiële haalbaarheid	44
6.2	Maatschappelijke haalbaarheid	44
6.3	Conclusie	44
Hoofdstuk 7	Procedure	45
7.1	De te volgen procedure	45
7.2	Watertoets	46
7.3	Het vooroverleg met diensten van Rijk en provincie	46
7.4	Vaststelling	46



Bijlagen

Bijlage 1	Distributie Planologisch Onderzoek
Bijlage 2	Aanvullende Marktstudie
Bijlage 3	Verkennd bodemonderzoek 2005
Bijlage 4	Verkennd bodemonderzoek 2013
Bijlage 5	Verkennd bodemonderzoek locatie Hotel 2016
Bijlage 6	Luchtkwaliteitsonderzoek
Bijlage 7	Externe veiligheid Poort van Stein
Bijlage 8	Verantwoording groepsrisico Poort van Stein
Bijlage 9	Archeologisch onderzoek
Bijlage 10	Programma van eisen Archeologie
Bijlage 11	Aanvullend programma van eisen Archeologie



Hoofdstuk 1 Aanleiding

1.1 Inleiding

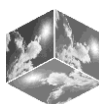
Delen van het bedrijventerrein Kerensheide in de gemeente Stein kennen momenteel grootschalige leegstand. Het gaat daarbij voornamelijk om leegstand in gebouwen waar voorheen het bedrijf Superconfex gevestigd was. Het complex van Superconfex is recent gesloopt en momenteel worden de braakliggende terreinen bouwrijp gemaakt. De gemeente Stein gaat samen met de Poort van Stein BV aan de slag met de herontwikkeling van het voormalige terrein van Superconfex. De herontwikkeling van dit terrein maakt onderdeel uit van de grootschalige herstructurering van het gehele bedrijventerrein Kerensheide (zuidelijk deel). De totale ontwikkeling Poort van Stein zal daarbij uiteindelijk gaan bestaan uit een hotel, amusementscentrum/casino, familierestaurant en bedrijfsgebouw met kantoorfunctie.



Ontwikkeling Poort van Stein

Als onderdeel van de Poort van Stein is AccorHotels voornemens een hotel te realiseren. Op het zuidelijke gedeelte van het terrein voorziet het plan in de bouw van een budgethotel van 90 kamers. Dit gedeelte van het terrein is gelegen tussen de Nijverheidsweg, de Heidekampweg en de Mauritsweg. De ligging van het gebied (nabij het knooppunt Kerensheide en de rand van Stein) zorgt er voor dat het een locatie met een grote potentie is.

Het bouwplan voor het hotel voldoet echter niet aan het thans vigerende bestemmingsplan 'Bedrijventerrein Kerensheide'. Een hotel is als zodanig niet toegestaan binnen de bestemming 'Bedrijventerrein'.

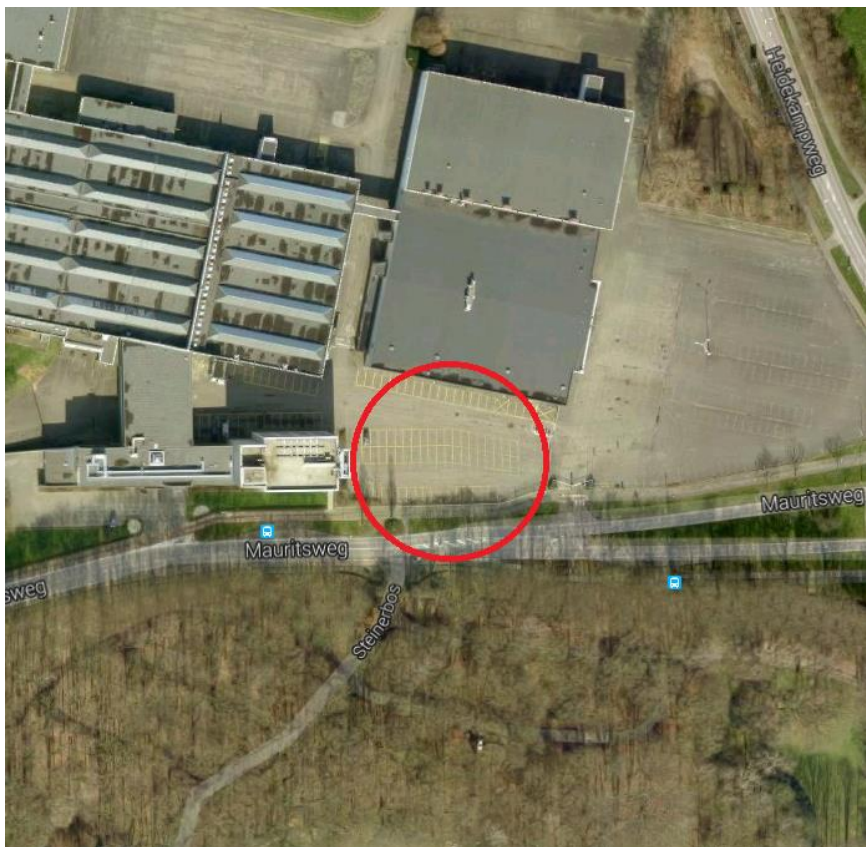


Naast dit strijdige gebruik is het planvoornemen ook in strijd met de bouwregels van het geldende bestemmingsplan. De locatie waar de bebouwing van het hotel wordt gesitueerd ligt namelijk buiten het bouwvlak. Daarnaast bedraagt de hoogte van het beoogde hotel 15,80 meter (dakrand), terwijl de maximum toegestane bouwhoogte 8 meter is. Strijdigheid op het gebied van bebouwing betreft dus het bouwen buiten het bouwvlak en het overschrijden van de maximum bouwhoogte van 8 meter. Vooruitlopend op de totale ontwikkeling van de Poort van Stein heeft de gemeente Stein aangegeven medewerking te willen verlenen aan de realisatie van het hotel.

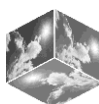
Om medewerking aan die ontwikkeling te kunnen verlenen dient echter eerst middels een omgevingsvergunning op grond van artikel 2.12, eerste lid, sub a onder 3 van de Wabo van het bestemmingsplan af worden geweken. Dit afwijkingsbesluit moet worden voorzien van een goede ruimtelijke onderbouwing. Dit document vormt die ruimtelijke onderbouwing.

1.2 Ligging en begrenzing van het besluitgebied

Het besluitgebied de Poort van Stein is gelegen aan de oostzijde van de kern Stein, binnen de gelijknamige gemeente, tussen de kern en de Rijksweg A2. Het gebied maakt onderdeel uit van het bedrijventerrein Kerensheide en vormt daarbij de noordelijke entree tot de kern Stein.

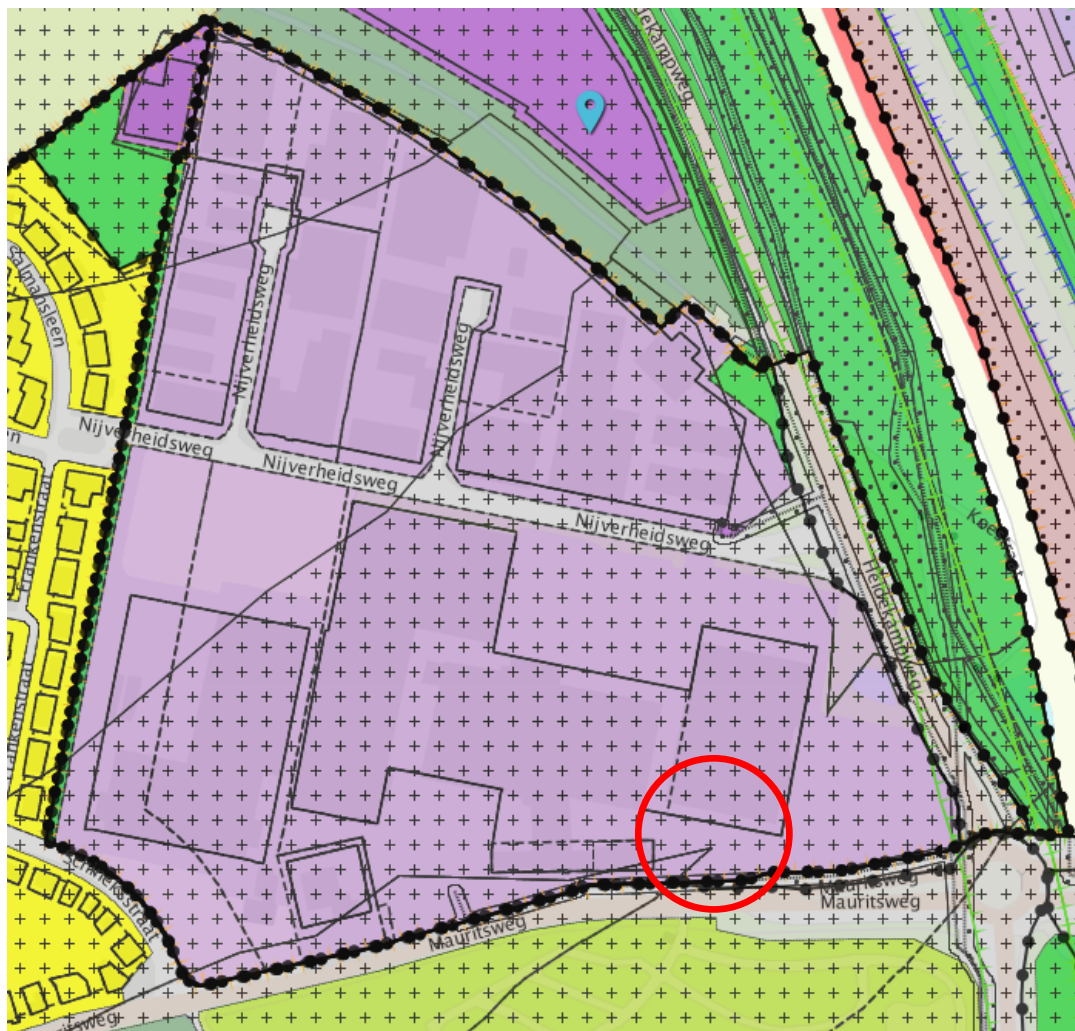


Luchtfoto bedrijventerrein, met in rood de locatie van het besluitgebied aangegeven.



1.3 Vigerend bestemmingsplan

Het besluitgebied is gelegen binnen het bestemmingsplan 'Bedrijventerrein Kerensheide', vastgesteld door de raad op 28 mei 2015.

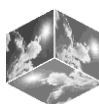


Uitsnede vigerend bestemmingsplan

Op basis van dit bestemmingsplan is ter plaatse van het plangebied de bestemming 'Bedrijventerrein' en zijn de dubbelbestemmingen 'Waarde – Archeologie 1 en 2' van kracht. Daarnaast zijn de aanduidingen 'bedrijf tot en met categorie 3.2' en 'geluidzone - industrie' van toepassing. Binnen het aangrenzende bouwvlak gelden nog de nadere aanduidingen 'maximum bouwhoogte (m): 8 meter' en 'maximum bebouwingspercentage (%): 100%'.

Binnen de bestemming 'Bedrijventerrein' zijn de gronden ter plaatse van het plangebied bestemd voor:

- ter plaatse reeds bestaande bedrijven, welke legaal aanwezig zijn op het moment dat het bestemmingsplan in werking treedt;
- bedrijven van categorie 2 tot en met 3.2;



- kantoor als ondergeschikt onderdeel van het bedrijf;
- zelfstandige kantoren, uitsluitend ter plaatse van de aanduiding 'kantoor';
- productiegebonden detailhandel van ondergeschikte aard, met dien verstande dat de totale verkoopvloeroppervlakte per vestiging niet meer mag bedragen dan 10% van de totale bedrijfsvloeroppervlakte, met een maximum van 500 m²;
- perifere detailhandel;
- kabels en leidingen;
- verkeer en (ontsluitings)wegen;
- (open) terreinen en buitenopslag, voor zover dit plaatsvindt ter plaatse van de aanduiding 'bouwvlak';
- binnenopslag;
- groenvoorzieningen;
- water- en waterhuishoudkundige voorzieningen;
- parkeervoorzieningen en (brom)fietsenstallingen.

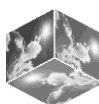
Op basis van deze bestemmingsplanomschrijving is een hotel op het bedrijventerrein niet toegestaan.

Daarnaast geldt op grond van de bestemming 'Bedrijventerrein' voor het bouwen van bedrijfsgebouwen, dat deze uitsluitend binnen het bouwvlak mogen worden gebouwd tot een hoogte van maximaal 8 meter. Het bouwplan van het hotel is buiten het vigerende bouwvlak gesitueerd en overschrijdt tevens de toegestane bouwhoogte van maximaal 8 meter. Dit houdt dan ook in dat het planvoornemen niet past binnen de regels behorende bij deze bestemming, qua functie en qua bouwen.

De gronden zijn tevens bestemd als 'Waarde – Archeologie 1 en 2' en hierdoor mede bestemd voor behoud en bescherming van de aanwezige of te verwachten archeologische waarden. In dat kader is het aspect archeologie nader onderzocht (zie paragraaf 4.10).

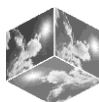
Tot slot dient men rekening te houden met de aanduiding 'geluidszone – industrie'.

De gemeente Stein, het bevoegd gezag inzake, kan door middel van een omgevingsvergunning afwijken van de regels ten behoeve van de realisatie van het hotel qua functie alsmede de realisatie buiten het bouwvlak en de overschrijding van de maximale bouwhoogte. De aanvraag voor de omgevingsvergunning dient te worden voorzien van een ruimtelijke onderbouwing waarin de afwijking van het bestemmingsplan wordt gemotiveerd en nader wordt verantwoord en onderbouwd in het kader van een goede ruimtelijke ordening.



1.4 Leeswijzer

Na dit inleidende hoofdstuk wordt in hoofdstuk 2 eerst een beschrijving van de huidige situatie en het planvoornemen gegeven. Vervolgens wordt in hoofdstuk 3 ingegaan op de relevante beleidskaders van het Rijk, de provincie en de gemeente Stein. In hoofdstuk 4 wordt ingegaan op de milieu- en omgevingsaspecten en hoofdstuk 5 vormt de waterparagraaf. Tot slot wordt in de hoofdstukken 6 en 7 ingegaan op de economische en maatschappelijke uitvoerbaarheid en de te doorlopen procedure.



Hoofdstuk 2 Het planvoornemen

2.1 Inleiding

In dit hoofdstuk wordt ingegaan op de omgeving van het besluitgebied en het planvoornemen van het hotel binnen het besluitgebied zelf.

2.2 Omgeving

Het besluitgebied ligt binnen het bedrijventerrein Kerensheide. Het terrein wordt gekenmerkt door de aanwezigheid van grote bouwblokken alsmede een sterke orthogonale structuur. Ten aanzien van het bedrijventerrein kan een onderscheid worden gemaakt in het gedeelte ten noorden en ten zuiden van de Nijverheidsweg. Het bedrijventerrein wordt ontsloten via de Heidekampweg en Mauritsweg en is via de op- en afritten bij de kern Urmond aangesloten op het (inter)nationale wegennet. De zuidzijde van het bedrijventerrein wordt begrensd door het recreatiegebied 'Steinerbos'. De westzijde wordt begrensd door woningen, waarbij het gaat om grondgebonden woningen en woningen met 2 bouwlagen met kap. De noordzijde van het bedrijventerrein wordt bepaald door de asfaltcentrale en het aangrenzende buitengebied. De oostzijde tot slot wordt bepaald door de Rijksweg A2 met daarachter het Chemelotterrein.

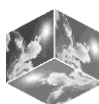
Het besluitgebied bevindt zich aan de noordzijde van de Mauritsweg en maakt hier onderdeel uit van het zuidelijk deel van het bedrijventerrein. In dit gebied zijn vooral grotere bedrijfshallen aanwezig. Daarnaast zijn er aanzienlijke open stukken aanwezig die ruimte bieden voor bebouwing. Tevens is er sprake van een groot aantal (onbebouwde) parkeerterreinen.

Bedrijvigheid vormt als vanzelfsprekend de meest voorkomende functie op het bedrijventerrein. Het draait daarbij voornamelijk om bedrijven gericht op productie en/of industriële dienstverlening. Alle bedrijven vallen onder het bevoegd gezag van de gemeente Stein. Er is geen sprake van bedrijven die vallen onder het bevoegd gezag van de provincie Limburg. Het bedrijventerrein kent uiteenlopende milieucategorieën, variërend van categorie 2 tot categorie 3.2.

2.3 Aanleiding

2.3.1 Toekomstvisie bedrijventerrein Kerensheide

Op delen van bedrijventerrein Kerensheide komt grootschalige leegstand voor. Het betreft met name leegstand in de gebouwen op de locatie waar voorheen Superconfex gevestigd was. Daarnaast laat de uitstraling op delen van het bedrijventerrein te wensen over. Het noordelijke gedeelte van het bedrijventerrein is recent gerevitaliseerd. Hier is een goede slag geslagen met een facelift in de openbare ruimte en is gezamenlijk met de ondernemers gezocht naar slimme parkeeroplossingen. Het zuidelijke deel van het terrein -tussen de Nijverheidsweg, Mauritsweg en Frankenstraat- is bij de revitalisering buiten beschouwing gelaten. Voor het zuidelijk deel zijn door bureau STEC daarom de herontwikkelingskansen nader onderzocht en in samenhang met het noordelijke deel vertaald in de toekomstvisie bedrijventerrein Kerensheide (april 2012).



Het bedrijventerrein kan worden verdeeld in een drietal gebieden. Elk van deze gebieden heeft zijn specifieke kenmerken, waardoor voor elk deelgebied ook een andere aanpak nodig is. Onderhavig planvoornemen heeft betrekking op de locatie waar voorheen Superconfex gevestigd was en maakt conform de toekomstvisie onderdeel uit van Deelgebied 3. Deelgebied 3 bevindt zich in de derde fase van de levenscyclus en kenmerkt zich door een matige uitstraling, incourant vastgoed en grootschalige leegstand. Hier is een zware ingreep nodig om effect te sorteren.

De economische waarde van de voormalige Superconfex-locatie is in de huidige staat minimaal. Daar staat tegenover dat de potentie van dit gebied groot is gezien de ligging aan het knooppunt Kerensheide en de ligging aan de rand van Stein. Het meest kansrijk is herontwikkeling van het gebied door de institutionele belegger (vastgoedeigenaar) naar perifere detailhandel en ondersteunende functies en voorzieningen zoals bijvoorbeeld een hotel. De realisatie van het beoogde hotel wordt middels onderhavig planvoornemen dus geconcretiseerd.

2.3.2 Masterplan bedrijventerrein Kerensheide

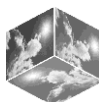
Als basis voor de herstructurering van het bedrijventerrein is een masterplan opgesteld. Dit masterplan heeft weliswaar geen formele status maar samen met de toekomstvisie zal het Masterplan de koers voor de komende 10 jaar bepalen. Een stedenbouwkundige visie maakt onderdeel uit van het betreffende Masterplan. De herontwikkeling van het oostelijke deel van het bedrijventerrein, de voormalige Superconfex-locatie inclusief Caravan en Camper, tot: Kantoor, GDV/PDV, Hotel, restaurants en overige bedrijvigheid betreft Deel 1 van de stedenbouwkundige visie. Beoogd wordt om ter plaatse van dit gedeelte de zogenoemde “Poort van Stein” te realiseren. Onderhavig planvoornemen maakt daarvan onderdeel uit en wordt nadrukkelijk in de stedenbouwkundige visie meegenomen.

2.3.3 Poort van Stein: Haalbaarheid en effecten programma

Voor de ontwikkeling van de voormalige Superconfex-locatie is een distributie planologisch onderzoek (BRO, rapportnummer 203X01184.082424_9, 3 februari 2017) uitgevoerd naar de marktmogelijkheden voor nieuw commercieel aanbod. Ten aanzien van onderhavig planvoornemen is in het onderzoek uitgegaan van een “hotel in economy segment” met circa 90 kamers.

De hotelsector in Nederland herstelde zich de afgelopen jaren opvallend snel en sterk na jaren van krimp, met name in de Randstad. Er zijn alom initiatieven voor nieuwe hotels, ook in Limburg. Er zijn in de regio totaal veertien geclassificeerde hotels (excl. pensions, gastenkamers, etc.), met gezamenlijk 509 kamers.

De gemiddelde omvang ligt met 36 kamers duidelijk onder het Nederlandse gemiddelde (47 kamers), maar wel iets boven het gemiddelde in Zuid-Limburg (33 kamers). Wel moet bij dit laatste cijfer worden aangetekend dat met name het (landelijke) Heuvelland veel kleinschalig aanbod biedt.



Opvallend is het grote aandeel van het 4-sterrensegment in de regio: 65% van het hotelaanbod in kamers. De belangrijkste spelers zijn hier Van der Valk Stein-Urmond, Hampshire Hotel Fitland Sittard, Hotel Merci (Sittard) en het Amrath hotel Born Sittard Thermen. Diverse van deze hotels zijn sterk verbonden aan een thema (sport, cultuurhistorie, wellness) en zullen hierdoor extra wervingskracht hebben op consumenten, die deels van grote afstand komen.

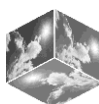
Het 'economy' segment (2-3 sterren) is in de regio met 30% relatief bescheiden vertegenwoordigd. In Zuid Limburg en op provinciaal niveau telt dit segment voor respectievelijk 43% en 42% en op landelijk niveau voor 40% van het kameraanbod. Het enige 3-sterren hotel met een vlotte ontsluiting vanaf de snelweg is het kleinschalige Bastion hotel Geleen met 40 kamers. De beoogde hotelformule in de Poort van Stein (een Ibis hotel met circa 90 kamers in het 3-sterrensegment) betekent een verrijking voor het regionale hotelaanbod richting de consument. Er komt immers een modern hotel bij, geëxploiteerd door een wereldwijde hotelorganisatie (AccorHotels).

In de regio zijn diverse grote, internationaal opererende bedrijven gevestigd met gezamenlijk een omvangrijke vraag naar hotelaccommodatie. Voorbeelden zijn ~~DSM~~ Chemelot, VDL, Nedcar en Sabic. De zakelijke markt om vraagt moderne, kwalitatief goede en goed bereikbare hotels, waar het ook mogelijk is om groepen onder te brengen. Bovendien ligt Maastricht Aachen Airport op slechts 7 kilometer afstand. De belangrijke toeristen- en zakenstad Maastricht ligt op 15 kilometer. In praktijk vervullen hotels als hier beoogd mede een 'overloopfunctie' voor dit soort bestemmingen.

Door de goede ontsluiting van de locatie zullen de klanten deels van grote afstand komen en de effecten voor een belangrijk deel bovenregionaal en sterk verspreid optreden. Ook regionaal kunnen echter effecten optreden, met name bij kleinschalige, matig bereikbare hotels in de regio in het twee- en driesterrensegment, die onvoldoende kwaliteitsverbetering in product en marketing hebben doorgevoerd. Vaak zal het hotels betreffen op solitaire locaties en in centrumrandgebieden.

Er bestaat ruim voldoende behoefte voor een nieuw hotel. Het beoogde Ibis Budget hotel richt zich, evenals het overige aanbod in de Poort van Stein, op een brede doelgroep, maar met een accent op de zakelijke markt. In de weekenden kunnen ook toeristisch-recreatieve gasten worden verwacht, wat goed aansluit op de toekomstige, brede leisure-functie van de Poort van Stein. Vanwege het lagere marktsegment is het hotel nadrukkelijk complementair aan het overige aanbod in de regio, waaronder het veel luxere en aanmerkelijk meer veelzijdige Van der Valk in Urmond.

De beschreven economische (distributieve) effecten van het nieuwe Ibis Budget hotel (zoals beschreven in het distributie planologisch onderzoek) op het bestaande regionale aanbod kunnen derhalve worden beoordeeld als bescheiden. De gemiddelde kamerbezetting van het bestaande hotelaanbod blijft voldoende voor een verantwoord functioneren, zeker ook gegeven de verwachte verdere groei van de vraag in de komende jaren.



Het Distributie Planologisch Onderzoek is opgenomen als bijlage 1 bij deze ruimtelijke onderbouwing.

2.3.4 Aanvullende marktstudie

Ter aanvulling op het voorgaande onderzoek van BRO is er een aanvullende marktstudie gedaan (Horwath HTL, 10 februari 2017).

Conclusie

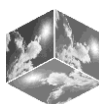
Vanuit de kwalitatieve bevindingen over de hotelmarkt in de regio rondom Stein en de A2 kan worden gesteld dat er onder meer vanuit de grote internationale bedrijven zoals Chemelot, Sabic en VDL-Nedcar voldoende zakelijke vraag lijkt te zijn, die niet door de huidige hotelmarkt wordt bediend. Als gevolg hiervan brengen bedrijven hun arbeidskrachten onder meer onder bij vakantieparken. Met betrekking tot de toeristische markt geldt dat de vraag vanuit Stein zelf gelimiteerd is, maar dat er groei verwacht wordt onder invloed van de verschillende ontwikkelingen zoals het Steinerbos en de Maasvallei.

Bovendien geldt dat het hotel met de beoogde Ibis franchise direct kan inhaken op een sterke naamsbekendheid in binnen- en buitenland, en bovendien ondersteund zal worden door de marketing en het reserveringssysteem van de achterliggende hotelketen Accor. Hierbij speelt mee dat Accor in de gehele regio Zuid-Limburg op dit moment slechts één hotel heeft, het viersterren Novotel Maastricht. Het geplande Ibis Hotel Stein is dus in staat optimaal gebruik te maken van de kracht van het merk en de hotelketen.

De vraag naar hotelkamers zal naar verwachting de komende jaren een bescheiden groei vasthouden, zoals deze ook de afgelopen jaren is gesignaleerd. Op basis hiervan wordt verwacht dat er marktruimte ontstaat voor nieuwe hotelkamers. Ook rekening houdend met de mogelijke hotelontwikkelingen bij Maastricht Aachen Airport en bij Poort van Echt, laten de analyses zien dat er voldoende behoefte is aan het geplande ibis budget hotel Stein.

Op basis van de uitgevoerde fair share analyse wordt verwacht dat het beoogde hotel een bezettingsgraad zal kunnen behalen die marktconform en rendabel is. Tegelijkertijd blijkt uit de analyse ook dat de bestaande concurrerende hotelmarkt als geheel geen noemenswaardige negatieve invloeden zal ondervinden van de toevoeging van het geplande ibis budget hotel Stein.

Deze aanvullende marktstudie is opgenomen als bijlage 2 bij deze ruimtelijke onderbouwing.



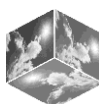
2.3.5 Stedenbouwkundige randvoorwaarden

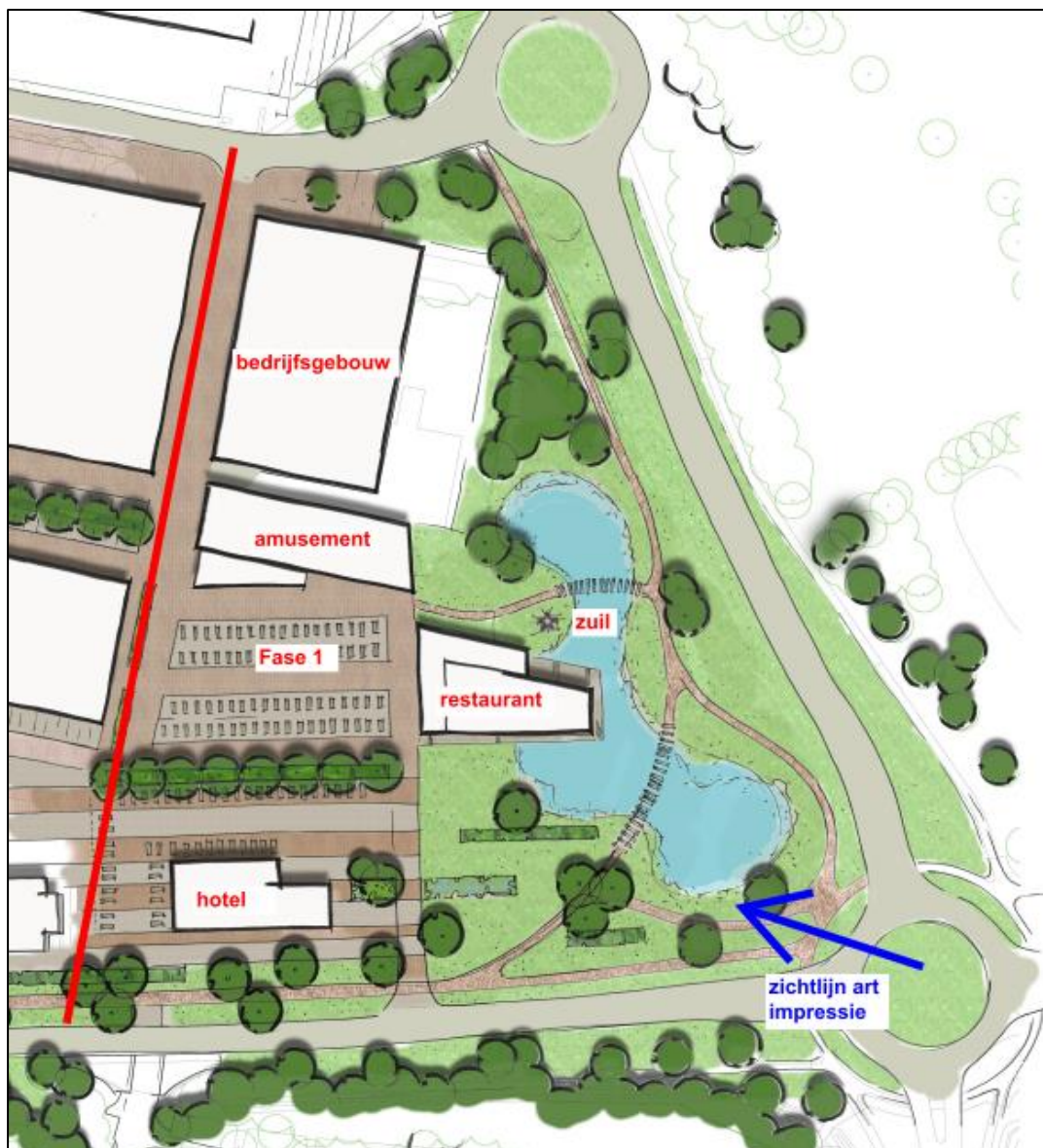
Door de gemeente Stein zijn ten behoeve van de uitwerking van de herontwikkelingen c.q. herstructurering de volgende nadere randvoorwaarden en uitgangspunten geformuleerd:

Verbetering van de ruimtelijke kwaliteit

Het bijzondere karakter van de Mauritsweg, als oude lint, langs het recreatie-/groengebied Steinerbos dient versterkt te worden. Het profiel dient breed te blijven, zodat er ruimte blijft voor een beter groenstructuur. In het verlengde van het 'Ericson' gebouw kan een soortgelijke hoogbouw de structuur van de Mauritsweg ondersteunen.

Ter plaatse van de rotonde dient de grote verharde parkeerplaats te worden teruggedrongen en te laten vervangen door een grote groenstructuur. De verborgen waterbuffer op de hoek Nijverheidsweg en Heidekampweg dient als waterpartij bij te dragen aan de natuurlijke groenbeleving en te functioneren als opvang van het dakwater. Op basis van deze geformuleerde randvoorwaarden en uitgangspunten is het planvoornemen voor de herontwikkeling c.q. herstructurering voor het zuidelijk deel van het bedrijventerrein Kerensheide nader uitgewerkt.





Inrichtingsschets Fase 1 waar de locatie van het beoogde Hotel onderdeel van uitmaakt

2.4 Planvoornemen

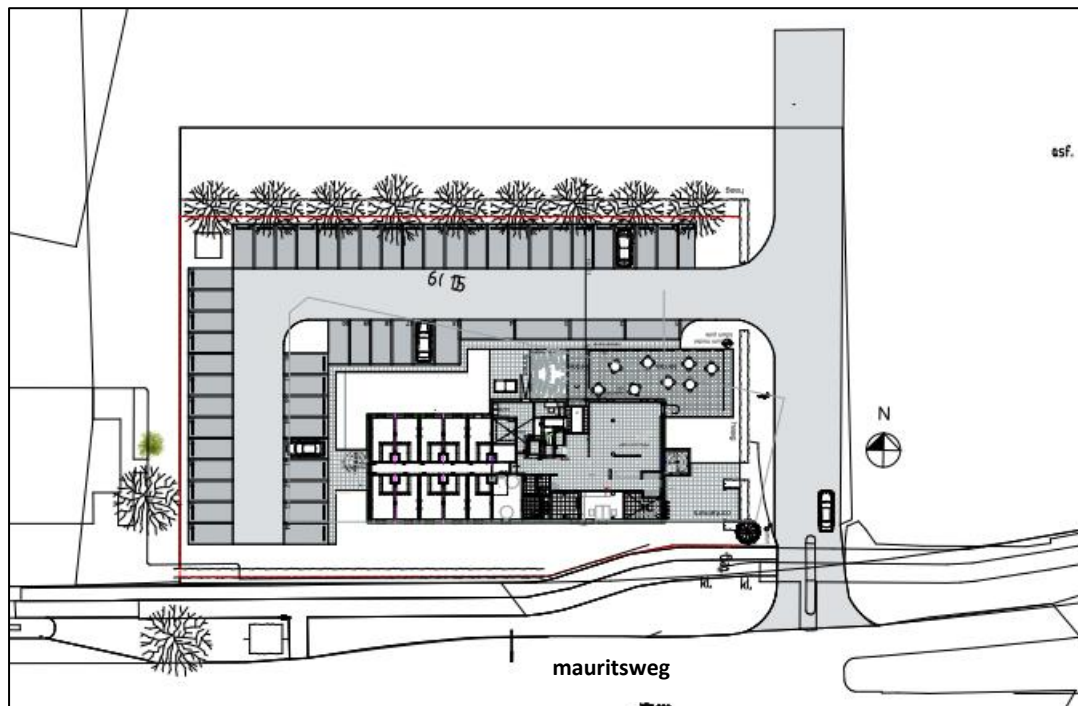
Het planvoornemen maakt met de realisatie van het hotel dus onderdeel uit van een grotere herstructurering van bedrijventerrein Kerensheide. Naast het hotel zullen in fase 1 ook een amusementscentrum/casino, een familierestaurant en een bedrijfsgebouw voor een reparatie- en service bedrijf voor vrachtwagens met kantoorfunctie, inclusief showroom worden gerealiseerd. Deze functies worden door middel van een afzonderlijke planologische procedure mogelijk gemaakt.



Met de beoogde inrichting van het gehele zuidelijke gebied wordt op een bijzondere manier het orthogonale stelsel van het bedrijventerrein verbonden met een nieuwe open kwaliteit rondom een centrale plek tussen de verdraaide gebouwen aan de Mauritsweg en het kopgebouw aan de waterpartij. De gewenste ruimtelijke structuur binnen het plangebied van fase 1 wordt ondersteund door twee functionele karakteristieken, namelijk het bedrijventerrein en het leisuureterrein. Het leisuureterrein ontsluit de centrale plek. De bedrijven volgen de bestaande orthogonale structuur deels door behoud van bestaande hallen en deels door nieuwe te ontwikkelen bedrijfshallen. De functionele karakters worden tot uitdrukking gebracht in de architectonische expressie en in afwijkend materiaal- en kleur gebruik. De leisure gebouwen krijgen een publieksaantrekkelijke zijde aan de centrale ruimte en een meer utilitair karakter aan de overige zijden. De bedrijfshallen krijgen aan alle zijden een utilitair karakter.

Het hotel dat door middel van deze procedure mogelijk wordt gemaakt zal worden gerealiseerd door AccorHotels. Het pand wordt gesitueerd aan de Mauritsweg, in het verlengde van c.q. naast het 'Ericson' gebouw. Het planvoornemen voorziet in de bouw van een hotel met bijbehorende buitenruimte en parkeerplaatsen.

De nieuwbouw van het hotel is zowel op de Mauritsweg als de centrale ruimte georiënteerd. Het hotel bestaat uit 5 bouwlagen, heeft een maximum bouwhoogte tot aan de bovenkant van de dakrand van 15,80 meter en heeft een footprint van ongeveer 36 bij 12 meter. De technische ruimte op het dak (liftopbouw) komt tot een hoogte van 16,22 meter en de reclame uitingen komen tot een hoogte van 17,38 meter. Het hotel wordt in dezelfde voorgevelrooilijn gesitueerd als het belendende gebouw en sluit hier qua bouwmassa c.q. hoogte op aan.



Beoogde situatie hotel



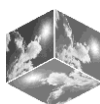


Impressies hotel Poort van Stein

Het bouwplan voldoet niet aan het thans vigerende bestemmingsplan 'Bedrijventerrein Kerensheide'. Het hotel past qua functie namelijk niet binnen de bedrijfsbestemming. Qua bouwregels overschrijdt het bouwplan voor het hotel het thans vigerende aangrenzende bouwvlak en de daarbij toegestane maximum bouwhoogte van 8 meter. De gemeente Stein heeft aangegeven medewerking te willen verlenen aan de realisatie van dit hotel, vooruitlopend op de totale ontwikkeling van de Poort van Stein.

Ontsluiting en parkeren

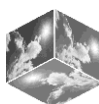
Via de Heidekampweg en Nieuwe Postweg wordt het bedrijventerrein Kerensheide aangesloten op de op-/afritten van de A2. Dit zorgt voor een degelijke aansluiting op het (inter)nationale wegennet. Het hotel wordt via een nieuw aan te leggen weg vanuit de Mauritsweg ontsloten. De weg ontsluit het hotel en dient tevens als toekomstige toegangsweg voor de rest van het gebied. Deze weg maakt onderdeel uit van het besluitvlak.





Gevelaanzichten Hotel Poort van Stein

Parkeren vindt plaats op het eigen terrein. Het aantal parkeerplaatsen op eigen terrein voor auto's zal 44 bedragen. De parkeernorm (hotel) bedraagt volgens de ASVV (2012) binnen de bebouwde kom in een matig stedelijk gebied 4,2 per 10 kamers. Er zullen 90 kamers worden gerealiseerd. Dit betekent dat in totaal 39 parkeerplaatsen benodigd zijn. Gezien het totaal aantal te realiseren parkeerplaatsen vormt het parkeren dan ook geen belemmering voor het planvoornemen.



Hoofdstuk 3 Beleidskader

3.1 Inleiding

Bij iedere ruimtelijke ontwikkeling dient inkadering plaats te vinden binnen het beleid van de overheid. Een toetsing aan rijks-, provinciaal, regionaal en gemeentelijk beleid brengt een duidelijk beeld tot stand van de marges waarbinnen het bestemmingsplan wordt opgezet. Middels die beleidsinkadering wordt een compleet beeld gegeven van de ruimtelijke overwegingen en het relevante planologisch beleid.

Gemeenten zijn echter niet geheel vrij in het voeren van hun eigen beleid. Het gevoerde beleid door Rijk en provincies geeft met het vastgelegde beleid de kaders waarbinnen gemeenten kunnen en mogen opereren. De meest van belang zijnde kaders van het Rijk en de provincie Limburg worden in het kort weergegeven, omdat deze zoals gezegd randvoorwaarden geven voor het lokale maatwerk in het bestemmingsplan.

3.2 Rijksbeleid

Op rijksniveau zijn de volgende beleidsdocumenten van belang:

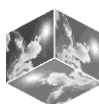
- Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte;
- Besluit algemene regels ruimtelijke ordening;
- Ladder voor duurzame verstedelijking.

3.2.1 *Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte*

Op 13 maart 2012 is de Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte (SVIR) vastgesteld. Deze nieuwe structuurvisie vervangt onder andere de Nota Ruimte en de Nota Mobiliteit. De Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte (SVIR) geeft een nieuwe integrale kijk op het ruimtelijk- en mobiliteitsbeleid tot 2040 op rijksniveau en vormt als het ware een 'kapstok' voor zowel bestaand als nieuw rijksbeleid dat invloed heeft op de ruimte om ons heen. Het Rijk wil de ruimtelijke ordening zo dicht mogelijk brengen bij degenen die het aangaat (burgers en bedrijven). De SVIR zal dan ook ruimte bieden aan provincies en gemeenten om maatwerk te leveren ("decentraal, tenzij").

De Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte (SVIR) speelt in op de volgende ontwikkelingen en uitdagingen:

- de veranderende behoefte aan wonen en werken;
- de mobiliteit van personen;
- economische positie tussen de tien meest concurrerende landen vasthouden voornamelijk in de sectoren logistiek, water, hightech, creatieve industrie, chemie en voedsel en tuinbouw;
- de bijzondere waarden (compacte steden omringd door open en natuurrijk landelijk gebied, cultuurhistorie en natuur) koesteren en versterken;
- waterveiligheid en beschikbaarheid van voldoende zoetwater in verband met de klimaatverandering en stedelijke ontwikkeling;



- aandeel duurzame energiebronnen als wind, zon, biomassa en bodemenergie moet worden vergroot;
- deregulering.

Om goed op deze ontwikkelingen en eisen in te spelen is een beleid nodig dat toekomstbestendig is en de gebruiker ruimte geeft. Dit vraagt om een grondige actualisatie van de bestaande beleidsnota's voor ruimte en mobiliteit. De structuurvisie voorziet hierin door overheden, burgers en bedrijven de ruimte te geven om oplossingen te creëren. Het Rijk gaat zich meer richten op het versterken van de internationale positie van Nederland en het behartigen van belangen voor Nederland als geheel. Het Rijk ziet verder toe op de deregulering waarmee jaarlijks vele miljoenen euro's kunnen worden bespaard.

De provincies en gemeenten zullen afspraken maken over verstedelijking, groene ruimte en landschap. Gemeenten krijgen ruimte voor kleinschalige natuurlijke groei en voor het bouwen van huizen die aansluiten bij de woonwensen van mensen.

Het Rijk verbindt ruimtelijke ontwikkeling en mobiliteit en zet de gebruikers centraal. Het zijn bewoners, ondernemers, reizigers en verladers die Nederland sterk maken. Provincies en gemeenten krijgen de ruimte zelf maatwerk te leveren. Zo werkt het Rijk aan een concurrerend, bereikbaar, leefbaar en veilig Nederland. Hiertoe zijn voor de middellange termijn (2028) drie doelen gesteld:

- Het vergroten van de concurrentiekracht van Nederland door het versterken van de ruimtelijk-economische structuur van Nederland;
- Het verbeteren en ruimtelijk zekerstellen van de bereikbaarheid waarbij de gebruiker voorop staat;
- Het waarborgen van een leefbare en veilige omgeving waarin unieke natuurlijke en cultuurhistorische waarden behouden zijn.

Het Rijk benoemt voorts 13 nationale belangen. Deze belangen zijn gelijkwaardig aan elkaar en beïnvloeden elkaar onderling. In de SVIR is een eerste integrale afweging gemaakt van deze belangen. Dit heeft als gevolg dat het Rijk in gebieden of projecten een gebieds- of projectspecifieke afweging zal maken. Indien nodig maakt het Rijk duidelijk welke nationale belangen voorgaan.

Het planvoornemen ziet op herontwikkeling c.q. herstructurering van een gedeelte van een bestaand bedrijventerrein binnen bestaand bebouwd gebied. Het planvoornemen voorziet daarbij in een hotel. Gezien de aard en omvang van deze ontwikkeling heeft het planvoornemen geen invloed op de gestelde doelen van het Rijk en bovendien voorziet de SVIR niet in onderwerpen die op het plangebied van toepassing zijn. Dit houdt in dat voor het planvoornemen geen beperkingen vanuit de SVIR gelden.



3.2.2 *Besluit algemene regels ruimtelijke ordening*

Het Besluit algemene regels ruimtelijke ordening (Barro) bevat regels ter bescherming van nationale belangen. De keuze voor deze belangen is reeds gemaakt in de Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte en worden met het Barro en het Besluit ruimtelijke ordening (Bro) juridisch verankerd. In totaal gaat het om dertien nationale belangen, die echter geen van allen betrekking hebben op het planvoornemen.

In het kader van deregulering en decentralisatie is er voor gekozen om de regels zoveel mogelijk door te laten werken op het niveau van de lokale besluitvorming. Door de nationale belangen in bestemmingsplannen te borgen, worden deze belangen reeds in een vroeg stadium vastgelegd, wat bijdraagt aan een versnelling van de besluitvorming bij ruimtelijke ontwikkelingen en vermindering van de bestuurlijke druk. Enkele bepalingen hebben echter betrekking op provinciaal medebewind en ontheffingsmogelijkheden. In het bijzonder gaat het hier om de artikelen ten behoeve van Erfgoederen van uitzonderlijke universele waarde en de ecologische hoofdstructuur (EHS).

Binnen het plangebied zijn geen nationale belangen in het geding.

3.2.3 *Ladder voor duurzame verstedelijking*

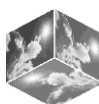
3.2.3.1 Algemeen

In verband met bestemmingsplanwijzigingen is een gedegen ruimtelijk-functionele onderbouwing tegenwoordig gewenst, mede omdat binnen de ruimtelijke ordening steeds meer de nadruk komt te liggen op zorgvuldig ruimtegebruik. In verband hiermee is in oktober 2012 de 'Ladder voor Duurzame Verstedelijking' geïntroduceerd (art 3.1.6 Besluit ruimtelijke ordening (Bro)). De Ladder is een motiveringsinstrument dat verplicht toegepast moet worden bij bestemmingsplannen of projectafwijkingbesluiten die een 'nieuwe stedelijke ontwikkeling' mogelijk maken. Wat er onder een nieuwe stedelijke ontwikkeling valt, is in art. 1.1.1 Bro bepaald:

'De ruimtelijke ontwikkeling van een bedrijventerrein of zeehaventerrein, of van kantoren, detailhandel, woningbouwlocaties of andere stedelijke voorzieningen.'

Bij de toepassing van de Ladder dienen de volgende treden doorlopen te worden:

- Er wordt beschreven dat de voorgenomen stedelijke ontwikkeling voorziet in een actuele regionale behoefte.
- Indien uit de beschrijving, bedoeld in onderdeel a, blijkt dat sprake is van een actuele regionale behoefte, wordt beschreven in hoeverre in die behoefte binnen het bestaand stedelijk gebied van de betreffende regio kan worden voorzien door benutting van beschikbare gronden door herstructurering, transformatie of anderszins.
- Indien uit de beschrijving, bedoeld in onderdeel b, blijkt dat de stedelijke ontwikkeling niet binnen het bestaand stedelijk gebied van de betreffende regio kan plaatsvinden, wordt beschreven in hoeverre wordt voorzien in die behoefte op locaties die, gebruikmakend van verschillende middelen van vervoer, passend ontsloten zijn of als zodanig worden ontwikkeld.



Actuele regionale behoefte

Specifiek voor de eerste trede geldt dat deze slechts tot doel heeft na te gaan of de vestiging van een functie in overeenstemming is met een goede ruimtelijke ordening; het onderzoek mag geen betrekking hebben op economische ordening (economische behoefte, de marktvraag of de beoordeling van de mogelijke of actuele economische gevolgen). Hoewel dit in het kader van de Europese regelgeving met betrekking tot vrije vestiging al lang vast ligt, is het toch nog eens expliciet verwoord in een vierde lid dat per 1 juli 2014 aan art. 3.1.6. van het Bro is toegevoegd.

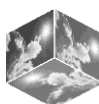
Uit de toelichting en de handreiking bij de Ladder komt naar voren dat de behoefte zowel kwantitatief als kwalitatief van aard kan zijn. Verder is aangegeven dat het begrip 'actueel' niet letterlijk opgevat moet worden, het gaat in feite om de toekomstige vraag. Over de afbakening van de regio wordt vermeld dat die aan moet sluiten op het (te verwachten) verzorgingsgebied van de ontwikkeling.

Aandacht voor leegstand

Relevant bij de toepassing van de Ladder voor detailhandelsprojecten is dat aandacht besteed wordt aan de winkelleegstand. Kan het initiatief redelijkerwijs ook in bestaande lege winkelpanden gehuisvest worden en heeft het initiatief geen onaanvaardbare effecten op de ruimtelijke kwaliteit van de omgeving in het algemeen? Bij dit laatste gaat het in het bijzonder ook om de invloed van (structurele) leegstand. Uit de jurisprudentie komt naar voren dat hierbij met name de gevolgen voor het woon-, leef- en ondernemersklimaat centraal staan. Het belang van aandacht voor de leegstand wordt nog eens geïllustreerd door enkele recente uitspraken van de Afdeling Bestuursrechtspraak van de Raad van State met betrekking tot de toepassing van de Ladder.

Vernieuwing en marktruimte

In de recente uitspraak over de vestiging van Ikea op de locatie Zuiderhout te Zaanstad (ABRS 7 mei 2014, nr. 201307684/1) onderschrijft de Afdeling dat juist in een situatie waar weinig marktruimte is, vernieuwing en versterking nodig is om het aanbod aan de veranderende vraag aan te passen. Hiermee is het belang van vernieuwing als kwalitatief argument bij de toepassing van de Ladder nog eens bevestigd, want eerder kwam dit ook al in een uitspraak naar voren. Onderhavig onderdeel maakt onderdeel uit van een grootschaligere vernieuwing van een bestaand bedrijventerrein.



3.2.3.2 Toetsing planvoornemen aan de Ladder van duurzame verstedelijking

Tevens is in het distributie planologisch onderzoek (BRO, rapportnummer 203X01184.082424_9, 3 februari 2017) het concept Poort van Stein aan de Ladder van duurzame verstedelijking getoetst.

Een concept met ruimtelijke kwaliteit en samenhang (Trede 1)

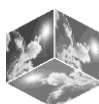
Het plangebied voldoet in de huidige (ruimtelijke) opzet en uitstraling absoluut niet aan de eisen die moeten worden gesteld aan een representatieve entree (Poort) voor Stein met voldoende ruimtelijke kwaliteit. Door de beoogde integrale herontwikkeling van dit terrein komt hierin drastisch verbetering en is inmiddels een relatief grote leegstand ter plekke (pand Superconfex) gesaneerd. Bovendien ligt de ontwikkeling binnen de in de gemeentelijke Structuurvisie aangewezen A2/economische zone en ondersteunt het de 'Groene Ring', inclusief een sterke ruimtelijk-functionele relatie met de belangrijke vrijetijdsbestemming Steinerbos.

Het voorliggende initiatief voor de Poort van Stein speelt sterk in op de toenemende behoefte van veel 'functionele' hotelformules en horeca gericht op 'casual dining' aan goed bereikbare locaties. Het wordt, samen met Recreatiepark Steinerbos, een belangrijke vrijetijdslocatie voor de inwoners van Stein, de regio en elders. Bovendien versterkt de ontwikkeling de economische functie van de regio.

Voldoende regionale behoefte (trede 1)

Ten eerste speelt de ontwikkeling nauw in op de consumentenbehoefte. Het hotel richt zich primair op het budgetsegment, met primair de zakelijke en secundair de particuliere (toeristische) markt als doelgroepen. Het hotelaanbod in de regio en het aangrenzende deel van België is deels opvallend kleinschalig en in veel gevallen gedateerd qua product, inrichting en uitstraling. Ze zijn i.t.t. het nieuwe hotel vooral gericht op sfeer en landschapsbeleving en toeristen verblijven er gemiddeld langer. Een modern, functioneel en goed bereikbaar hotel in het lagere segment biedt een meerwaarde aan de verzorgingsstructuur. In de weekeinden zal het hotel vooral toeristische bezoekers ontvangen, waarbij ook combinatiebezoeken zullen plaatsvinden met de overige horeca in het plangebied en de regio. Dit fenomeen is ook zichtbaar bij andere Ibis Budget hotels in West-Europa.

De beoogde restaurantformule (familierestaurant) speelt nadrukkelijk in op de brede leisurfunctie van de Poort van Stein en de regionale behoefte van consumenten. Deze behoefte richt zich vooral op moderne, laagdrempelige horecaformules met een prijs-vriendelijk product, een goede bereikbaarheid per auto en voldoende parkeergelegenheid. De regio biedt vooral 'traditionele' horeca in het lagere- en middensegment, primair gericht op de eigen bevolking. De bereikbaarheid per auto vanuit de regio is een belangrijke kernkwaliteit van de locatie Poort van Stein.



De ontwikkeling speelt ook in op de behoefte van de lokale, regionale en provinciale overheid, zoals omschreven in diverse beleidsdocumenten. De vrijetijdseconomie is één van de Limburgse topsectoren en levert, aldus de provincie, een belangrijke bijdrage aan het regionale woon- en leefklimaat. Het initiatief heeft door haar uitstraling en ligging een duidelijke meerwaarde voor de economische, toeristische en ruimtelijke structuur van de regio. De ontwikkeling zal een impuls geven aan de beleidsmatig gewenste kwaliteitsversterking van de vrijetijdsector.

De behoefte vanuit het bedrijfsleven uit zich in de concrete belangstelling van marktpartijen voor vestiging op de planlocatie.

Effecten per saldo (trede 1)

De effecten van de ontwikkeling zijn per saldo positief en richten zich vooral op de regionale economische structuur in algemene zin en de hotel- en horecastructuur in het bijzonder. Bovendien voorziet de ontwikkeling in extra (laaggeschoolde) werkgelegenheid.

De hotelontwikkeling kan effecten hebben op met name kleinschalige regionale aanbieders met een qua inrichting en uitstraling gedateerd product, die onvoldoende alert en daadkrachtig inspelen op de veranderde marktomstandigheden. In diverse onderzoeken is evenwel reeds vastgesteld dat het toekomstperspectief van dit hoteltype sowieso overwegend negatief is, ook zonder extra concurrentie. Dit betreft in de onderhavige regio en Zuid-Limburg met name aanbieders in kleinere dorpen en het buitengebied (i.c. buiten bestaand stedelijk gebied). Gezien de aard van het betreffende vastgoed (kleinschalig, landschappelijk soms fraai gelegen) is een transformatie tot andere functies hier vaak goed mogelijk. Kansrijke alternatieve functies zijn bijvoorbeeld (afhankelijk van de specifieke locatie) wonen, cultuur, leisure, dienstverlening, etc. Sluiting zal niet of nauwelijks (ruimtelijke) effecten genereren op de omgeving dan wel het woon-, leef- en ondernemersklimaat ter plekke. Bij transformatie zullen deze effecten per saldo vaak zelfs positief uitvallen.

De beoogde horecaformule in de Poort van Stein leidt tot productvernieuwing en een ruimere keuze voor de consument. In de branche restaurants is regionaal sprake van een relatief grote netto-uitstroom van bestedingen, wat marktruimte impliceert voor nieuw aanbod. De ontwikkeling kan indirect en in combinatie met autonome ontwikkelingen leiden tot beperkte effecten op bestaande horecazaken in de regio, die niet alert hebben ingespeeld op de veranderende marktomstandigheden. Vaak betreft het echter voorzieningen op solitaire locaties, waarbij sluiting niet of nauwelijks (ruimtelijke) effecten genereert op de omgeving dan wel het woon-, leef- en ondernemersklimaat ter plekke aantast. Vaak bieden nieuwe functies (zie boven) meer toekomstperspectief, met per saldo vaak zelfs positieve ruimtelijke effecten.



Behoeft niet op een andere locatie te voorzien (Trede 2)

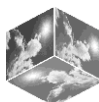
De ontwikkeling van een hotel en restaurant op de locatie Poort van Stein sluit goed aan op de trends in de horecasector, gekenmerkt door een toenemende belangstelling voor economische kerngebieden en locaties in grote (toeristen)steden, historische binnensteden en 'traffic-locaties' langs de drukke snelwegen. De voorkeurslocatie wordt daarbij vooral bepaald door de specifieke hotelformule en de doelgroepen. Aan de andere kant richten steeds minder plannen voor nieuwe hotels zich op buitengebieden of kleinere plaatsen.

De Poort van Stein biedt qua thema, beschikbare ruimte, ligging en bereikbaarheid een uitstekende vestigingsoptie. Specifiek voor het hotel is relevant, dat de locatie goed bereikbaar is per auto, met in de directe omgeving diverse grote bedrijven (Chemelotcampus, VDL-Nedcar, etc.) met een groeiend aantal tijdelijke (technische) arbeidskrachten. Deze mensen wonen vaak op relatief grote afstand en behoeven dus geschikt, tijdelijk logies in de omgeving. Momenteel overnachten zij vaak in recreatiewoningen, wat beleidsmatig als ongewenst wordt beschouwd. Er is in Stein en de regio geen geschikte locatie en/of alternatief vastgoed beschikbaar voor de beschreven branches in de boogde context en met het benodigde locatieprofiel. Dit geldt nadrukkelijk ook voor het centrum van Stein en de Maasoevers, die zich meer lenen voor hotel- en horeconcepten met een meer recreatief profiel.

Overigens is de Poort van Stein mede aangewezen als ontwikkelingslocatie voor vrijetijdsfuncties, omdat deze hier kan worden gecombineerd met herstructurering en sanering van bestaande leegstand en incourant vastgoed (o.a. voormalig Superconfex-pand) en er een sterke ruimtelijk-functionele synergie bestaat met de belangrijke regionale vrijetijdsvoorziening Steinerbos. Hiermee wordt in de behoefte voorzien binnen bestaand stedelijk gebied van de regio, door benutting van beschikbare gronden door herstructurering en transformatie. Dit is in lijn met de doelstellingen van de Ladder (art. 3.16, tweede lid, sub b Bro). Bovendien verkleint vestiging in een solitaire vorm elders in de regio de exploitatiemogelijkheden.

Er bestaat in de regio enige planologische capaciteit voor nieuwe hotelontwikkelingen (zie par. 2.3). De plannen bij Maastricht Aachen Airport zijn in beperkte mate concurrerend, hoewel deze in belangrijke mate zijn gericht op vliegtuigpassagiers en de (zeer vitale) hotelmarkt in de stad Maastricht. Ook het beoogde horecaprogramma op deze locatie zal zich primair richten op de gebruikers van de luchthaven en het aangrenzende bedrijventerrein (passagiers, werkers, bezoekers) en op het omvangrijke vraagpotentieel (lokaal, toeristisch, zakelijk) vanuit de stad Maastricht.

De mogelijke uitbreiding van Bastion Geleen gaat gepaard met opheffing van de vestiging in het nabijgelegen Heerlen en krijgt dus vooral betekenis voor de regio Parkstad Limburg. De overige plannen zijn qua marktsegment en/of doelgroepen nauwelijks concurrerend voor het onderhavige initiatief.



Locatie multimodaal ontsloten

De planlocatie valt binnen het bestaande stedelijk gebied en kenmerkt zich door benutting van beschikbare gronden door herstructurering en transformatie. Aan trede 3 van de Ladder behoeft dus niet te worden getoetst. Desalniettemin wordt opgemerkt dat de locatie goed wordt ontsloten voor auto's, fietsers en voetgangers. Ook wordt voorzien in voldoende parkeergelegenheid voor auto's en fietsen. Met het openbaar vervoer is de locatie eveneens goed bereikbaar. Nabij de planlocatie bevindt zich bushalte Mauritsweg.

Ten slotte: Kwaliteit boven kwantiteit

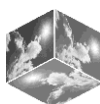
De aangegeven distributieve ruimte is het resultaat van berekeningen gebaseerd op vele aannames. Het gaat immers om toekomstige ontwikkelingen en die kunnen nimmer exact worden voorspeld. De uitkomsten van de ramingen mogen daarom nooit als normatief gezien worden, maar als indicatief. Het gaat om de ruimtelijke effecten, wat ook de essentie is van de Ladder voor Duurzame Verstedelijking. Bij de ontwikkeling van (commerciële) publieksfuncties zijn de kwalitatieve aspecten in wezen belangrijker dan de kwantitatieve marktruimte. Een nieuwe ontwikkeling kan de voorzieningenstructuur een kwaliteits- en vernieuwingsimpuls geven door het bieden van een ontbrekend marktsegment, productformule of een oriëntatie op nieuwe doelgroepen. Met name in leisure en horeca (waaronder hotels) creëert sterk, marktgericht aanbod in praktijk vrijwel altijd extra behoefte.

In de ruimtelijke ordening dient op basis van ruimtelijk relevante argumenten beoordeeld te worden of het consumentenbelang op langere termijn wordt gediend; het gaat niet om een verslechterde concurrentiepositie voor individuele bedrijven. Als bijvoorbeeld nieuwe winkelontwikkelingen, op een vanuit de structuur gezien goede plek, als resultaat hebben dat verouderd aanbod op een slechte plek verdwijnt, dan is de detailhandelsstructuur er per saldo op vooruitgegaan. Er is immers modern aanbod en/of een aantrekkelijk verblijfsklimaat bij gekomen en daar heeft de consument uiteindelijk het meeste baat bij. Het toevoegen van een modern, op het juiste marktsegment gericht hotel heeft dus geen negatieve invloed, vooropgesteld dat de verzorgingsstructuur wordt versterkt en de effecten per saldo positief zijn.

Conclusie

De beoogde gebiedsontwikkeling van de Poort van Stein scoort voor alle treden van de Ladder voor duurzame verstedelijking positief en wordt vanuit de doelstellingen en kaders van de Ladder positief beoordeeld. Door de ontwikkeling wordt bovendien bestaande, grootschalige leegstand (Superconfex-pand) uit de markt gehaald.

De realisatie van een hotel en familierestaurant sluit bovendien goed aan op de trends in de sector, gekenmerkt door een toenemende belangstelling voor economische kerngebieden en 'traffic-locaties' langs de drukke snelwegen. De planlocatie voldoet uitstekend aan dit profiel. De ontwikkeling leidt tot een kwalitatief sterk en samenhangend concept op een geschikte locatie, met een grote ruimtelijke meerwaarde. Er is voor alle deelfuncties voldoende regionale behoefte (marktruimte) aanwezig. De effecten op de ruimtelijk-economische structuur van de regio zijn per saldo positief.



De ontwikkeling vindt plaats in stedelijk gebied. Er zijn in de regio geen alternatieve en/of betere locaties beschikbaar voor de beoogde ontwikkeling in de beschreven samenhang. Dit geldt nadrukkelijk ook voor het centrum van Stein dan wel de Maasoevers, die zich meer lenen voor hotel- en horeconcepten met een primair recreatief profiel dan wel kleinschalige en sfeergerichte horeconcepten.

3.3 Provinciaal beleid

Op provinciaal niveau zijn de volgende beleidsdocumenten van belang:

- Provinciaal Omgevingsplan Limburg 2014 (POL2014);
- Omgevingsverordening Limburg 2014.

3.3.1 Provinciaal Omgevingsplan Limburg 2014



Op 12 december 2014 is door Provinciale Staten het Provinciaal Omgevingsplan 2014 (POL2014) vastgesteld. Het POL2014 is per 16 januari 2015 in werking getreden. Het POL 2014 heeft vier wettelijke functies: structuurvisie (Wet ruimtelijke ordening), provinciaal milieubeleidsplan (Wet milieubeheer), regionaal waterplan (Waterwet), Provinciaal Verkeer en Vervoersplan (Planwet verkeer en vervoer).

In het POL 2014 komen alleen die zaken aan bod, die er op provinciaal niveau echt toe doen en die vragen om regionale oplossingen. Dat sluit aan bij de basisfilosofie en ook bij aanpak de van de rijksoverheid die zich beperkt tot een 13-tal nationale ruimtelijke belangen. Zo veel mogelijk ligt de verantwoordelijkheid bij gemeenten en andere partners die met hun lokale kennis prima maatwerk kunnen leveren.



In het POL staan de fysieke kanten van het leef- en vestigingsklimaat centraal. Belangrijke uitdagingen zijn het faciliteren van innovatie, het aantrekkelijk houden van de regio voor jongeren en arbeidskrachten, het versnellen van de energietransitie, de fundamenteel veranderde opgaven op het gebied van wonen en voorzieningen, de leefbaarheid van kernen en buurten en het inspelen op de klimaatverandering.

De belangrijke principes in het limburgs omgevingsbeleid zijn:

1. *Kwaliteit staat centraal.* Dat komt tot uiting in het koesteren van de gevarieerdheid van Limburg onder het motto 'meer stad, meer land', het bieden van ruimte voor verweving van functies, in kwaliteitsbewustzijn, en in dynamisch voorraadbeheer dat moet resulteren in een nieuwe vorm van groeien. Algemene principes voor duurzame verstedelijking sluiten hierop aan, zoals de ladder van duurzame verstedelijking en de prioriteit voor herbenutting van cultuurhistorische en beeldbepalende gebouwen.
2. *Uitnodigen staat centraal.* Dat gaat meer over de manier waarop we samen met onze partners dat voortreffelijke leef- en vestigingsklimaat willen realiseren. Met instrumenten op maat en ruimte om te experimenteren. De provincie wil hierbij selectief zijn: het POL richt zich alleen op die zaken die er op provinciaal niveau echt toe doen en vragen om regionale oplossingen.

De grote variatie in omgevingskwaliteiten is een kenmerk en sterk punt van Limburg. Om daaraan recht te doen, onderscheiden we in dit POL zeven globaal afgebakende gebiedstypen. Dit zijn zones met elk een eigen karakter, herkenbare eigen kernkwaliteiten, en met heel verschillende opgaven en ontwikkelingsmogelijkheden. Het bedrijventerrein Kerensheide valt binnen het bebouwd gebied en ligt in de zone 'bedrijventerrein' met de specificatie overig bedrijventerrein. Tevens is het plangebied aangeduid als voorkeursgebied voor windturbines. De overige bedrijventerreinen, zoals bedrijventerrein Kerensheide completeren het bedrijventerreinenpalet. Waarbij met name de bedrijventerreinen in stedelijk gebied kansen bieden voor meer functiemenging.

De volgende basisprincipes voor inrichting en beheer van bedrijventerreinen moeten in acht worden genomen:

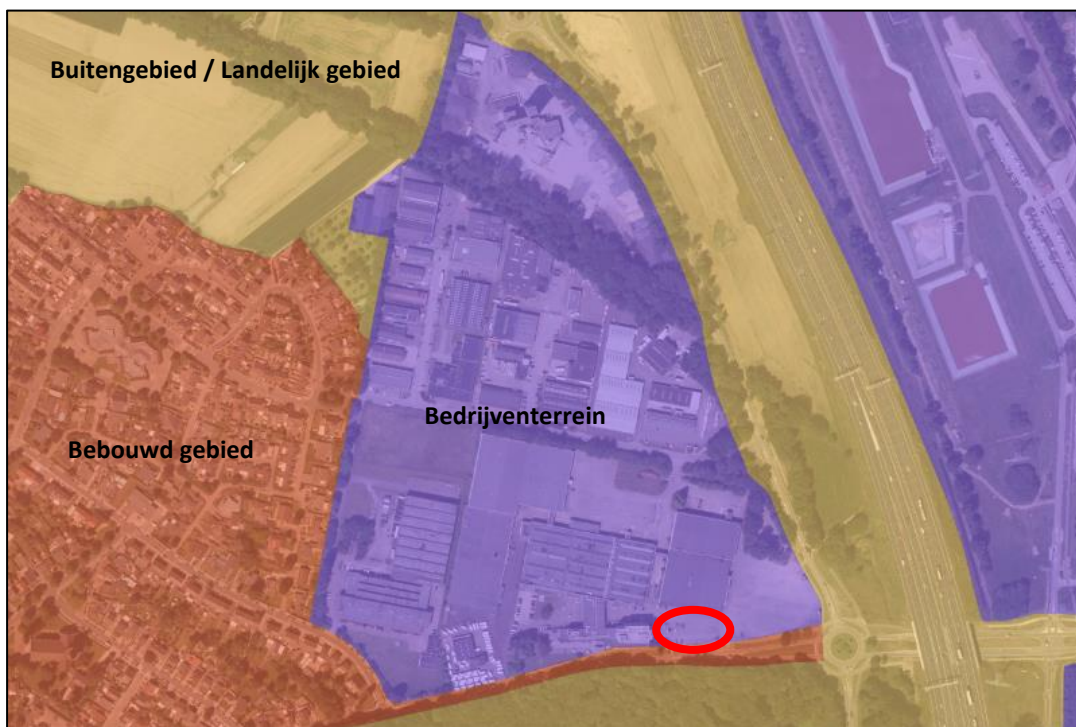
- de ruimte op bedrijventerreinen dient zorgvuldig en duurzaam gebruikt te worden. Daarbij past structureel beheer via parkmanagement;
- functiemenging op bedrijventerreinen kan bijdragen aan de kwaliteit van die terreinen en aan een optimaal ruimtegebruik. Dat geldt zeker op campussen waar een menging van functies bijdraagt aan een uitnodigende werkomgeving. Op grote logistieke en productielocaties is functiemenging minder voor de hand liggend. Daar moet juist heel zorgvuldig omgegaan worden met de invulling van het terrein, rekening houdend met de specifieke functie en segment daarvan. De bedrijventerreinen met een overwegend lokale functie bieden juist weer meer mogelijkheden.

Terughoudendheid is op zijn plaats met functies die bij voorkeur in het stedelijk gebied of centrum thuishoren. In de regionale visies kan aangegeven worden welke ruimte gezien wordt voor functiemenging;



- voor vestiging van zelfstandige kantoren en detailhandel op bedrijventerreinen is geen plaats. Deze functies horen thuis bij uitstek in steden, kernen of specifieke winkelgebieden (zie ook 5.3 en 6.3). In zeer uitzonderlijke gevallen kan hiervan afgeweken worden, als dit per saldo leidt tot meer kwaliteit (te motiveren in de regionale visies) en gepaard gaat met schrappen van areaal elders. Kantoorruimte als onderdeel van productiebedrijven is wel mogelijk (mits in verhouding). Er moet ook ruimte zijn voor winkels die zich richten op de verkoop van goederen die zich bij uitstek lenen voor vestiging op dit soort terreinen (zie 6.3, toelichting).

de milieugebruiksruimte (geluidzones, risicocontouren, geurcirkels) van bedrijven en bedrijfsterreinen wordt beheerd met het oog op en duurzame inpassing van bedrijven in hun omgeving.



Uitsnede Omgevingsvisie POL2014; Zonering Limburg (plangebied rood omcirkeld)

Door middel van onderhavig planvoornemen als onderdeel van de grootschaligere herstructurering van bedrijventerrein Kerensheide tot de Poort van Stein, wordt aan bovenstaand beleid invulling gegeven. Met de realisatie van het hotel in combinatie met het amusementscentrum/casino, het familierestaurant en het bedrijfsgebouw is sprake van menging van functies op het bestaande bedrijventerrein. Er wordt daarmee een nieuwe invulling gegeven aan het bedrijventerrein ter plaatse. Er is sprake van een kwaliteitsverbetering waardoor een nieuwe duurzame invulling wordt gegeven aan het bedrijventerrein ter plaatse. Met het planvoornemen is sprake van een ontwikkeling die past binnen het gebied.

In het onderzoek van BRO is in paragraaf 4.1 gemotiveerd aangegeven waarom in Stein en de regio geen geschikte vergelijkbare locatie en/of alternatief vastgoed beschikbaar is voor het beschreven hotel concept in de beoogde context en met het benodigde



locatieprofiel. Daarbij wordt gewezen op de unieke ligging naast de A2, nabij de A76 en de synergie met de belangrijke economische motor Chemelot (campus), maar ook de synergie met de bestaande bovenregionale vrijetijdsvoorziening Steinerbos. Bovendien is juist voor deze locatie gekozen omdat de nieuwe ontwikkeling hier kan worden gecombineerd met herstructurering en sanering van bestaande leegstand en incurant vastgoed. Hiermee wordt in een actuele behoefte voorzien binnen bestaand stedelijk gebied van de regio, door benutting van beschikbare gronden door herstructurering en transformatie en vormt een aanvulling op het bestaande segment in de hotelmarkt. Leegstand in stedelijke centra als gevolg van de komst van het hotel op de Poort van Stein is niet te verwachten. Indirect betreft de hotelontwikkeling een aanvulling op het regionale voorzieningenniveau en versterkt zo de stedelijke centra en doet er zeker geen afbreuk aan. Gezien het benodigde locatieprofiel (bereikbaarheid via rijkswegen, Chemelot) is het hotel nadrukkelijk gericht op een andere doelgroep. De afstand tot stedelijke centra is daarbij te groot. Daarnaast moet worden opgemerkt dat het hotelbeleid van Sittard-Geleen geen kansen ziet voor hotels in het 2-sterren segment. Alleen al om die reden zal het hotel zich nooit in of in de nabijheid van het stadscentrum kunnen vestigen.

De hotel ontwikkeling past dan ook in het provinciaal beleid zonder afbreuk te doen aan stedelijke centra.

3.3.2 Omgevingsverordening Limburg 2014

Bij het POL2014 hoort de Omgevingsverordening Limburg. De juridische doorwerking van het omgevingsbeleid wordt in deze verordening geregeld. Naast bepalingen die voor iedereen gelden (gedragsregels), bevat de Omgevingsverordening ook een hoofdstuk "Ruimte", waarin instructieregels naar gemeenten zijn opgenomen. De te maken regionale bestuursafspraken worden in de Omgevingsverordening Limburg geborgd. De Omgevingsverordening Limburg 2014 is, net als het POL, op 12 december 2014 vastgesteld door Provinciale Staten en is per 16 januari 2015 in werking getreden.

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

Het POL 2014 zet sterk in op het zoveel mogelijk concentreren van nieuwe stedelijke ontwikkelingen binnen bestaand stedelijk gebied. In de omgevingsverordening komt dit tot



uiting in de Ladder voor duurzame verstedelijking (artikel 2). Daarin wordt gesteld dat een ruimtelijk plan dat een nieuwe stedelijke ontwikkeling mogelijk maakt, rekening houdt met het bepaalde in artikel 3.1.6, tweede lid, van het Besluit ruimtelijke ordening. Daarbij worden tevens de mogelijkheden van herbenutting van leegstaande monumentale en beeldbepalende gebouwen, zoals bedoeld in artikel 2.2.3 van de omgevingsverordening onderzocht. De toelichting bij het ruimtelijk plan bevat een verantwoording over de wijze waarop hieraan invulling is gegeven. Een uitwerking van de ladder duurzame verstedelijking is in paragraaf 3.2.3 opgenomen.

Voor het planvoornemen gelden vanuit de Omgevingsverordening verder geen specifieke regels. Doordat het hotel wordt gerealiseerd binnen het bestaande bebouwde gebied, past het planvoornemen binnen de verordening.

3.3.3 Bestuursovereenkomst Regionale afspraken Zuid-Limburg

In deze bestuursovereenkomst zijn afspraken gemaakt tussen de colleges van burgemeester en wethouders van de achttien Zuid-Limburgse gemeenten en het college van Gedeputeerde Staten van Limburg over:

- De regionale uitwerking van POL2014 voor Zuid-Limburg.
- Het Nationaal Landschap als geheel.
- De thema's wonen, detailhandel, kantoren, bedrijventerreinen, energie, landschap, land- en tuinbouw en vrijetijdseconomie.

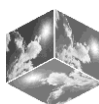
Ten aanzien van het thema vrijetijdseconomie werken gemeenten en provincie samen bij het in een zo vroeg mogelijk stadium begeleiden van en adviseren over initiatieven voor (aanpassing van) ruimtelijke plannen voor vrijetijdseconomie. Daarbij hoort het (sub)regionaal afstemmen van initiatieven voor vestiging, uitbreiding of doorontwikkeling van dag- of verblijfsrecreatieve voorzieningen.

Het toeristisch/ recreatieve initiatief voor het hotel op de Poort van Stein is conform de bestuursafspraken voorgelegd aan het Regionaal Overleg Vrijetijdseconomie op 20 oktober 2016. Daarna heeft een tweede overleg plaatsgevonden op 22 november 2016 en heeft een derde overleg plaatsgevonden op 15 februari 2017. Dit laatste heeft uiteindelijk tot een positief advies van de werkgroep Vrijetijdseconomie geleid waarmee aan de inhoud van de bestuursafspraken is voldaan.

3.4 Gemeentelijk beleid

In paragraaf 2.3 zijn reeds enkele beleidstukken beschreven aangezien zij de behoefte aan het planvoornemen aantonen en direct ten grondslag liggen aan de herontwikkeling van het betreffende gebied. In deze paragraaf wordt de invloed van overige beleidstukken van de gemeente Stein op het planvoornemen beschreven. Het betreffen de volgende beleidstukken:

- Strategische Toekomstvisie Gemeente Stein, 2011-2022;
- Ruimtelijke structuurvisie 2014-2024;
- Eigenkracht visie.



3.4.1 Strategische Toekomstvisie Gemeente Stein, 2011-2022

De Strategische Toekomstvisie Gemeente Stein, 2011-2021 is interactief 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 Stein gaan veranderen en welke keuzes daartoe gemaakt dienen te worden. De komende 10 jaar wil de gemeente Stein onder meer 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.

Ten einde 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 bedrijventerrein Kerensheide en daarmee voor de realisatie van het beoogde hotel is echter geen specifiek beleid geformuleerd.

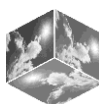
3.4.2 Ruimtelijke structuurvisie 2014-2024

De gemeente Stein heeft de Ruimtelijke structuurvisie 2014-2014 in de raadsvergadering van 26 februari 2015 vastgesteld. In deze nieuwe ruimtelijke structuurvisie worden door de gemeente Stein de eerste drie thema's uit de Strategische Toekomstvisie Gemeente Stein: 'samenleving met sociale vitale kernen', 'gemeente met aantrekkelijke woon- en leefomgeving' en 'bereikbare en bedrijvige gemeente', verder uitgewerkt.

Voor het formuleren van het nieuwe ruimtelijke beleid worden drie zones onderscheiden, te weten:

- A2 bedrijventerreinen zone;
- Woonkernzone;
- Rivierpark Maasvallei en buitengebied.

Voor het bedrijventerrein Kerensheide, waaronder de locatie voor de realisatie van het hotel valt, is de eerste zone van belang.



Met de A2-bedrijventerreinen zone wordt bedoeld de zone aan weerszijden van de A2 van zuid naar noord. De bedrijventerreinen van Stein, waaronder bedrijventerrein Kerensheide, liggen voor het grootste deel in deze zone. Voor de komende jaren zullen hier ook een aantal (economische) ontwikkelingen plaatsvinden, die van invloed zijn op de inrichting van de ruimte in deze zone:

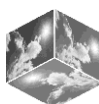
- Ontwikkeling van Chemelotcampus: weliswaar aan de Sittardse kant maar als de plannen voor de Chemelot campus gerealiseerd worden, heeft dit een flinke spinoff ook voor het bedrijfsleven in Stein. Het terrein waar de Chemelotcampus is gevestigd, grenst direct aan de gemeentegrens van Stein.
- Toename van bedrijvigheid, ontsluiting relatie met bedrijventerreinen toegangspoorten van Stein (rotondes en veiligheid): de afritten van de A2 binnen de gemeentegrenzen van Stein zijn ook meteen de toegangspoorten tot Stein. Bij elke afrit geldt dat in de nabijheid ruimtelijke ontwikkelingen plaatsvinden die in de ruimtelijke structuurvisie een plek moeten krijgen:
 1. afrit Urmond: Van der Valk, DSM kantoor, carpoolplek, Heidekamppark, campus.
 2. afrit Stein: bedrijventerrein Kerensheide en Poort van Stein (voormalige Superconfexlocatie).
 3. afrit Elsloo: veiligheid en toegangspoort tot bedrijventerrein Businesspark Stein.
- Bijdrage Stein aan logistiek knooppunt (autowegen, haven(s), vliegveld). In onze strategische toekomstvisie is de goede logistiek ligging van Stein benadrukt: twee autowegen, Julianakanaal en Maas, goederenspoor vanuit haven Stein en personenspoor via station Beek Elsloo. De provincie Limburg heeft de goede logistieke ligging van de regio ook onderkend en daarom Zuid Limburg aangewezen als logistiek knooppunt. In de komende periode wil de gemeente Stein samen met Sittard Geleen en Beek en provincie Limburg invulling geven aan het logistieke knooppunt door met ondernemers samen het knooppunt en de goederenstromen hierin te optimaliseren (zowel ruimtelijk als op het gebied van profilering van het knooppunt).
- Kwaliteit bedrijventerreinen behouden /versterken samen met ondernemers.

De opgave voor de komende jaren is om deze terreinen economisch krachtig en kwalitatief in orde te houden en daar waar nodig te verbeteren (o.a. door tegengaan van leegstand). De realisatie van het hotel op het bedrijventerrein Kerensheide betekent een concrete ontwikkeling die bijdraagt aan een economisch krachtige en kwalitatief hoogwaardige invulling van de Poort van Stein.

3.4.3 Eigenkrachtvisie

In haar strategische toekomstvisie heeft de gemeente Stein vijf kernwaarden geformuleerd:

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

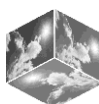


De vervolgstap voor de gemeente Stein is om de hoofdlijnen uit de strategische toekomstvisie concreter te maken en te verbinden met de behoefte en inzet van de burgers van Stein. Daarom heeft de gemeente Stein een visie op eigen kracht van de kernen opgesteld: de Eigenkrachtvisie.

Economie en arbeidsmarkt

De gemeente Stein heeft in haar strategische toekomstvisie aangegeven aan te willen haken bij de economische ontwikkelingen in Zuid-Limburg. Daarbij is onder meer de (door)ontwikkeling van de Chemelot campus van groot belang. Naast de kansen die de doorontwikkeling van de Chemelot campus biedt, zet de gemeente Stein ook in op toerisme en recreatie als economische motor.

Deze eigen kracht visie heeft geen concrete items met betrekking tot het bedrijventerrein Kerensheide of het besluitgebied voor de realisatie van het hotel en is daarmee niet van toepassing op onderhavig planvoornemen.



Hoofdstuk 4 Milieu- en omgevingsaspecten

4.1 Inleiding

In dit hoofdstuk wordt ingegaan op milieuaspecten die van invloed kunnen zijn op het plangebied. Hierbij wordt specifiek ingegaan op mer-plichtigheid, geluid, bodem, luchtkwaliteit, geurhinder, externe veiligheid, kabels en leidingen en zoneringen.

4.2 Milieueffectrapportage

De voorgenomen activiteit ter plaatse kan via een tweetal trajecten leiden tot de plicht tot het uitvoeren van milieueffectrapportage (m.e.r.). Het eerste traject is via de Wet milieubeheer en het Besluit milieueffectrapportage. Het nieuwe Besluit m.e.r. is op 1 april 2011 in werking getreden. Een milieueffectrapportage is hierbij verplicht voor besluiten van de overheid met betrekking tot initiatieven van particulieren of marktpartijen, zoals bij de bouw van woonwijken, de aanleg van auto(snel)wegen, spoorwegen, vliegvelden, pijpleidingen voor gas of olie en (stuw)dammen.

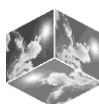
Een m.e.r. kan daarnaast ook verplicht zijn voor plannen van de overheid, zoals een bestemmingsplan. Ingevolge het Besluit milieueffectrapportage (Besluit m.e.r.) wordt getoetst of het bestemmingsplan voorziet in, of een kader vormt voor, activiteiten die (mogelijk) belangrijke nadelige gevolgen kunnen hebben voor het milieu. Hiervoor zijn in de bijlage bij het Besluit m.e.r. verschillende lijsten opgenomen waarin activiteiten zijn aangewezen die nadelige gevolgen kunnen hebben voor het milieu (lijst C) of ten aanzien waarvan het bevoegd gezag moet beoordelen of zij belangrijke nadelige gevolgen voor het milieu kunnen hebben (lijst D). In de lijsten zijn (indicatieve) drempelwaarden opgenomen.

In het besluitgebied worden geen activiteiten uitgevoerd en komen geen gevallen voor die in lijst C of D zijn genoemd. Hiermee kan worden geconcludeerd dat er geen sprake is van significante effecten, die een m.e.r.(beoordelings)plicht noodzakelijk maken.

4.3 Geluid

Ten aanzien van geluid zijn de regels uit de Wet geluidhinder (Wgh) van toepassing. De Wgh voorziet rond (gezoneerde) industrieterreinen, langs wegen en langs spoorwegen in zones en bevat daarbij tevens geluidsnormen en richtlijnen met betrekking tot de toelaatbare geluidsniveaus van de voorgenoemde geluidsbronnen. Volgens de Wgh dient een akoestisch onderzoek plaats te vinden in het kader van de te verlenen omgevingsvergunning indien met die omgevingsvergunning een geluidsgevoelig object mogelijk wordt gemaakt binnen geluidszone van een bestaande geluidsbron, of indien het plan een nieuwe geluidsbron mogelijk maakt.

Gezien het bedrijventerrein Kerensheide geen gezoneerd industrieterrein betreft, gelden geen beperkingen ten aanzien van woningen of woningbouw (of de realisatie van een hotel) in de omgeving.



Een hotel wordt niet aangemerkt als zijnde een milieuhygiënisch gevoelige functie. Een akoestisch onderzoek inzake de Wgh is dan ook niet noodzakelijk aangezien er geen sprake is van de realisering van nieuwe milieuhygiënisch gevoelige functies of geluidsbronnen. Op het besluitgebied is de aanduiding 'geluidzone - industrie' van toepassing. Deze geluidzone is afkomstig van het bedrijventerrein Chemelot maar vormt geen belemmering. Met de functiewijziging ten behoeve van het hotel en de overschrijding van het bouwvlak en de bouwhoogte worden namelijk geen geluidsgevoelige objecten mogelijk gemaakt.

Akoestisch onderzoek wordt niet noodzakelijk geacht, het aspect geluidshinder vormt immers geen belemmering om de beoogde afwijking van het bestemmingsplan toe te staan.

4.4 Bodem

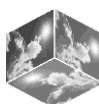
Gemeenten wordt middels artikel 3.1.6 van het Besluit ruimtelijke ordening verplicht om in de toelichting bij een bestemmingsplan een paragraaf op te nemen die ingaat op de bodemkwaliteit. Daarbij dient te worden gemotiveerd of de huidige bodemkwaliteit past bij het toekomstig gebruik van de bodem. De bodemkwaliteit dient immers geschikt te zijn voor de beoogde bestemming en de daarin toegestane gebruiksvormen. Dit betekent onder meer dat een eventueel aanwezige bodemverontreiniging geen zwaarwegend onaanvaardbaar risico met zich mee mag brengen voor de gebruikers van de bodem. Ook mag de bodemkwaliteit niet verslechteren door het te verrichte grondverzet.

De bodemkwaliteit dient dan ook geschikt te zijn voor de beoogde bestemming en de daarin toegestane gebruiksvormen. Het plan omhelst de realisatie van een hotel. Aangezien de bestemming hier gewijzigd wordt van een bedrijfsbestemming naar een horecabestemming, is het uitvoeren van een bodemonderzoek noodzakelijk.

In 2005 heeft ter plaatse van de Mauritsweg 128 - 134 reeds een Verkennend bodemonderzoek plaatsgevonden door P&J Milieuservices B.V. (0441002A, januari 2005). Uit dat onderzoek is destijds geconcludeerd dat aanvullend of nader onderzoek niet noodzakelijk is. Dit bodemonderzoek is opgenomen als bijlage 3 bij deze ruimtelijke onderbouwing.

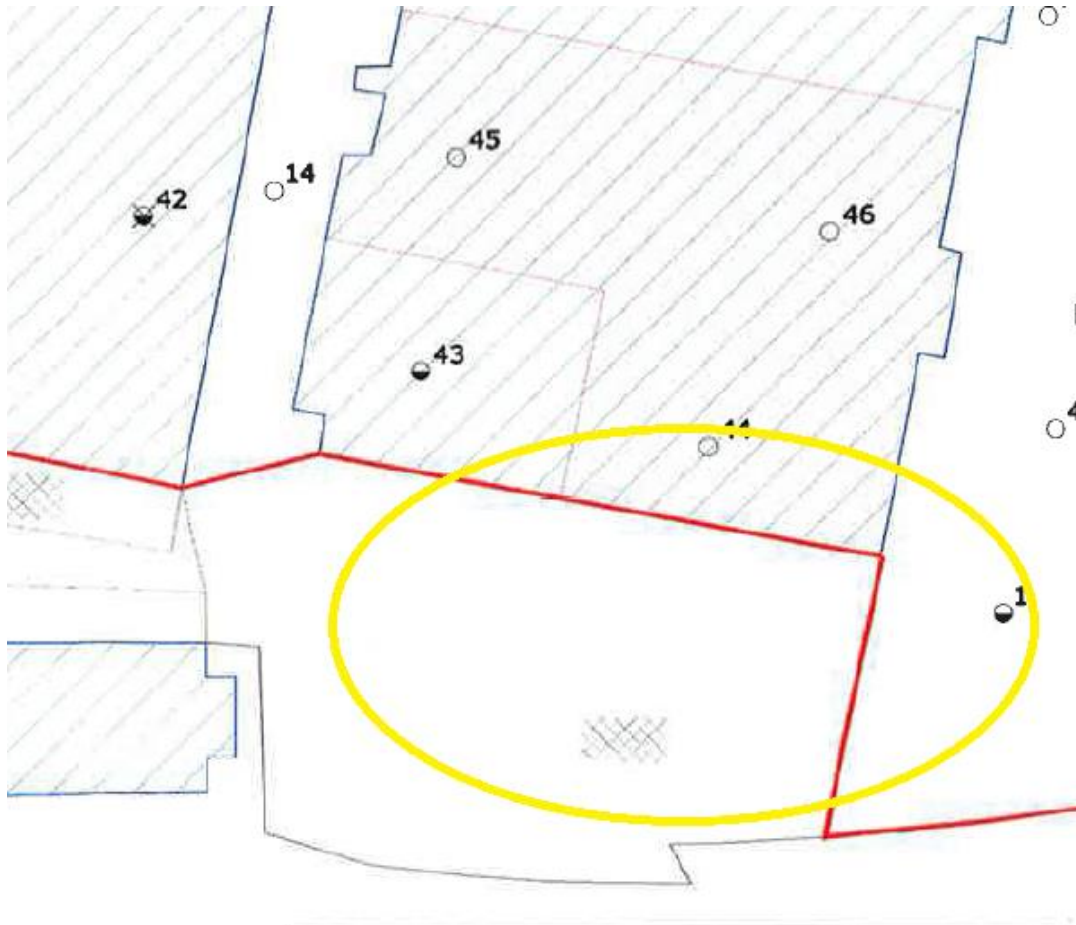
Ten aanzien van het bestemmingsplan ten behoeve van de ontwikkeling van Poort van Stein heeft reeds een verkennend bodemonderzoek plaatsgevonden. Dit bodemonderzoek is uitgevoerd door BKK Bodemadvies B.V. (13181 BKK, 26-08-2013).

Uit het verkennend bodemonderzoek van BKK Bodemadvies B.V. blijkt dat de vooraf gestelde hypothese, dat de onderzoekslocatie als 'onverdachte locatie' kan worden beschouwd, wordt verworpen op basis van lichte tot sterke verontreinigingen. Gelet op het feit dat in de boring 44 (van belang voor het besluitvlak) matige tot sterke verontreinigingen zijn aangetroffen, bestaat er een reden voor nader onderzoek.



BKK Bodemadvies B.V. adviseert dan ook om een nader onderzoek te laten uitvoeren naar de ernst en omvang van de sterke kobalt- en koperverontreiniging ter plaatse van de boring 44.

Het verkennend bodemonderzoek van BKK Bodemadvies B.V. is als bijlage 4 bijgevoegd.



Uitsnede boringen verkennend bodemonderzoek

Vervolgens is op de locatie voor het hotel een afzonderlijk bodemonderzoek door BKK Bodemadvies B.V. uitgevoerd (16362 BKK, 26-07-2016). In het kader van dit onderzoek is voor de onderzoekslocatie de strategie “onverdacht” aangehouden. Uit de onderzoeksresultaten is het volgende gebleken.

Asbest

Vanuit de maaiveldinspectie, als ook uit de visuele beoordeling van de uitkomende grond kan de onderzoekslocatie als onverdacht worden beschouwd op het gebied van asbest.

Grond

De bovengrond is plaatselijk licht verontreinigd met kobalt, nikkel en koper. Volgens de Regeling bodemkwaliteit voldoet de bovengrond deels indicatief aan de kwaliteitsklasse Industrie.



In de resterende boven- en ondergrond zijn geen verontreinigingen aangetoond. Volgens de Regeling bodemkwaliteit wordt hier indicatief voldaan aan de kwaliteitsklasse Achtergrondwaarde.

Toetsing hypothese

De hypothese 'onverdachte locatie' voor de onderzoekslocatie wordt door de onderzoeksresultaten niet geheel bevestigd. Er zijn lichte verontreinigingen aangetoond in de bovengrond.

Aanbevelingen

Er bestaan echter geen milieuhygiënische belemmeringen ten aanzien van de nieuwbouwplannen binnen de onderzoekslocatie.

Mochten er in de toekomst grondwerkzaamheden binnen de locatie gaan plaatsvinden, waarbij de grond vrijkomt, dan kan met voorliggende resultaten deze vrijkomende grond worden aangeboden aan een BRL 9335 erkende acceptant. Indicatief is hier sprake van klasse Industrie voor de bovengrond en voor de resterende boven- en ondergrond is sprake van klasse Achtergrondwaarde.

Dit nieuwe verkennend bodemonderzoek van BKK Bodemadvies B.V. is als bijlage 5 bijgevoegd.

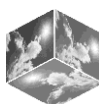
4.5 Luchtkwaliteit

Binnen de Wet milieubeheer worden milieukwaliteitseisen gesteld die ingaan op de luchtkwaliteit. Middels bepaalde grenswaarden zijn deze kwaliteitseisen vastgelegd voor verschillende luchtverontreinigingscomponenten en gelden daarbij overal in de buitenlucht. Indien een project op grond van de Wet milieubeheer 'niet in betekende mate' bijdraagt aan de luchtverontreiniging, is geen toetsing aan de grenswaarden van luchtkwaliteit benodigd.

In het kader van de realisatie van het planvoornemen omtrent de Poort van Stein is reeds een luchtkwaliteitsonderzoek uitgevoerd (Windmill, P2014.315-02, 1 maart 2016).

Uit het onderzoek is naar voren gekomen dat bij alle immissiepunten ruimschoots wordt voldaan aan de grenswaarden zoals deze gelden overeenkomstig de Wet milieubeheer. Het gaat hierbij zowel om de jaargemiddelde concentraties als het aantal overschrijdingen van de (24-8)uurgemiddelde concentratie. De resultaten op het gebied van luchtkwaliteit vormen dan ook geen belemmering voor de realisatie van het planvoornemen. De realisatie van het hotel is slechts een onderdeel van het gehele planvoornemen, derhalve kan dan ook worden gesteld dat deze ontwikkeling niet in betekende mate bijdraagt aan een verslechtering van de ter plaatse zijnde luchtkwaliteit.

De rapportage van het luchtkwaliteitsonderzoek is als bijlage 6 opgenomen.



4.6 Bedrijven en milieuzonering

Projecten die betrekking hebben op ruimtelijke planvorming dienen ook rekening te houden met zoneringen rondom bedrijven in de (nabije) omgeving. Het realiseren van het bouwplan voor het hotel vindt plaats op een bedrijventerrein. Ten aanzien van het besluitgebied geldt de bestemming 'Bedrijventerrein' en de aanduiding 'Bedrijf tot en met categorie 3.2'. In de publicatie "Bedrijven en Milieuzonering" van de VNG (Vereniging van Nederlandse Gemeenten) is een lijst met indicatieve richtafstanden opgenomen voor milieubelastende bedrijfsactiviteiten ten opzichte van gevoelige bestemmingen. Alle omliggende bedrijven worden aan de hand van een milieucategorie verbonden met een maximale hinderafstand.

Voornoemde publicatie maakt duidelijk dat een richtafstand wordt gehanteerd van 100 meter. De functie is qua milieucategorie en (bedrijfs)activiteiten momenteel toegestaan op basis van de vigerende bestemming. Aangezien de afstand tot milieugevoelige functies in de vorm van wonen meer dan 100 meter bedraagt vormt het planvoornemen dan ook geen belemmering. Verder geldt dat met de realisatie van het hotel geen sprake is van het realiseren van een milieugevoelige functie.

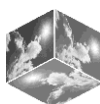
Een nadere analyse vanuit bedrijven en milieuzonering is derhalve dan ook niet benodigd.

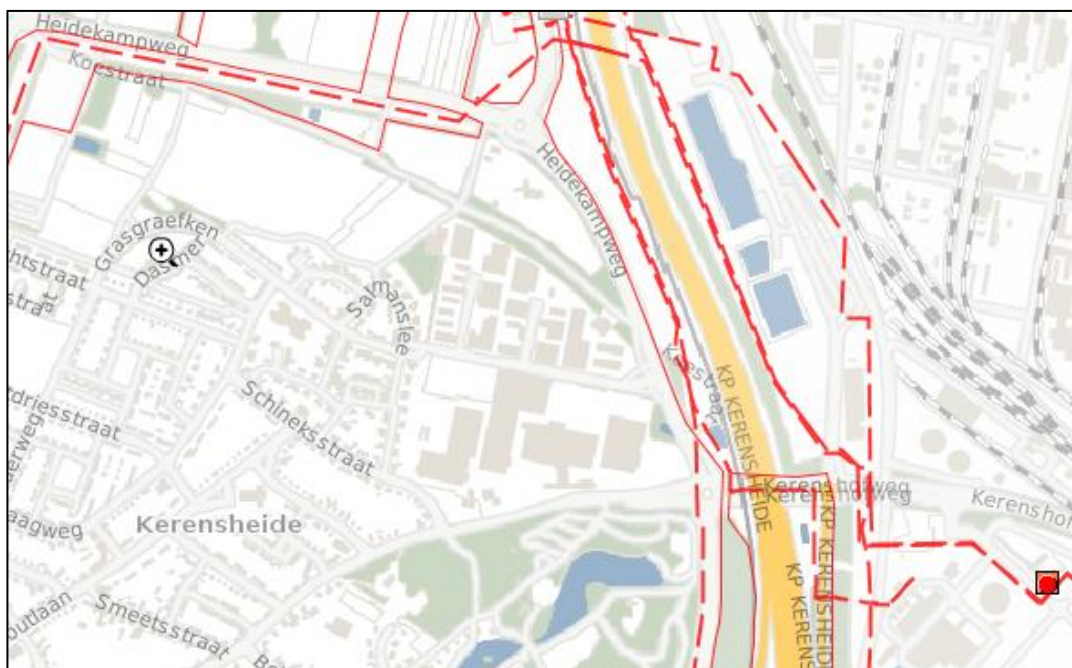
4.7 Externe veiligheid

Externe veiligheid gaat in op het risico dat verbonden is aan bepaalde activiteiten voor niet bij die activiteit betrokken personen. Het externe veiligheidsbeleid richt zich daarbij op het voorkomen en beheersen van risicovolle bedrijfsactiviteiten en 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, om het 'vervoer van gevaarlijke stoffen' via wegen, spoorwegen, waterwegen en buisleidingen en om natuurrampen.

Uit de risicokaart van het Interprovinciaal Overleg (IPO) blijkt dat het besluitgebied niet is aangemerkt als een risicovol object.

Ten aanzien van het planvoornemen 'de Poort van Stein' wordt het externe veiligheidsrisico veroorzaakt door het transport van gevaarlijke stoffen over de A2, door de hogedruk aardgasleiding A-521-13 van de Gasunie en door installaties op het Chemelotterrein.



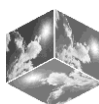


Uitsnede risicokaart van het besluitgebied

Ten aanzien van de A2 en de hogedruk aardgasleiding is geconcludeerd dat de berekeningen voor het transport van gevaarlijke stoffen over de A2 niet hebben geleid tot een 10^{-6} plaatsgebonden risicocontour. Het plaatsgebonden risico levert daarmee geen belemmering op voor het plangebied Poort van Stein. Ten aanzien van het Chemelotterrein blijkt uit de uitgevoerde berekeningen dat de berekende 10^{-6} plaatsgebonden risicocontour tot net over de oostzijde van de A2 reikt. Het plaatsgebonden risico levert daarmee geen belemmeringen voor de realisatie van het planvoornemen de Poort van Stein. Aangezien het realiseren van het hotel slechts een onderdeel is van het gehele planvoornemen kan worden geconcludeerd dat het plaatsgebonden risico geen belemmering oplevert voor het besluitgebied.

Het aantal personen ter plaatse neemt door de realisatie van het hotel wel toe. Uit onderzoek van Adviesgroep AVIV BV (20 augustus 2015) is naar voren gekomen dat groepsrisico met minder dan 10% toeneemt. Conform art. 12 lid 3 Bevb kan dan worden volstaand met een beperkte verantwoording van het groepsrisico. De verantwoording bestaat daarbij uit de volgende vier zaken:

1. *De personendichtheid in het invloedsgebied van de buisleidingen:* de personendichtheid binnen het invloedsgebied van de buisleidingen is laag. De realisatie van het hotel brengt weliswaar een verhoging van de personendichtheid in het gebied teweeg, maar die verhoging is dusdanig klein dat verdere verantwoording niet benodigd is.
2. *De hoogte van het groepsrisico:* uit het aangehaalde onderzoek blijkt dat de hoogte van het groepsrisico minder dan 10% van de oriëntatiewaarde is. Daarnaast is er géén sprake van een toename van het groepsrisico. Derhalve is een verdere verantwoording niet benodigd.



3. *De bestrijdbaarheid van een ramp*: een uitstekende bereikbaarheid en nabijheid van hulpdiensten zorgt voor voldoende mogelijkheden met betrekking tot de bestrijdbaarheid van een ramp.
4. *De zelfredzaamheid tijdens de ontwikkeling van de ramp*: het bouwplan van het hotel biedt voldoende mogelijkheden voor personen om zich in voldoende mate in veiligheid te brengen.

Het onderzoek Externe veiligheid Poort van Stein is opgenomen als bijlage 7 bij deze ruimtelijke onderbouwing.

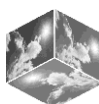
Aanvullend op dit onderzoek is door Adviesgroep AVIV (19 januari 2017) een notitie ter verantwoording van het groepsrisico voor de ontwikkeling Poort van Stein opgesteld. In deze notitie wordt aangegeven dat binnen de 10^{-6} plaatsgebonden risicocontouren zich geen (geprojecteerde) kwetsbare objecten bevinden. Het groepsrisico blijft nagenoeg gelijk. De mogelijkheden voor de hulpdiensten om de gevolgen van een ongeval te bestrijden en de mogelijkheden voor aanwezigen in het invloedsgebied om zichzelf in veiligheid te brengen worden door de ontwikkeling niet negatief beïnvloed.

Voor de totale ontwikkeling Poort van Stein te Stein is het groepsrisico beschouwd van de risicobronnen waarvan het invloedsgebied over het planvoornemen reiken. Dit zijn de A2, de hogedruk aardgasleiding en de Chemelot site. De ontwikkeling Poort van Stein draagt niet bij aan het groepsrisico van de A2. De toename is pas zichtbaar in het derde cijfer achter de komma van het groepsrisico (uitgedrukt als de factor ten opzichte van de oriëntatiewaarde). De ontwikkeling Poort van Stein draagt eveneens niet bij aan het groepsrisico van de hogedruk aardgasleiding. Het groepsrisico veroorzaakt door de hogedruk aardgasleiding is niet zichtbaar omdat het kleiner is dan de kans-afkappgrens van 10^{-9} .

Het groepsrisico van de inrichting Chemelot site te Geleen ligt in de bestaande situatie boven de oriëntatiewaarde. Deze situatie bestaat enkele decennia. De bestaande overschrijding van de oriëntatiewaarde hangt niet af van de ontwikkeling Poort van Stein. Het planvoornemen leidt tot een geringe toename van het groepsrisico van de Chemelot site en zorgt voor een 10% toename van de bestaande overschrijding van de oriëntatiewaarde bij 100 slachtoffers. De maximale overschrijding van de oriëntatiewaarde voor het groepsrisico van de gehele Chemelot site met een factor 3 wijzigt niet door de ontwikkeling Poort van Stein.

In overweging nemende dat:

- het planvoornemen niet leidt tot een groepsrisico van de aardgasleiding en het groepsrisico van de A2 bijna een factor 1000 onder de oriëntatiewaarde blijft en de bestaande overschrijding van het groepsrisico van de Chemelot site niet meer dan 10% toeneemt;



- de beoordeling van het treffen van veiligheidsmaatregelen aan de bron plaatsvindt in het kader van de omgevingsvergunning van de Wabo. Dat binnen dat kader het groepsrisico telkens is verantwoord en de factor als aanvaardbaar is vastgesteld. Hierbij is tevens het bestaande bestemmingsplan op basis van de aanwezigheid van personen mede in beschouwing genomen.
- het planvoornemen niet leidt tot een toenamebehoefte van de huidige interventiemogelijkheden van de hulpdiensten en de zelfredzaamheid van de aanwezigen niet negatief beïnvloedt;
- het planvoornemen de mogelijkheid biedt betere bescherming te bieden aan de personen in het gebied dan in de vigerende situatie, mede gebaseerd op de advisering van de Regionale Brandweer Zuid-Limburg van de Veiligheidsregio;
- het planvoornemen zorgt voor de gewenste vernieuwing van het bedrijventerrein Kerensheide vanwege veroudering van het terrein en de panden van het voormalige SuperConfex, de leegstand en de daarbij behorende verlaten en verwaarloosde uitstraling;
- de gemeente nieuwe economische activiteiten mogelijk maakt die werkgelegenheid bieden;

is het college van mening dat de beperkte toename van het groepsrisico aanvaardbaar is. Het stelt voor in te stemmen met het verlenen van de omgevingsvergunning voor het hotel in afwijking van het bestemmingsplan.

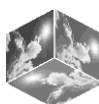
De notitie ter verantwoording van het groepsrisico voor de ontwikkeling Poort van Stein is opgenomen als bijlage 8 bij deze ruimtelijke onderbouwing.

4.8 Kabels en leidingen

Het besluitgebied kent geen kabels die ten behoeve van het gebruik en/of de veiligheid enige planologische bescherming behoeven. Daarmee komt dus geen belemmering voor het planvoornemen naar voren.

In de directe nabijheid van het besluitgebied liggen echter wel leidingen die planologische bescherming behoeven. In de zone tussen de A2 en de Heidekampweg liggen een hogedruk gastransport leiding (Gasunie) en een brandstofleiding (DPO). Bij beide leidingen gaat het om een direct ruimtebeslag dat niet van toepassing is op het besluitgebied. Binnen het vigerende bestemmingsplan wordt het ruimtebeslag voor die leidingen doorvertaald middels de dubbelbestemming 'Leiding'. Die dubbelbestemming komt in het besluitgebied echter niet voor.

Grenzend aan het besluitgebied liggen momenteel reguliere leidingen voor gas, water, elektra en overige leidingen binnen de bestaande openbare ruimte (Heidekampweg, Mauritsweg). De beoogde functies binnen het besluitgebied worden hier dan ook op aangesloten.



4.9 Zonerings

Naast gangbare afstanden met betrekking tot leidingen en nutsvoorzieningen dient in bestemmingsplannen nog rekening te worden gehouden met afstanden tot bijvoorbeeld begraafplaatsen, straalpaden, grondwaterbeschermingsgebieden, waterwingebieden en stiltegebieden.

Binnen het besluitgebied van het planvoornemen zijn echter geen stiltegebieden, bodembeschermingsgebieden, grondwaterbeschermingsgebieden of bijbehorende waterwingebieden gelegen. Nader onderzoek is dan ook niet aan de orde.

4.10 Archeologie en cultuurhistorie

4.10.1 Archeologie

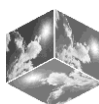
Bij de opstelling en uitvoering van ruimtelijke plannen moet rekening worden gehouden met bekende archeologische waarden.

Ter plaatse van het besluitgebied geldt op basis van het vigerende bestemmingsplan de dubbelbestemming 'Waarde-Archeologie 2'. Archeologisch onderzoek is dan ook in ieder geval noodzakelijk indien nieuwe ruimtelijke ontwikkelingen of werkzaamheden een verstoring van de bodem tot gevolg (kunnen) hebben, dieper dan 40cm minus het maaiveld gaan en een oppervlakte hebben van meer dan 2.500 m². Echter de aanvraag van de omgevingsvergunning is gesplitst in 'Bouwen' en 'Handelen in strijd met het bestemmingsplan', en in 'Aanleg' en 'Uitweg'. De aanvraag voor de realisatie van het hotel heeft een kleiner oppervlak dan 2.500 m², zodat archeologisch onderzoek hiervoor niet noodzakelijk is. Wel is in het kader van het totale planvoornemen Poort van Stein een archeologisch onderzoek is uitgevoerd.

Het Archeologisch onderzoek is opgenomen als bijlage 9 bij deze ruimtelijke onderbouwing.

Zoals aangegeven wordt het plan gefaseerd uitgevoerd. Eerst wordt het hotel gebouwd en tijdens de bouwfase wordt de herinrichting van het buitenterrein en de aanleg van een regenwaterinfiltratievoorziening uitgewerkt en aangelegd. Voor beide processen wordt een afzonderlijke vergunningsprocedure doorlopen.

Voor de bouw van het hotel is op 9 maart 2016 een aanvraag omgevingsvergunning activiteit "Bouwen" en "Handelen in strijd met regels ruimtelijke ordening" ingediend met zaaknummer O2016-043. De gronden waarop de activiteit is voorzien hebben ingevolge het ter plaatse geldende bestemmingsplan "Bedrijventerrein Kerensheide" de bestemming 'Waarde - Archeologie 2'. Ingevolge artikel 9, lid 9.2 sub 9.2.1 van het bestemmingsplan mag op de voor "Waarde – Archeologie 2" aangewezen gronden niet worden gebouwd indien het verstoringsoppervlakte > 2.500 m². Het bebouwingsoppervlakte van het hotel is kleiner dan 2500 m² en derhalve niet in strijd met het bestemmingsplan.



Ten behoeve van de ontwikkeling van het hotel zal ook het aangrenzend terrein herontwikkeld worden. Het verstoringsgebied van het gehele project is groter dan 2500 m². Voor de aanleg van de voor het hotel noodzakelijk parkeerplaats, in- en uitritten, groenvoorziening en hemelwaterinfiltratievijver zal een afzonderlijke aanvraag omgevingsvergunning activiteit 'Aanleg' en 'Uitweg' aangevraagd worden en zal een archeologisch onderzoek moeten worden uitgevoerd.

Aanbevelingen uit het uitgevoerde bureau- en booronderzoek ten aanzien van het bestemmingsplan 'Poort van Stein' hebben bijgedragen aan een programma van eisen omtrent een proefsleuvenonderzoek met betrekking tot archeologische waarden (Econsultancy, PvE-nummer 10021050, 5 februari 2016). Het programma van eisen is aangevuld met het Programma van Eisen van RAAP- PvE 1765, Programma van eisen, Proefsleuven met eventuele doorstart naar opgraving d.d. 30-2-2017. In het programma van eisen en de aanvulling daarop is aangegeven op welke wijze en onder welke voorwaarden het proefsleuvenonderzoek plaats dient te vinden. Indien op basis van de proefsleuven archeologische waarden aangetroffen worden, zal gelijk doorgestart worden met de opgraving hiervan. Daarnaast is duidelijk gemaakt waar de resultaten van het onderzoek gerapporteerd moeten worden. Het bevoegde gezag, de gemeente Stein, heeft het programma van eisen goedgekeurd.

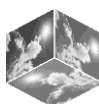
Dus voor het overig deel van het terrein waarvoor nog een afzonderlijke aanvraag omgevingsvergunning voor de activiteit 'Aanleg' en 'Uitweg' wordt nog een proefsleuvenonderzoek en eventuele opgravingen uitgevoerd op basis van het hiervoor genoemde Programma van Eisen en de aanvulling daarop.

Het programma van eisen archeologie ten behoeve van het proefsleuvenonderzoek en het aanvullend programma van eisen is als bijlage 10 en 11 bijgevoegd.

4.10.2 Cultuurhistorie

Binnen de ruimtelijke ordening neemt cultuurhistorisch erfgoed een steeds belangrijkere rol in. Dergelijk erfgoed bepaalt immers voor een groot gedeelte de identiteit van een regio of provincie. Het wordt daarom dan ook van belang geacht dergelijke cultuurhistorische bouwwerken en -objecten, landschappen en vlakken zoveel mogelijk te beheren, bewaren en waar nodig zelfs te ontwikkelen. Een zorgvuldige omgang met die aspecten is dan ook gewenst.

Het besluitgebied of de directe omgeving kennen geen bouwwerken of objecten van 'historische bouwkunst'. Het besluitgebied is momenteel immers onbebouwd. Er zijn dan ook geen cultuurhistorische waarden in het geding.

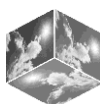


4.11 Flora en fauna

De uitvoerbaarheid van ruimtelijke plannen noopt er toe dat er rekening gehouden moet worden met soortbescherming en de aanwezigheid van beschermde soorten in het besluitgebied. Binnen ruimtelijke plannen mogen immers geen mogelijkheden worden geboden voor ruimtelijke ontwikkelingen indien op voorhand redelijkerwijs kan worden ingezien dat in het kader van de Flora- en faunawet geen ontheffing zal worden verleend.

Het realiseren van het hotel zorgt er niet voor dat de situatie voor de aanwezige flora en fauna zal veranderen. Het besluitgebied kent immers geen beplanting, er is geen sprake van bestaande bebouwing en het gebied is niet gelegen binnen of in de nabijheid van een speciale beschermingszone. Daarnaast is het besluitgebied niet gelegen binnen of op korte afstand van de Ecologische Hoofdstructuur. Dit alles betekent dan ook dat er ten aanzien van gebiedsbescherming geen belangen in het geding zijn.

Een verder onderzoek inzake flora en fauna is dan ook niet noodzakelijk.



Hoofdstuk 5 Waterparagraaf

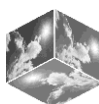
5.1 Inleiding

Een verplicht onderdeel van elke planologische procedure is de watertoets. De watertoets heeft als doel water een uitgesproken en inhoudelijk betere plaats te geven bij het opstellen en beoordelen van alle waterhuishoudkundige relevante plannen. Met de watertoets wordt niet enkel gevraagd om een beschrijving van de waterhuishoudkundige situatie en de invloed die eventuele ruimtelijke ontwikkelingen hebben, er dient ook vroegtijdig overleg plaats te vinden met waterbeheerders.

5.2 Waterhuishoudkundige situatie

Het planvoornemen betreft de realisatie van een hotel als onderdeel van de Poort van Stein. In de huidige situatie is de omgeving van het besluitgebied grotendeels onbebouwd en volledig verhard. Binnen of in de nabije omgeving van het besluitgebied is geen oppervlaktewater aanwezig. Op de hoek van de Heidekampweg/Nijverheidsweg ligt een gemeentelijke waterbergingsvoorziening. Deze voorziening is met name bedoeld voor de opvang van het overtollige hemelwater van het bedrijventerrein Kerensheide. De capaciteit van deze waterberging was voorheen bij extreme situaties ontoereikend. Er trad dan ook regelmatig wateroverlast op. De situatie is door verschillende aanpassingen nu echter verbeterd. Het overschot aan regenwater wordt nu overgepompt naar een nabij gelegen buffer om vervolgens te integreren.

De realisatie van het hotel zorgt ervoor dat de situatie binnen het besluitgebied volledig verhard blijft, het terrein wordt daarbij echter grotendeels afgekoppeld (aanneame circa 80%). Dit betekent dat het hemelwater niet enkel afgevoerd wordt via het gemengde stelsel maar juist opgevangen dient te worden en in de bodem geïnfiltreerd dient te worden. De ontwikkeling Poort van Stein houdt tevens een inrichting van een groenzone aan de Heidekampweg in. Deze groenzone krijgt daarbij ook twee waterbergingsvoorzieningen (bestaand en nieuw), waarbij naar verwachting voldoende capaciteit wordt gecreëerd om de volledige ontwikkeling van de Poort van Stein in zijn geheel af te koppelen. Het betreft enerzijds de bestaande waterbergingsvoorziening die momenteel functioneert voor de opvang van het hemelwater van het bedrijventerrein Kerensheide. Deze voorziening is van onvoldoende capaciteit om het hemelwater van de ontwikkeling Poort van Stein op te vangen. Derhalve is het anderzijds noodzakelijk om naast de bestaande voorziening een nieuwe waterbergingsvoorziening voor de ontwikkeling Poort van Stein aan te leggen. Dit betreft een voorziening welke permanent water bevat en voorzien is van een infiltratiesysteem met overstort naar de naastgelegen bestaande voorziening (ten noorden) welke tevens is voorzien van een infiltratievoorziening maar niet permanent onder water staat. Op deze tekening op de volgende pagina zijn deze voorzieningen weergegeven.

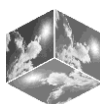




Uitsnede waarop in het blauw aangegeven de voorziening met permanent water en infiltratievoorziening en ten noorden daarvan de buffer met infiltratievoorziening zonder permanent water.

De te realiseren bebouwing wordt voorzien van een gescheiden rioolstelsel, waarbij de nieuwe waterbergingsvoorzieningen binnen de Poort van Stein het hemelwater zullen verwerken. Er zijn verder dan ook geen belangen van het Waterschap en geen andere waterspecten in het geding. De te realiseren ingreep is daarbij ook beperkt. Gezien de geringe overschrijding van 2000 m² is een watertoets niet noodzakelijk.

In het kader van de afzonderlijke aanvraag omgevingsvergunning voor de activiteit 'Aanleg' en 'Uitweg' wordt nog een aanvullend doorlatendheidsonderzoek uitgevoerd om de vormgeving en uitvoering van de nieuwe waterbergingsvoorziening nader te kunnen bepalen.



Hoofdstuk 6 Haalbaarheid

6.1 Economische en financiële haalbaarheid

AccorHotels is voornemens een hotel te realiseren als onderdeel van de Poort van Stein. De gemeente is voornemens medewerking te verlenen aan de realisatie van dit hotel. De realisatie van het hotel betreft een private ontwikkeling waarbij het risico geheel gedragen zal worden door de initiatiefnemer. Er zal dan ook een anterieure overeenkomst gesloten tussen de gemeente en AccorHotels.

Het planvoornemen zal voor de gemeente Stein geen kosten met zich meebrengen. Gezien het gaat om een private investeerder is de economische uitvoerbaarheid dan ook niet in het geding.

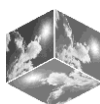
6.2 Maatschappelijke haalbaarheid

Het plan dient ook op maatschappelijk vlak uitvoerbaar en aanvaardbaar te zijn. De realisatie van het hotel (en de gehele Poort van Stein) dient het algemeen belang. De herontwikkeling en herstructurering van het zuidelijk deel van het bedrijventerrein Kerensheide dient immers als entree tot Stein.

Conform de gebruikelijke procedure wordt het ontwerpbesluit van de omgevingsvergunning gedurende zes weken ter inzage gelegd. Een ieder kan gedurende deze termijn reageren op het planvoornemen en daarbij zijn of haar bezwaar en/of zienswijzen indienen.

6.3 Conclusie

De conclusies uit hoofdstuk 4, de relatief beperkte impact op de omgeving en de kwaliteitsverbetering maken duidelijk dat het planvoornemen niet zal leiden tot overwegende planologische bezwaren. Na een afweging van de verschillende belangen, betekent het verlenen van een omgevingsvergunning voor het hotel een aanvaardbare invulling van het besluitgebied in relatie tot de totale ontwikkeling van de Poort van Stein.



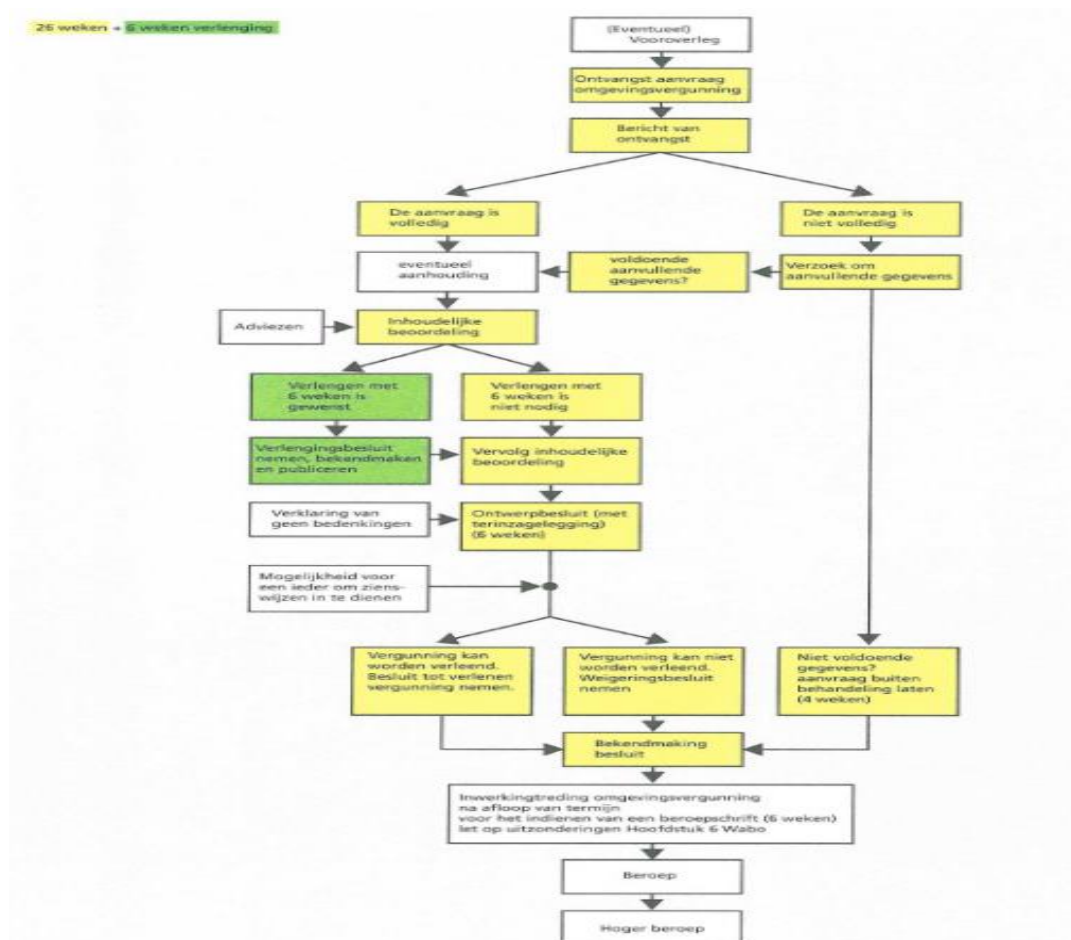
Hoofdstuk 7 Procedure

7.1 De te volgen procedure

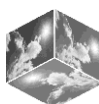
Deze ruimtelijke onderbouwing is opgesteld als onderdeel van een omgevingsvergunning, noodzakelijk ten behoeve van de realisatie van een hotel in strijd met het bestemmingsplan. Een dergelijke vergunning is benodigd krachtens artikel 2.12, eerste lid, sub a onder 3 van de Wabo. De Wet algemene bepalingen omgevingsrecht (Wabo) bevat twee procedures voor het verkrijgen van een omgevingsvergunning, te weten de reguliere en de uitgebreide procedure. Nu er in het onderhavige geval afgeweken wordt van het vigerende bestemmingsplan, is het noodzakelijk de uitgebreide procedure te volgen. Die uitgebreide procedure is hierna schematisch weergegeven.

Terinzagelegging

Conform de uitgebreide procedure wordt de omgevingsvergunning, inclusief deze ruimtelijke onderbouwing, gedurende zes weken ter inzage gelegd. Een ieder kan gedurende deze termijn reageren op het planvoornemen en daarbij zijn of haar zienswijze indienen.



Schema procedure



7.2 Watertoets

Het plan heeft geen of slechts een zeer geringe invloed op de waterhuishouding. Relatief kleine plannen die geen of nauwelijks invloed hebben op de waterhuishouding hoeven niet voorgelegd te worden aan het Waterschap. Gezien het beperkte oppervlak van de overschrijding van het vigerende (aangrenzende) bouwvlak (2000 m²), is voorlegging aan het Waterschap hier niet benodigd.

7.3 Het vooroverleg met diensten van Rijk en provincie

Gedurende de voorbereidende fase van deze procedure vindt zo nodig vooroverleg plaats met de diverse diensten van Rijk en provincie en met het Waterschap. Gezien de conclusies uit voorgaande hoofdstukken, kan worden aangenomen dat met onderhavig planvoornemen de belangen van voornoemde vooroverlegpartners niet zullen worden geschaad. De omgevingsvergunning wordt direct als ontwerpbesluit ter inzage gelegd.

7.4 Vaststelling

De ontwerpbeschikking heeft van 14 oktober 2016 tot en met 25 november 2016, gedurende zes weken ter inzage gelegen. Gedurende deze periode is eenieder in de gelegenheid gesteld om zienswijzen naar voren te brengen. In dat kader zijn er 2 zienswijzen ingediend. Bovendien is op 1 maart 2017 de aanvraag omgevingsvergunning met zaaknummer O20-16-043 ingetrokken voor de activiteiten 'Aanleg' en 'Uitweg'. Op 23 februari 2017 zijn de zienswijzen en de weerlegging middels de nota van zienswijzen ter besluitvorming voorgelegd aan burgemeester en wethouders. Bij besluit d.d. 7 maart 2017 is de omgevingsvergunning activiteit 'Bouwen' en 'Handelen in strijd met regels ruimtelijke ordening' verleend voor het bouwen van een hotel.

