

vandewall
planologisch advies

**Ruimtelijke onderbouwing t.b.v. een
omgevingsvergunning voor de realisatie van
twee appartementencomplexen aan de
Joannes Riviusstraat te Elsloo**

Gemeente Stein

Vastgesteld door B&W van de gemeente Stein d.d. 11 december 2012

Inhoud

1 Inleiding	3
2 Ruimtelijke onderbouwing	4
2.1 Ligging en beschrijving projectlocatie.....	4
2.2 Het bouwplan	7
2.3 Vigerend bestemmingsplan	10
2.4 Beleidskader	11
2.5 Milieuaspecten	24
2.6 Water	27
2.7 Archeologie.....	29
2.8 Flora en Fauna	29
2.9 Ruimtelijke effecten van het plan op de omgeving	30
2.10 Maatschappelijke uitvoerbaarheid	31
2.11 Economische uitvoerbaarheid	32
3 Motivering	33
Bijlage 1 Verbeelding	34
Separate bijlagen:	
•	Verkennd bodemonderzoek ter plaatse van de Joannes Riviusstraat (ongenummerd) te Elsloo in de gemeente Stein, Geonius Milieu B.V., MA-110532, R1, 6 februari 2012;
•	Akoestisch onderzoek, Bouwplan: bouw van 42 appartementen aan de J. Riviusstraat te Elsloo, Intergemeentelijke Milieudienst Beek-Nuth-Stein, VL-2006-04.01, 30 maart 2006;
•	Onderzoek luchtkwaliteit, woonplan 42 appartementen Riviusstraat Elsloo, DHV BV, LI20061328, mei 2006;
•	Quickscan externe veiligheid, Realisatie appartementenblokken Joannes Riviusstraat te Elsloo, Cauberg-Huygen Raadgevende Ingenieurs BV, 20111925-03, 2 december 2011;
•	Actualisatie watertoets, Nieuwbouwplan appartementen Joannes Riviusstraat, DHV B.V., LW-MA20120028, maart 2012;
•	Programma van Eisen Opgraving fase 2, locatie Elsloo – Joannes Riviusstraat, Archol + ArchAeO, 6 juli 2012;
•	Civieltechnisch plan Elsloo – J. Riviusstraat d.d. 28.06.2012 met aanvulling d.d. 11.07.2012 n.a.v. reactie van gemeente Stein;
•	Voorlopig verslag Archeologische Opgraving Plangebied Joannes Riviusstraat te Elsloo, gemeente Stein, Archol bv, 21 augustus 2012.



1 Inleiding

Stichting Maaskant Wonen heeft het plan opgevat om haar woningbezit in de Joannes Riviusstraat te Elsloo te herstructureren. De hier aanwezige 20 duplexwoningen zijn gesloopt en gedeeltelijk reeds vervangen door nieuwbouw. Op de gronden gelegen aan de Joannes Riviusstraat tussen de voormalige nummers 28 en 50 dienen nog twee appartementencomplex met in totaal 19 woningen te worden gerealiseerd.

Het bouwplan is strijdig met het vigerende bestemmingsplan 'Kern Elsloo'. De gemeente Stein is bereid deze strijdigheid weg te nemen waarbij uiteindelijk is gekozen voor een omgevingsvergunning ex artikel 2.1, eerste lid, onder c / 2.12, eerste lid, onder a, sub 3° Wabo (Wet algemene bepalingen omgevingsrecht) als te voeren ruimtelijke procedure.

Als onderdeel van de omgevingsvergunning dient een 'goede ruimtelijke onderbouwing' te worden opgesteld, waarin het plan en de beleidsmatige en ruimtelijk-stedenbouwkundige afweging ten behoeve van de realisering van het plan dienen te zijn verwoord. Het voorliggende plan voorziet in deze vereisten. De voor de omgevingsvergunning ex artikel 2.1, eerste lid, onder c / 2.12, eerste lid, onder a, sub 3° Wabo te volgen procedure is geregeld in paragraaf 3.3 Wabo.

Documenten bij deze ruimtelijke onderbouwing

Naast de voorliggende ruimtelijke onderbouwing behoren de volgende documenten bij de omgevingsvergunning voor deze locatie:

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

Leeswijzer

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



2 Ruimtelijke onderbouwing

2.1 Ligging en beschrijving projectlocatie

De projectlocatie is gelegen aan de Joannes Riviusstraat (kadastraal bekend sectie A, nummer 1692) in de kern Elsloo, gemeente Stein. De gemeente Stein is in 1982 ontstaan door een samenvoeging van de gemeentes Elsloo, Stein en Urmond. Thans bestaat de gemeente Stein uit de kernen Berg aan de Maas, Elsloo, Meers, Stein en Urmond. De gemeente wordt in het westen begrensd door de Maas die tevens de grens met België vormt. In het oosten wordt de gemeente begrensd door de A2. De gemeente wordt doorsneden door de A76 en het Julianakanaal. Dit kanaal deelt de gemeente als het ware in een westelijk en een oostelijk deel. Het gebied ten westen van het kanaal mag worden gezien als het landelijk gebied rondom het fraaie Maasdal. Het gebied ten oosten van het kanaal is een meer dichtbebouwd, verstedelijkt en soms zelfs industrieel gebied dat aansluit op het ten oosten van de gemeente gelegen Chemelot-terrein.

De kern Elsloo is gelegen in het zuidelijk gedeelte van de gemeente Stein. Het oorspronkelijke centrum van Elsloo lag in het zuidwesten nabij de Sint Augustinuskerk. Grote delen van dit oorspronkelijk centrum zijn door de aanleg van het Julianakanaal verdwenen. Het huidige centrum van Elsloo bevindt zich nabij de nieuwere Mariakerk rondom het Dorine Verschureplein waar ook winkels en andere voorzieningen te vinden zijn. Het projectgebied ligt in de directe nabijheid van het Dorine Verschureplein en daarmee het centrum van de kern Elsloo.

Op het onderstaande topografisch kaartje is de ligging van de projectlocatie in het rood aangegeven:



De kern Elsloo is, voor zover bekend, het oudste boerendorp van het huidige Nederland. Rond 4.500 voor Chr. woonden hier de Bandkeramiekers: boeren die de kunst van het pottenbakken verstonden. Van deze oorspronkelijke bewoners van het gebied zijn al vele boerderijen en een begraafplaats blootgelegd.

De projectlocatie wordt begrensd door de Joannes Riviusstraat in het westen, de Burgemeester de Witstraat in het noorden, de tuinen van de woningen gelegen aan de Koolweg in het oosten en het recentelijk gebouwd appartementencomplex van Stichting Maaskant Wonen in het zuiden. De omgeving van de projectlocatie kent geen eenduidige ruimtelijk-stedenbouwkundige uitstraling. Er



zijn diverse bouwstijlen aanwezig uit diverse bouwperiodes. In de Joannes Riviusstraat is de bebouwing overwegend van meer recente datum waarbij bebouwing varieert van appartementcomplexen met plat dak en een hoogte van maximaal vier bouwlagen tot aan een sporthal en grondgebonden halfvrijstaande woningen met een (doorgetrokken) dakconstructie. De bebouwing aan de Koolweg en de Burgemeester de Witstraat bevat veel traditionele bouwvormen bestaande uit twee verdiepingen plus kapconstructie en dateert grotendeels uit de jaren vijftig en zestig van de vorige eeuw. In de nabijheid van de projectlocatie bevindt zich aan de Koolweg eveneens een supermarkt welke zijn intrek heeft genomen in een éénlaags bouwwerk met plat dak. Onderstaande linker afbeelding toont de Joannes Riviusstraat in zuidelijke richting gezien. De rechterfoto toont enkele huizen gelegen aan de Burgemeester de Witstraat ten noorden van het projectgebied.



Joannes Riviusstraat



Burg. de Witstraat

De wegen rondom het projectgebied zijn allen van het type erftoegangsweg en de straatprofielen zijn dienovereenkomstig eerder smal te noemen. Het projectgebied is niet rechtstreeks verbonden met gebiedsontsluitingswegen. De Joannes Riviusstraat is aan weerskanten van de rijbaan voorzien van trottoirs en er zijn geen speciale parkeervoorzieningen in het straatprofiel opgenomen. Het parkeren vindt dan ook hoofdzakelijk op eigen terrein plaats.

Onderstaande linkerfoto toont het recentelijk gerealiseerde appartementencomplex ten zuiden van de projectlocatie. De rechterfoto geeft het straatprofiel van de Joannes Riviusstraat weer met aan de rechterzijde het braakliggende terrein van de projectlocatie



Recentelijk gebouwd appartementencomplex



straatprofiel Joannes Riviusstraat

De woonfunctie is de meest voorkomende functie rondom het projectgebied, variërend van het wonen in appartementen tot grondgebonden woningen. De Joannes Riviusstraat herbergt tevens enkele maatschappelijke bestemmingen met bijbehorende parkeervoorzieningen waaronder het SGL Activiteitscentrum Elsloo en een sporthal.



Aan de zuidzijde van deze sporthal bevindt zich de Mariakerk. Aan de overzijde van de Burgemeester de Witstraat bevinden zich opstallen behorende bij de supermarkt gelegen aan de Koolweg. Het bij deze supermarkt behorende parkeerterrein is via de Vunderkestraat in het verlengde van de Joannes Riviusstraat bereikbaar.

Aan de Bandkeramiekstraat nabij de projectlocatie zijn eveneens enkele maatschappelijke voorzieningen gelegen waaronder een peuterspeelzaal, een huisartsenpraktijk en de Rooms Katholieke Parochie H. Augustinus. Overige functies zijn rondom de projectlocatie niet aanwezig.

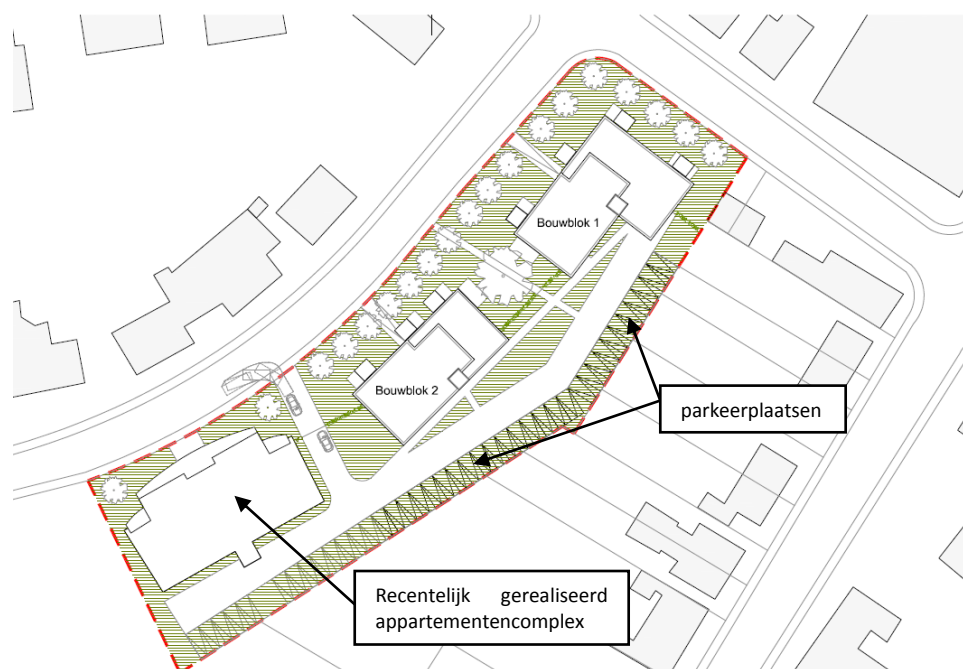


De projectlocatie zelf is circa 3.000 m² groot en herbergde tot voor kort 12 duplexwoningen. Deze 12 woningen waren verdeeld over drie, in 1957 gebouwde, identieke gebouwencomplexen. Na de realisatie van het appartementencomplex direct ten zuiden van het projectgebied zijn de drie complexen gesloopt als onderdeel van het bouwrijp maken van de locatie. Op bovenstaande luchtfoto zijn de drie oorspronkelijke gebouwen nog goed te herkennen.



2.2 Het bouwplan

Het bouwplan betreft de realisatie van twee appartementencomplexen met in totaal 19 woningen. De complexen worden gebouwd ter plekke van de drie gesloopte bouwblokken Joannes Riviusstraat 28 – 50. Ten behoeve van de herstructurering en vernieuwing van het woningbezit van Maaskant Wonen in de Joannes Riviusstraat zijn daarmee in totaal 20 duplexwoningen, verdeeld over vijf bouwblokken, uit de jaren vijftig gesloopt. Ter plekke van de gesloopte woningen Joannes Riviusstraat 12 – 26 is recentelijk een appartementencomplex gerealiseerd dat de opmaat vormt voor onderhavig bouwplan. Op de navolgende afbeelding zijn de te realiseren bouwblokken afgebeeld. Bouwblok 1 bevindt zich in de oksel van het kruispunt Joannes Riviusstraat en de Burgemeester de Witstraat. Bouwblok 2 bevindt zich tussen bouwblok 1 en het recentelijk gerealiseerde appartementencomplex.



Bron: SeC Architecten

Bouwblok 1

Bouwblok 1 betreft een L-vormig appartementencomplex bestaande uit drie bouwlagen. De lengte van het bouwblok, zonder terrassen en balkons, bedraagt maximaal circa 26 meter en de maximale breedte circa 20 meter. De hoogte van het complex (inclusief liftopbouw) bedraagt plusminus 10 meter gerekend vanaf maaiveld. Deze bouwhoogte wordt enkel voor wat betreft het zuidelijk gedeelte van het complex behaald. Het noordelijk gedeelte kent een geringere bouwhoogte.

Bouwblok 1 biedt onderdak aan negen appartementen in grootte variërend van 70 – 84 m², verdeeld over de drie bouwlagen. Op de begane grond zijn drie appartementen voorzien evenals de centrale entree en de bergingen van het complex. De 1^e verdieping bevat vier appartementen en op de bovenste 2^e verdieping zijn twee appartementen voorzien. Een kelderverdieping is niet aanwezig.

Elke appartement is voorzien van een terras (begane grond) dan wel een balkon. De (dak)terrassen en balkons bevinden zich aan de west- en noordzijde van het complex. De centrale ingang bevindt zich aan de Joannes Riviusstraat.

De navolgende afbeeldingen tonen de voorgevel en de achtergevel van bouwblok 1.





Voorgevel bouwblok 1 (bron: SeC Architecten)



Achtergevel bouwblok 1 (bron: SeC Architecten)

Bouwblok 2

Bouwblok 2 betreft een rechthoekig appartementencomplex bestaande uit vier bouwlagen. De lengte van het bouwblok, zonder terrassen en balkons, betreft circa 26 meter en de breedte circa 13 meter. De hoogte van het complex (inclusief liftopbouw) bedraagt plusminus 13 meter gerekend vanaf maaiveld.

Bouwblok 2 biedt onderdak aan tien appartementen in grootte variërend van 70 – 84 m², verdeeld over de vier bouwlagen. Op de begane grond zijn twee appartementen voorzien evenals de centrale entree en de bergingen van het complex. De 1^e en 2^e verdieping bevatten elk drie appartementen en op de bovenste 3^e verdieping zijn twee appartementen voorzien. Het complex beschikt niet over een kelder. Elke appartement is voorzien van een terras (begane grond) dan wel een balkon. De terrassen en balkons bevinden zich net zoals bij complex 1 aan de west- en noordzijde van het gebouw. De centrale ingang bevindt zich eveneens aan de Joannes Riviusstraat. De navolgende afbeeldingen tonen de voorgevel en de achtergevel van bouwblok 1.



Voorgevel bouwblok 2 (bron: SeC Architecten)





Achtergevel bouwblok 2 (bron: SeC Architecten)

Algemeen

De gebouwen vormen stedenbouwkundig de overgang tussen het bestaande recentelijk gerealiseerde appartementencomplex in vier bouwlagen en de omringende woningen in hoofdzakelijk twee bouwlagen. Deze overgang wordt bewerkstelligd door de twee bouwblokken geleidelijk af te bouwen van vier naar twee bouwlagen. Op onderstaande afbeelding is deze geleidelijk afbouw goed herkenbaar. De afbeelding toont het aanzicht van het bouwplan gezien vanuit de Joannes Riviusstraat waarbij het gebouw aan de rechterzijde van de afbeelding het bestaande appartementencomplex weergeeft en het lichtgrijze gebouw aan de linkerzijde een bestaande woning aan de Burgemeester de Witstraat.



De gebouwen zijn compact van opzet met een gunstige bruto/netto-verhouding zonder in te boeten op het gebruiksgemak en comfort. Het beeld is modulair van opbouw waarbij de differentiatie wordt verkregen door de modules van baksteen en raamopeningen binnen het stramien uit te wisselen.

Materialisering

Voor wat betreft de materialisering wordt voornamelijk onder andere gedacht aan de toepassing van metselwerk in de kleur bruin in halfsteensverband. Het voegwerk krijgt de kleur donkergrijs en zal terugliggend worden aangebracht. De kunststof kozijnen, raamvleugels en deuren hebben de kleur lichtgrijs. Op de verdiepingen van het trappenhuis zal translucet glas worden toegepast. De prefab betonnen balkons worden voorzien stripstalen hekwerk met rondstalen spijlen in de kleur lichtgrijs.

Parkeren en inrichting ruimte rondom de gebouwen

Het plan dient te voldoen aan de parkeernormen van de gemeente Stein. De te hanteren parkeernorm bedraagt 1,4 parkeerplaatsen per appartement (norm inclusief aandeel bezoekers). Er dient derhalve te worden voorzien in $19 \times 1,4 = 26,6 = 27$ parkeerplaatsen. Het plan voldoet aan de parkeernorm door aan de achterzijde van de bouwblokken, op de overgang naar de perceelgrenzen behorende bij de woningen aan de Koolweg, 27 haakse parkeervakken op maaiveld aan te leggen. De parkeerplaatsen worden ontsloten via een ten noorden van het recentelijk gebouwde appartementencomplex gerealiseerde toegangsweg. Deze weg, die middels een slagboom toegankelijk is voor de bewoners/bezoekers van de gebouwen, vertakt zich aan de achterzijde van de complexen in noordelijke en zuidelijke richting.

Bij elk appartement hoort één parkeerplaats. Elk appartement heeft daarnaast de beschikking over een sensor om de slagboom te bedienen. De slagboom is bedoeld om het veiligheidsgevoel van



bewoners en bezoekers te vergroten en zorg te dragen dat geen 'vreemde auto's' / aanhangers / caravans enz. op de parkeerplaatsen worden gestald. Bezoekers die gebruik willen maken van de parkeerplaats vragen diegene bij wie ze op bezoek gaan om de slagboom te openen.

Rondom de gebouwen zullen eveneens enkele voetpaden en diverse groenvoorzieningen worden aangelegd. De voetpaden leiden naar de hoofdingangen van de complexen en verbinden beide gebouwen met elkaar. De exacte vormgeving van deze groenvoorzieningen behoeft nog nadere uitwerking maar vooralsnog wordt gedacht aan de realisatie van gazons, groenperken en de aanplant van diverse bomen als geleiding langs de Joannes Riviusstraat en de Burgemeester de Witstraat.

De navolgende afbeelding toont een impressie van het bouwplan in zijn omgeving.

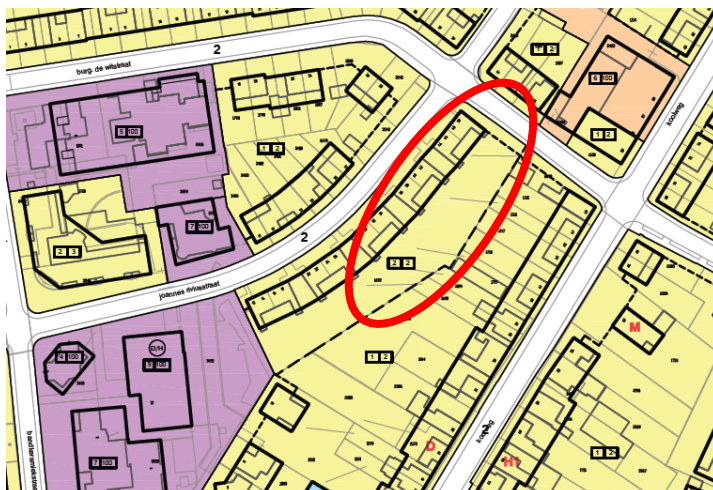


2.3 Vigerend bestemmingsplan

De gronden waarop het in paragraaf 2.2 besproken bouwplan zal worden gerealiseerd zijn planologisch-juridisch geregeld in het vigerende bestemmingsplan 'Kern Elsloo' (vastgesteld door de raad van Stein d.d. 22.12.2005). Tevens dient, voor wat betreft het aspect archeologie, rekening te worden gehouden met het 'Facet-bestemmingsplan Archeologie Stein 2009'. De navolgende uitsnede uit de plankaart 'Kern Elsloo' toont de situatie in de omgeving van de projectlocatie (in het rode ovaal).

In dit bestemmingsplan zijn de gronden bestemd tot 'Woondoeleinden'. De op de plankaart als 'Woondoeleinden' aangewezen gronden zijn bestemd voor woningen waarbij geldt dat gestapelde woningen in maximaal twee bouwlagen binnen het bouwvlak mogen worden gebouwd en het aantal woningen niet mag toenemen.





Het door Maaskant Wonen gewenste bouwplan is niet realiseerbaar binnen de regels van het bestemmingsplan 'Kern Elsloo' om de volgende redenen:

- het bouwplan leidt tot een toename van het aantal woningen. Het bestemmingsplan bevat een vrijstellingsmogelijkheid (thans afwijking bij omgevingsvergunning genaamd) waarmee een toename van het aantal woningen realiseerbaar is. Deze vrijstellingsmogelijkheid is evenwel ontoereikend om het gewenste aantal woningen te realiseren;
- het bouwplan voorziet in het bouwen buiten het op de plankaart aangeduide bouwvlak;
- het bouwplan leidt tot een overschrijding van het aantal bouwlagen.

Gezien de strijdigheid met het vigerende bestemmingsplan heeft de gemeente Stein gekozen voor de procedure van de omgevingsvergunning ex artikel 2.1, eerste lid, onder c / 2.12, eerste lid, onder a, sub 3° Wabo om het bouwplan mogelijk te maken. Onderdeel van deze omgevingsvergunning is een goede ruimtelijke onderbouwing. Hier wordt middels onderhavig plandocument in voorzien.

2.4 Beleidskader

2.4.1 Rijks- en Europees beleid

Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte (SVIR)

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

Doel	Nationaal belang
1. het vergroten van de concurrentiekracht van Nederland door het versterken van de ruimtelijk- economische structuur van Nederland	1. een excellente ruimtelijk- economische structuur van Nederland door een aantrekkelijk vestigingsklimaat in en goede internationale bereikbaarheid van de stedelijke regio's; 2. ruimte voor het hoofdnetwerk voor (duurzame) energievoorziening en de energietransitie; 3. ruimte voor het hoofdnetwerk voor vervoer van (gevaarlijke) stoffen via buisleidingen; 4. efficiënt gebruik van de ondergrond;



2. het verbeteren en ruimtelijk zekerstellen van de bereikbaarheid waarbij de gebruiker voorop staat	5. een robuust hoofdnet van wegen, spoorwegen en vaarwegen rondom en tussen de belangrijkste stedelijke regio's inclusief de achterlandverbindingen; 6. betere benutting van de capaciteit van het bestaande mobiliteitssysteem; 7. het instandhouden van het hoofdnet van wegen, spoorwegen en vaarwegen om het functioneren van het mobiliteitssysteem te waarborgen;
3. het waarborgen van een leefbare en veilige omgeving waarin unieke en cultuurhistorische waarden behouden zijn	8. verbeteren van de milieukwaliteit (lucht, bodem, water) en bescherming tegen geluidsoverlast en externe veiligheidsrisico's; 9. ruimte voor waterveiligheid, een duurzame zoetwatervoorziening en kaders voor klimaatbestendige stedelijke (her)ontwikkeling; 10. ruimte voor behoud en versterking van (inter)nationale unieke cultuurhistorische en natuurlijke kwaliteiten; 11. ruimte voor een nationaal netwerk van natuur voor het overleven en ontwikkelen van flora- en faunasoorten; 12. ruimte voor militaire terreinen en activiteiten; 13. zorgvuldige afweging en transparante besluitvorming bij alle ruimtelijke en infrastructurele besluiten.

De SVIR kent een realisatieparagraaf, waarin per nationaal belang de aanpak is uitgewerkt op basis van lopende en voorziene projecten. Voor het juridisch borgen van de nationale belangen uit de SVIR heeft het Rijk, op basis van de Wro, twee besluiten waarmee dat mogelijk is:

- a. het Besluit algemene regels ruimtelijke ordening (Barro): het Barro geeft de juridische kaders die nodig zijn om het vigerend ruimtelijk rijksbeleid te borgen, met daarin voortsnog opgenomen (het Barro zal in de loop van 2012 worden uitgebreid met onderwerpen):
 1. het Project Mainportontwikkeling Rotterdam;
 2. militaire terreinen en -objecten;
 3. de Wadden;
 4. de kust (inclusief primaire kering);
 5. de grote rivieren;
 6. de werelderfgoederen.
- b. Het Besluit ruimtelijke ordening (Bro): het Bro stelt vanuit de rijksverantwoordelijkheid voor een goed systeem van ruimtelijke ordening juridische kaders aan de processen van ruimtelijke belangenafweging en besluitvorming bij de verschillende overheden. De ladder van duurzame verstedelijking wordt in de loop van 2012 in het Bro opgenomen.

De SVIR bepaalt welke kaderstellende uitspraken zodanig zijn geformuleerd dat deze bedoeld zijn om beperkingen te stellen aan de ruimtelijke besluitvormingsmogelijkheden op lokaal niveau. Deze zullen worden opgenomen in het Barro. Van de provincies en de gemeenten wordt gevraagd de inhoud daarvan te laten doorwerken in de ruimtelijke besluitvorming. Zij zijn dus concreet normstellend bedoeld en worden geacht direct of indirect (dat wil zeggen door tussenkomst van de provincie) door te werken tot op het niveau van de lokale besluitvorming, zoals de vaststelling van bestemmingsplannen. Voor onderhavig plangebied bevat het SVIR/Barro geen concrete uitgangspunten welke noodzaken tot een doorwerking in het bestemmingsplan.



Verdrag van Valletta (Malta)

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

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

Vogel- en habitatrichtlijn

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

Onder werking van de Natuurbeschermingswet vallen:

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

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



Het projectgebied (geel omcirkeld) is gelegen op een afstand van plusminus 1 kilometer ten opzichte van het Natura 2000-gebied 'Bunder- en Elsloërbos'. Deze afstand wordt als dusdanig groot beschouwd dat het plan geen negatief effect kan hebben op de kwalificerende soorten of habitats in dit gebied.



Europese Kaderrichtlijn water

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

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

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

Nationaal Waterplan

In december 2009 heeft het kabinet het Nationaal Waterplan vastgesteld. Dit plan geeft op hoofdlijnen aan welk beleid het Rijk in de periode 2009 - 2015 voert om te komen tot een duurzaam waterbeheer. Het Nationaal Waterplan richt zich op bescherming tegen overstromingen, beschikbaarheid van voldoende en schoon water, en diverse vormen van gebruik van water. Ook worden de maatregelen genoemd die hiertoe worden genomen. Het Nationaal Waterplan richt zich hiermee op de maatregelen die genomen moeten worden om Nederland ook voor toekomstige generaties veilig en leefbaar te houden en de kansen die het water biedt te benutten.

Het Nationaal Waterplan (NWP) is de opvolger van de Vierde Nota Waterhuishouding uit 1998 en vervangt alle voorgaande nota's waterhuishouding. Het Nationaal Waterplan is opgesteld op basis van de Waterwet die met ingang van 22 december 2009 van kracht is. Op basis van de Wet ruimtelijke ordening heeft het Nationaal Waterplan voor de ruimtelijke aspecten de status van structuurvisie.

In het Nationaal Waterplan is een eerste uitwerking gegeven aan het Deltaprogramma dat wordt opgesteld naar aanleiding van het advies van de Deltacommissie in 2008. Dit programma is gericht op duurzame waterveiligheid en zoetwatervoorziening. Naast alle plannen om Nederland in de toekomst veilig en leefbaar te houden, is de uitvoering van maatregelen nu al in volle gang. Hierbij moet onder andere gedacht worden aan de projecten Ruimte voor de Rivier en de Maaswerken. Ook worden langs de kust de zogenoemde zwakke schakels aangepakt en vindt versterking plaats door zandsuppleties.

2.4.2 Provinciaal beleid en regionaal beleid

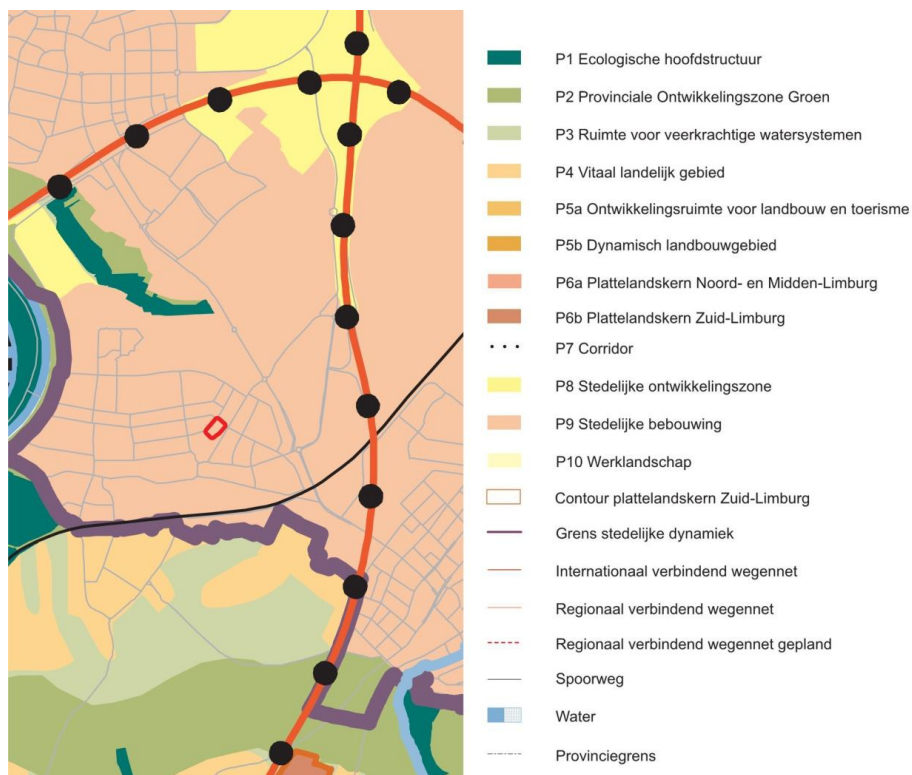
POL 2006 (Actualisatie januari 2011)

Op 22 september 2006 is het POL 2006 vastgesteld door Provinciale Staten van Limburg. Net als het eerste POL (uit 2001) is POL 2006 een integraal plan dat bestaande, verschillende plannen voor de fysieke omgeving op de beleidsterreinen milieu, water, ruimte, mobiliteit, cultuur, welzijn en economie integreert. Het bevat de provinciale visie op de ontwikkeling van Limburg en beschrijft voor onderwerpen waar de provincie een rol heeft de ambities, de context en de hoofdlijnen van de aanpak. POL 2006 is het beleidskader voor de toekomstige ontwikkeling van Limburg tot een kwaliteitsregio, die zich bewust is van de unieke kwaliteit van de leefomgeving en de eigen identiteit. Ten behoeve van de kwaliteitsregio Limburg wordt ingezet op duurzame ontwikkeling. Dat is een ontwikkeling die tegemoet komt aan de behoeften van de huidige generatie zonder de



mogelijkheden van toekomstige generaties in gevaar te brengen om ook in hún behoeften te voorzien. In 2010 en begin 2011 zijn beperkte delen van het POL aangevuld op basis van gewijzigde beleidsstukken, waaronder POL-aanvullingen.

Op 'Kaart 1 Perspectieven' van het POL (zie onderstaande uitsnede) is het plangebied aangeduid als 'Stedelijke bebouwing (P9)' (roze kleur). Deze gebieden dienen ter bevordering en concentratie van de stedelijke dynamiek; dit betreft alle aanwezige en/of geplande voorzieningen op het gebied van wonen, sociaal-culturele voorzieningen, diensten, kantoren, solitaire bedrijven, winkelcentra, plantsoenen, sportvoorzieningen, wegen en dergelijke. De verstedelijkingsopgave dient zoveel mogelijk in deze gebieden een plaats te krijgen. Het initiatief past derhalve binnen de uitgangspunten van Perspectief P9.



De overige hoofdbeleidskaarten van het POL bevatten geen specifieke uitgangspunten voor deze projectlocatie. Het plan voldoet derhalve aan de uitgangspunten van het POL.

POL-aanvulling Verstedelijking, gebiedsontwikkeling en kwaliteitsverbetering

De POL-aanvulling Verstedelijking, gebiedsontwikkeling en kwaliteitsverbetering vormt onder andere het kader voor een nieuwe beleidsregel: het Limburgs Kwaliteitsmenu. Deze beleidsregel regelt de 'extra' condities en voorwaarden waaronder bepaalde ontwikkelingen in het landelijk gebied buiten de contouren mogelijk zijn. Essentie is dat de beoogde ontwikkelingen gepaard moeten gaan met landschappelijke kwaliteitsverbetering, natuurontwikkeling en ontstening. Dit ter compensatie van het door de ontwikkeling optredende verlies aan omgevingskwaliteit.

Het projectgebied is gelegen binnen de (provinciale bebouwings)contour en ligt eveneens binnen de Grens Stedelijke Dynamiek. Dit betekent dat het Limburgs Kwaliteitsmenu niet van toepassing is op onderhavig plan.



Plaats voor water

De provincie Limburg heeft in verband met de implementatie van de watertoets in 2003 de nota „Plaats voor water” uitgebracht. Hierin wordt de bij ruimtelijke plannen te doorlopen procedure toegelicht. De rol van verschillende actoren is aangegeven, en daarnaast zijn de thema's gerelateerd aan water benoemd, die van belang kunnen zijn. In 2004 hebben de provincie Limburg en de waterschappen gezamenlijk twee „watertoetsloketten” opgezet om de procedure van de watertoets goed te laten verlopen. In het kader van onderhavige ruimtelijke onderbouwing is geen watertoets uitgevoerd omdat er geen sprake is van toename van verharding of bebouwing met meer dan 1.000m². Het plan heeft dan ook geen rechtstreekse gevolgen voor het watersysteem en behoeft enkel bij het waterschap gemeld te worden. Er is wel voorzien in een waterparagraaf. Zie hiertoe paragraaf 2.6.

Provinciale woonvisie

Gedeputeerde Staten van Limburg (GS) hebben d.d. 01.02.2011 de Provinciale Woonvisie 2010-2015 vastgesteld. Hierin staat beschreven hoe de woningvoorraadontwikkeling de komende jaren vorm gegeven zou kunnen worden, welke rollen en taken de provincie daarbij kan vervullen en hoe de provincie deze ambities tracht te realiseren. De provincie is ervoor verantwoordelijk dat woningbouwplannen op bovenlokaal niveau op elkaar worden afgestemd en vervult daarbij een rol als aanjager, regisseur, stimulator en intermediair tussen diverse partijen.

Het afgelopen decennium is een omslag aan de orde geweest van het door de provincie per gemeente toekennen van woningbouwcontingenten (tot 2001), naar het vaststellen van Regionale Volkshuisvestingsplannen (RVP's) door provincie en regio's gezamenlijk (2001-2005) tot het werken met enerzijds een Provinciale Woonvisie 2005-2009 en anderzijds regionale woonvisies (2006-2010). De tijdschijf voor de Provinciale Woonvisie en de regionale woonvisies loopt momenteel af. In het Provinciaal Omgevingsplan Limburg (POL) zijn de kaders gegeven: de algemene spelregels en uitgangspunten. Bovendien is het provinciaal belang rond het thema wonen vastgelegd. De provincie heeft met de in 2009 vastgestelde POL-aanvulling Verstedelijking, Gebiedsontwikkeling en Kwaliteitsverbetering een start gemaakt met het markeren van haar aangepaste rolopvatting. Daarbij gaat het met name om de nieuwe manier van programmeren en afstemmen van de woningvoorraadontwikkeling in Limburg. Parallel hieraan vindt in de acht regionale woonvisies nadere concretisering plaats.

Lange termijn visie

Voor het beleidsveld wonen kan de provinciale doelstelling worden samengevat als: „Het streven naar de juiste woning op de juiste plek (en op het juiste moment beschikbaar).” Deze doelstelling stelt de woonconsument centraal. De provincie is ervan overtuigd dat een omslag van een aanbodgerichte naar een vraaggerichte woningmarkt noodzakelijk is en bijdraagt aan 'goed leven in Limburg'. Het gaat er om een goed functionerende woningmarkt (en uiteindelijk leefomgeving) te scheppen en in stand te houden, waarin alle betrokkenen in hun behoeften kunnen voorzien, en waarin dat ook in de toekomst voor de toekomstige betrokkenen mogelijk zal zijn. Welbeschouwd gaat het dus om duurzame ontwikkeling.

Korte termijn visie

Om de doelstelling op de langere termijn te realiseren streeft de provincie op de kortere termijn naar een kwalitatief goede en passende woningvoorraad met voldoende betaalbare woningen die voor de betreffende doelgroepen in voldoende mate beschikbaar zijn. De bestaande woningvoorraad voldoet, mede gezien de demografische ontwikkelingen, deels niet meer aan de huidige en toekomstige woningbehoefte. De provincie ziet hier voor Limburg zowel een kwantitatieve als een kwalitatieve opgave.

De Regio's

Volgens de prognoses neemt in Zuid-Limburg als geheel de woningbehoefte vanaf 2014 af; Midden- en Noord-Limburg volgen later (2025/2029). In alle regio's staat daar een forse en



kostbare herstructureringsopgave tegenover. De financieringsinstrumenten zoals we ze nu kennen zijn niet meer toereikend. Dit vraagt om een aanpak waarbij herstructurering en transformatie van bestaande woongebieden aan de ene kant en ontwikkeling van woningen aan de andere kant onlosmakelijk met elkaar verbonden moeten worden.

Westelijke Mijnstreek

De woonregio Westelijke Mijnstreek bestaat uit de gemeenten Sittard-Geleen, Stein, Schinnen en Beek. Voor wat betreft de kwalitatieve opgave zet de Provincie Limburg in op de herstructurering van enkele bestaande woonwijken, specifiek binnen deze regio haar rol als partner in de herstructurering van de wijken Thienbunder, Achtbunder, Sanderbout en de voormalige slachthuislocatie, kortweg TASs genoemd. De provincie werkt hierbij samen met de gemeente Sittard-Geleen, woningcorporatie ZO-Wonen en met de bewoners van de betrokken wijken. Vanuit deze samenwerking wordt er fors geïnvesteerd in mensen, woningen, infrastructuur en voorzieningen.

Voor de woningmarkt in het algemeen heeft de regio zelf op basis van bestaande onderzoeken de volgende uitgangspunten geformuleerd:

- in de periode 2010-2020 geldt het adagium één erbij = één eraf;
- huidige inwoners zoveel mogelijk behouden c.q. vasthouden door het bestaande kwalitatief te versterken;
- inbreiding en herstructurering (met name in het stedelijke woonmilieu) gaat voor uitbreiding;
- inspelen op de vergrijzing;
- afname sociale huurvoorraad met behoud van voldoende sociale huurwoningen;
- versterken centrumstedelijke en groen(stedelijke) woonmilieu;
- daar waar mogelijk excellente woonmilieus.

Voor een uitwerking van deze uitgangspunten wordt verwezen naar paragraaf 2.4.3, onderdeel 'structuurvisie wonen'.

2.4.3 Regionaal beleid

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

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

In de regiovisie worden de volgende kansen en bedreigingen gesignaleerd:

- de regio is dé industrieregio van Limburg. Het chemiecluster is een belangrijke drager van de economie in dit gebied, maar ook voor Limburg als geheel. Kansen liggen vooral in de kracht van de economie, die uitzicht geeft op voldoende banen voor de bevolking op de middellange en lange termijn;
- die kansen worden versterkt door de goede bereikbaarheid van economische en kennisclusters zoals de regio's Eindhoven, Leuven, Luik, Aken en Genk/Hasselt, en door het logistieke netwerk met meerdere multimodale terminals;
- ook de uitstekende sportvoorzieningen in de regio bieden kansen, zeker in combinatie met innovaties door bedrijven als DSM (voeding en materialen);
- de kwaliteit van het Zuid-Limburgse landschap;
- bijzondere aandacht vraagt de demografische krimp. Die kan een belemmering vormen voor de gewenste verbetering van de kwaliteit van de woningvoorraad;



- het gegeven dat de regio een lage klassering heeft op de lijst van de Atlas Nederlandse Gemeenten is een zorgpunt. Versterkt door de voorziene afname van de beroepsbevolking en door de mondiale economische situatie is het risico reëel dat de kansrijke situatie omslaat in een zorgelijke. Dit omdat investeringen dan achterwege blijven, er onvoldoende gekwalificeerd personeel voor handen is en het vestigingsklimaat te weinig extra kwaliteiten heeft om mensen van buiten de provincie aan de regio te binden;
- de combinatie van het ontbreken van extra kwaliteiten in het woon- en leefklimaat en de demografische krimp, maken het urgent dat de regio principiële keuzes maakt en daar ook op de lange termijn aan vasthoudt. Ook in tijden van economische recessie. Keuzes die gesteund worden door de economische partners en hen de duidelijkheid geven die nodig is voor investeringen deze regio.

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

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

- algemeen
 - de regionale woningmarkt kan alleen aantrekkelijk en in evenwicht zijn als er geen sprake meer is van uitbreiding van de voorraad en volop geïnvesteerd wordt in meer kwaliteit door middel van sloop (van slechte kwaliteit woningen) en nieuwbouw (waardecreatie/waardevermeerdering);
 - vanuit het principe 'één er-bij, één eraf' dient enerzijds het aanbod aan nieuwe woningen, c.q. vernieuwende woonconcepten voldoende van omvang te zijn, anderzijds moeten in de periode 2010-2020 even zoveel woningen worden gesloopt;
- sloop en nieuwbouw in evenwicht
 - uitgaande van sloop- en bouwmogelijkheden moeten er in de regio in de periode 2010-2020 zo'n drieduizend woningen gesloopt en gebouwd worden;
 - bouwen en slopen wordt één integrale aanpak bestaande uit meerdere gebiedsontwikkelingen, dat onder de regie van de overheid wordt uitgevoerd;
 - de sloop van de woningen zal zich met name concentreren in de herstructureringsgebieden, c.q. het bezit van de woningcorporaties in deze wijken;
 - de herstructureringsgebieden vormen daarmee het hart van de gebiedsontwikkelingen/gebiedsconcessies;
- doelgroepen/prioriteiten
 - van de nieuw te bouwen woningen wordt vijftig procent teruggebouwd in deze herstructureringsgebieden en geheel gericht op de bestaande bewoners in die wijken. De bestaande bewoners krijgen zo een beter woonproduct en een betere woonomgeving;
 - van de nieuw te bouwen woningen wordt twintig procent teruggebouwd in de herstructureringsgebieden en een aanbod vormen voor mensen van buiten de wijk. Dit draagt bij in een verdere sociale stijging van de herstructureringsgebieden en versterkt ook het vestigingsklimaat voor bedrijven en hun werknemers;



- indien zeventig procent wordt teruggebouwd en dertig procent verdund, kan van de nieuw te bouwen woningen dertig procent gerealiseerd worden op toplocaties, waar een woonmilieu gerealiseerd kan worden dat uniek is voor Limburg en erg aantrekkelijk is voor mensen van buiten de provincie, die nodig zijn voor het realiseren van de ambities van de hoogtechnologische bedrijvigheid;
- bij het bepalen van het nieuwe aanbod wordt, naast de woonwensen van huidige bewoners, ook de behoefte zoals die door de grote werkgevers in de takken 'hoogwaardige bedrijvigheid' en 'sport' wordt aangegeven, nadrukkelijk meegenomen. Dit zijn de bedrijfstakken waarvoor het noodzakelijk is dat werknemers van buiten de provincie worden aangetrokken. Het regionale kwalitatief woningmarktonderzoek dat momenteel uitgevoerd wordt biedt uiterlijk halverwege 2009 meer inzicht in de woonwensen van huidige en mogelijk toekomstige bewoners;
- private partijen hebben de gelegenheid om boven het programma van drieduizend, nog extra woningen te bouwen, als deze in het licht staan van de structurele en integrale verbetering van buurten en dorpen en die bouw van woningen gelijke tred houdt met de sloop van eenzelfde aantal woningen. In beperkte aantallen kunnen woningbouw en landschapsontwikkeling samen opgaan volgens het principe 'rood voor groen';
- transformatie d.m.v. gebiedsontwikkeling/gebiedsconcessies
 - de transformatieopgave moet worden uitgevoerd door een aantal partijen die een maatschappelijk en een financieel belang op lange termijn hebben in de regio. Dit zijn de corporaties, de zorginstellingen, institutionele beleggers, ontwikkelaars, provincie en gemeenten;
 - de (financiële) kern van de transformatieopgave zit in de waardevermeerdering van de woningvoorraad, c.q. het vastgoed over een periode van 10 tot 15 jaar.

Woonmilieuvisie Westelijke Mijnstreek, 2008

De Woonmilieuvisie Westelijke Mijnstreek met als werktitel 'Wonen met kwaliteit in een veranderende markt' uit 2008 signaleert een aantal belangrijke ontwikkelingen waarmee de woningmarkt in de Westelijke Mijnstreek de komende 20 tot 25 zal worden geconfronteerd:

- demografie: de veroudering van de bevolking en de trek naar Brabant, de Randstad en de grensstreek leiden tot een afname van de bevolking. Deze bevolkingsafname wordt geraamd op 10 % in de periode tot 2030, oftewel een vermindering van het aantal inwoners met 15.000;
- sociaal-economische ontwikkelingen: er wordt uitgegaan van een gestage economische groei van gemiddeld 2% per jaar. Hierdoor zullen de huidige woonmilieus kwalitatief op een hoger plan moeten worden gebracht. Deze kwalitatieve ontwikkeling is eveneens noodzakelijk omdat de demografische ontwikkeling een groot effect op de beroepsbevolking zal hebben (afname beroepsbevolking met 23% tot 2030). Dat geeft kansen op werkgelegenheid in de regio voor eenieder maar onderstreept ook de noodzaak van passende woonmilieus om de huidige beroepsbevolking vast te houden en nieuwe werknemers van elders te trekken;
- voorzieningendraagvlak: de geraamde afname van de bevolking betekent dat niet overal alle voorzieningen in stand kunnen blijven. De kwaliteit zal gehandhaafd moeten blijven door concentratie van voorzieningen. Dit heeft consequenties voor het woningaanbod voor doelgroepen die de nabijheid van voorzieningen nodig hebben en leidt tot leefbaarheidsvraagstukken in de kleine kernen;
- woningvraag: los van de bevolkingsontwikkeling wordt de Westelijke Mijnstreek geconfronteerd met een aanzienlijke herstructureringsopgave. Door de veranderingen in de samenstelling van de bevolking, de welvaartsontwikkeling en sociaal-culturele trends ligt er vooral een kwalitatieve opgave met het accent op wonen-welzijn-zorg voor ouderen, centrumstedelijke en groen(stedelijke) milieus, meer eigen woningbezit, duurzaamheid, particulier opdrachtgeverschap en excellente woonmilieus.



Ondanks de gesignaleerde ontwikkelingen kent de Westelijke Mijnstreek een aantal te verzilveren kansen, waaronder:

- de Westelijke Mijnstreek biedt een combinatie van een groene inbedding met een sterke economische motor en een uitstekende ontsluiting;
- het centrum van Sittard heeft de potentie uit te groeien tot het centrum van en voor de hele regio;
- de gewenste herstructureringsopgave is beter realiseerbaar door de bevolkingskrimp en de afnemende behoefte aan sociale huurwoningen;
- de noodzaak tot kwalitatieve groei geeft kansen voor nieuwe woonconcepten en voor een grotere differentiatie in woonmilieus;
- door de afname van de bevolking ontstaat meer ruimte per persoon.

Om de gesignaleerde kansen te verzilveren is een beleid nodig dat breekt met de kwantitatieve groeiuitgangspunten die tot nu toe steeds zijn gehanteerd. Er zal primair moeten worden uitgegaan van de kwaliteiten van de eigen regio en mensen zo lang als mogelijk moeten vasthouden door het bestaande kwalitatief te versterken. Daarnaast moet worden ingezet op een sterk regionaal centrummilieu naast sterke dorpscentra en gaat herstructurering voor uitbreiding.

De Woonmilieuvisie kent meerdere typologieën van woonmilieus. Het plangebied is gelegen in het Suburbaan woonmilieu. Hiertoe worden alle dorpen gerekend die zijn uitgebreid met nieuwe woonwijken. Suburbane woonmilieus staan los van de stad en hebben eigen voorzieningen. Vaak is er een klein centrum en het is er veelal ruim en groen wonen. Echte hoogbouw komt nauwelijks voor. Voor dit type woonmilieu geldt dat de aanwezige voorzieningen onder druk kunnen komen te staan. De inspanningen dienen dan ook minimaal gericht te zijn op het 'gezond' houden van de centra van de kernen Beek, Stein, Urmond, Elsloo, Born, Limbricht en Munstergeleen. Voorzieningen dienen daartoe onder andere gesitueerd te worden bij concentraties van (nultreden)woningen en vice versa. Basisregel is echter dat kwaliteit (door concentratie en samenvoeging) en bereikbaarheid gaan voor nabijheid.

Onderhavig plan voorziet in de realisatie van (nultreden)woningen nabij de reeds aanwezige voorzieningen in de Kern Elsloo en levert zijn bijdrage aan de gewenste herstructurering van de woningmarkt. Het plan is daarmee passend binnen de uitgangspunten van de Woonmilieuvisie Westelijke Mijnstreek.

Structuurvisie Wonen Westelijke Mijnstreek (inwerkingtreding 1 september 2011)

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

Om dit te bereiken zijn drie hoofduitgangspunten benoemd:

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



De visie dient als formeel beleidskader waaraan bestaande en nieuwe ontwikkelingen worden getoetst. Deze moeten bijdragen aan de gewenste ontwikkelingen op het beleidsterrein wonen. In de eerder besproken woonmilieuvisie en regiovisie zijn hiervoor reeds de richtingen aangegeven. Om tot een inhoudelijke prioriteitstelling voor de plannen te geraken is in de structuurvisie het zogenoemd 'kwaliteitszeef' opgenomen waaraan lopende plannen zijn en nieuwe plannen worden getoetst. Dit 'kwaliteitszeef' richt zich op vier kwaliteitscriteria:

- **Versterken woonmilieu:** in de ontwikkelingskaart van de regio en van de afzonderlijke gemeenten zijn gebieden benoemd waar de komende jaren een impuls gegeven moet worden aan het wonen. Dit zijn zowel verdichtingen in de centra en in transformatiegebieden (bijvoorbeeld op vrijkomende schoollocaties), verdunningen in herstructureringsgebieden als consolidatie van linten.
- **Mate waarin een plan aansluit bij kansrijke woningmarktsegmenten:** in het woningmarktonderzoek zijn de woningmarktsegmenten in beeld gebracht die kansrijk zijn en waar toevoegingen nog gewenst zijn. Het gaat dan om nultredenwoningen in huur- en koopsector en luxere koopwoningen. Als ten minste 75% van het programma voorziet in deze kansrijke segmenten, beschouwen we het plan als 'passend'. Hierbij hoort ook de transformatie in kwetsbare woningmarktsegmenten; met name eengezinshuurwoningen, huurflats zonder lift en goedkopere rijkoopwoningen in naoorlogse (stads)wijken.
- **Inbreiding gaat voor uitbreiding:** dit uitgangspunt is reeds in de woonmilieuvisie benoemd. Het beoogt ontwikkelkansen in de bestaande bebouwde gebieden te bevorderen, zodat kwaliteiten van bestaande woongebieden op een kwalitatief goed niveau blijft. Ook geldt daarbij de behoefte tot zorgvuldig ruimtegebruik. Van uitbreiding zal slechts bij uitzondering sprake zijn. In die uitzonderingsgevallen moet in ieder geval worden ingezet op groene, onderscheidende woonmilieus.
- **Zorg- en levensloopgeschikte woningen in woonservicezones:** in de woonmilieuvisie, en de visie wonen-welzijn-zorg zijn woonservicezones voor de regio benoemd. In verschillende wijken en kernen is behoefte aan nieuwe woonzorgarrangementen. Het gaat dan om levensloopgeschikte woningen enerzijds en zorgwoningen anderzijds. Toevoeging van dit type woningen verdient in het bijzonder aandacht.
- Naast deze vier criteria blijft de saldobenadering '1 erbij is 1 eraf' bepalend voor de toetsing van plannen.

Specifiek voor de gemeente Stein geldt dat deze gemeente zich wil ontwikkelen tot een kwalitatief hoogwaardige groene woongemeente met een evenwichtige bevolkingssamenstelling en woonkwaliteit. De woningvoorraad sluit in het algemeen goed aan op de huidige woonwensen maar er wordt een tekort verwacht in het aanbod van kwalitatief hoogwaardige woonvormen, zowel gestapeld als vrijstaand. Het aanbrenge van meer variatie in woonmilieus staat voor de gemeente centraal.

De komende jaren wordt ingezet op onder meer de herstructurering van enkele woongebieden in Stein, Urmond en Elsloo. Tevens zijn binnen de gemeente zones aangewezen waarin voorzieningen gecombineerd worden met zorgappartementen. Ook Elsloo is aangewezen als een zodanige zone. In de kern Elsloo worden tevens kleinere herstructureringsoperaties gestart. Eén van deze aangewezen herstructureringsgebieden betreft de onderhavige locatie aan de Joannes Riviusstraat. Het winkelaanbod in Elsloo zal zich in de toekomst blijven positioneren als een dorpsgericht centrum gericht op de eigen bevolking. Het creëren van een gezellig dorpshart op en rondom het Dorine Verschureplein is één van de maatregelen om dit doel te verwezenlijken.

Onderhavig bouwplan past uitstekend binnen de beleidsuitgangspunten van de structuurvisie wonen: het plan leidt tot de gewenste herstructureringsopgave binnen de kern Elsloo waarbij verouderde en niet meer bij de huidige en toekomstige woonwensen aansluitende duplexwoningen worden gesloopt en worden vervangen door veelgevraagde nulredenwoningen binnen een aangewezen woonservicezone. Het plan levert daarmee tevens een bijdrage aan het



variëren van de diverse woonmilieus binnen de gemeente Stein waarbij volledig wordt ingezet op inbreiding in plaats van uitbreiding. Onderhavig plan is in de Structuurvisie Wonen Westelijke Mijnstreek opgenomen als zijnde een categorie-1-plan. Categorie-1-plannen kunnen uitgevoerd worden volgens bestaande afspraken en hebben betrekking op lopende herstructureringsplannen. Voor de totale ontwikkeling (inclusief het inmiddels gerealiseerde eerste blok) zijn 20 duplexwoningen onttrokken aan de woningvoorraad en 31 (12 + 19) woningen in totaal toegevoegd.

2.4.4 Gemeentelijk beleid

Strategische Toekomstvisie Stein 2011 – 2021

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

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

Voor onderhavig plan is met name de kernwaarde met betrekking tot een aantrekkelijke woon- en leefomgeving van belang. Deze leefomgeving wordt als aantrekkelijk beschouwd gezien de goede geografische ligging met twee snelwegen, twee waterwegen en een goederen- en personenspoor. In de directe nabijheid is ook een vliegveld gelegen. Stein kent ook aantrekkelijke deels historische kernen en ligt aan de mooie groene Grensmaas. Ten aanzien van deze kernwaarde hanteert de gemeente Stein de volgende ambities:

- woonmilieus in de gemeente Stein afstemmen op de toekomstige (regionale) samenstelling van de bevolking: kwalitatief en kwantitatief;
 - ruimte blijven bieden aan initiatieven die bijdragen aan een goed woon- en leefklimaat;
 - initiatieven moeten bijdragen aan evenwichtige ontwikkeling van de woningmarkt (te realiseren woningen moeten aansluiten bij de in de toekomst gevraagde kwaliteit en vraag naar woningen);
 - sloop en nieuwbouw in samenhang oppakken;
 - inzetten op meer variatie in woonmilieus, met name door herstructurering van woongebieden in onder andere Elsloo.
- versterken van de omgevingskwaliteiten;
 - groene verbindingen realiseren;
 - beleving van Stein als gemeente aan het water verbeteren en toeristisch recreatieve potenties beter benutten;
 - cultuurhistorische waarden van de verschillende kernen beter benutten;
 - blijven investeren in de kwaliteit van de openbare ruimte.
- aanhaken bij de ontwikkeling van de Chemelotcampus (Brainport 2020) en bijbehorende kansen verzilveren;
- voorzieningenniveau: van kwantiteit naar kwaliteit, economisch en maatschappelijk draagvlak, en regionaal afgestemd;
- duurzame ontwikkeling.

Deze ambities zijn onder andere ingegeven door het feit dat de samenstelling van de bevolking van Stein gaat veranderen. Ingrijpen in de woningmarkt is nodig om te voorkomen dat er straks een overschot aan woningen is met gevolgen van dien (leegstand, niet verkoopbare woningen enz.). Voor de voorzieningen geldt in feite hetzelfde. Ook daarin wil de gemeente leegstand voorkomen en zorgen voor een optimaal gebruik van die voorzieningen die de gemeente aanbiedt/onderhoudt.



Om de ambities te realiseren zullen de volgende acties worden uitgevoerd:

- het opstellen van een nieuwe ruimtelijke structuurvisie waarin de ambities uit de strategische visie in uitgewerkt worden;
- de burgers meer en vaker laten participeren door de inrichting van wijk- en dorpsplatforms;
- het uitvoeren van de Structuurvisie Wonen Westelijke Mijnstreek;
- uitvoering geven aan de groenstructuurvisie;



2.5 Milieuaspecten

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

2.5.1 Bodem

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

Verkennd bodemonderzoek ter plaatse van de Joannes Riviusstraat (ongenummerd) te Elsloo in de gemeente Stein, Geonius Milieu B.V., MA-110532, R1, 6 februari 2012

Door Geonius Milieu B.V. is een verkennd bodemonderzoek uitgevoerd met als doel de bodemkwaliteit ter plekke van het plangebied vast te stellen. Op basis van dit onderzoek kan worden geconcludeerd dat in zowel de bovengrond als in de ondergrond geen van de onderzochte componenten zijn aangetroffen in gehalten die de achtergrondwaarde overschrijden. Ten aanzien van het aspect asbest geldt dat op basis van het inspecteerbare gedeelte van het maaiveld alsmede op basis van de visuele beoordeling van de uitgekomen grond tijdens het verkennd bodemonderzoek, het niet aannemelijk is dat asbest in de bodem aanwezig is in significant verhoogde gehalten. Daarnaast geldt dat de in het verleden uitgevoerde sloopwerkzaamheden conform de richtlijnen zijn uitgevoerd.

Op basis van het uitgevoerde verkennd bodemonderzoek zijn er geen belemmeringen voor de verlening van de onderhavige omgevingsvergunning. Het verkennd bodemonderzoek is als separate bijlage bij deze ruimtelijke onderbouwing opgenomen.

2.5.2 Geluid

Wet geluidhinder

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

Het aspect geluid kent voor een aantal bestemmingen (zoals wonen) in combinatie met een aantal typen geluidbronnen een wettelijk kader dat van belang is bij het opstellen van ruimtelijke plannen. Zo zijn in de Wet geluidhinder voor woningen en andere geluidsgevoelige bestemmingen grenswaarden opgenomen voor industrielawaai, wegverkeerlawaai en spoorweglawaai. Voor andere geluidsbronnen bestaan geen wettelijke kaders. Andere geluidbronnen kunnen wel noodzaken tot een aanvullende beoordeling van het aspect geluid in het kader van een goede 'ruimtelijke ordening'.

Akoestisch onderzoek, Bouwplan: bouw van 42 appartementen aan de J. Riviusstraat te Elsloo, Intergemeentelijke Milieudienst Beek-Nuth-Stein, VL-2006-04.01, 30 maart 2006

Door de IMD Beek-Nuth-Stein is ten behoeve van de bouw van de 42 appartementen in 2006 een akoestisch onderzoek uitgevoerd. Geconcludeerd wordt dat het bouwplan niet is gelegen binnen de geluidszone van een weg. Het bouwplan is wel gelegen binnen de geluidszone van het



industrieterrein Chemelot. De geluidbelasting op de gevels van het bouwplan ten gevolge van het industrielawaai Chemelot is hoger dan 50 dB(A). De maximaal berekende geluidbelasting bedraagt 54 dB(A). Dit betekent dat een procedure hogere grenswaarde industrielawaai dient te worden gevolgd. Het bevoegd gezag is in dit geval de Provincie Limburg. Bij schrijven d.d. 22 mei 2006 heeft Gedeputeerde Staten de verzochte hogere waarden vastgesteld.

Uitgaande van een geluidsbelasting van maximaal 54 dB(A) dient de karakteristieke geluidwering minimaal 19 dB(A) te bedragen (54 – 35 dB(A) maximaal toegestaan binnenniveau). Omdat conform het bouwbesluit de minimale karakteristieke geluidwering altijd zeker 20 dB(A) zal bedragen wordt een aanvullende rapportage m.b.t. geluidwerende voorzieningen voor het bouwplan dan ook niet noodzakelijk geacht.

Het akoestisch onderzoek alsmede het besluit tot vaststelling van hogere grenswaarde is als separate bijlage aan deze ruimtelijke onderbouwing toegevoegd.

Een goede ruimtelijke ordening

Daarnaast moet sprake zijn van een goede ruimtelijke ordening. In onderhavig plan is sprake van vervangende nieuwbouw waarbij het aantal woningen met zeven stuks zal toenemen. Dit is een dusdanig geringe toevoeging dat geconcludeerd kan worden dat het plan slechts in zeer beperkte mate extra verkeer zal genereren en dat deze extra voertuigbewegingen niet leiden tot een substantiële toename van geluidhinder.

Bij het beoordelen van de invloedssfeer van geluidbronnen welke niet via de Wet geluidhinder zijn geregeld vormt de VNG-publicatie 'Bedrijven en milieuzonering' een hulpmiddel. Deze publicatie geeft richtlijnen over de aan te houden afstanden van (bedrijfs)bestemmingen ten opzichte van geluidsgevoelige bestemmingen. Hiervan kan (volgens jurisprudentie) alleen gemotiveerd worden afgeweken. In de omgeving van het projectgebied zijn geen geluidhinder veroorzakende bestemmingen gelegen waarvan het invloedsgebied tot in het projectgebied reikt. Geconcludeerd kan worden dat het aspect geluid in voldoende mate is onderzocht en geen beperkingen oplevert voor het plan.

2.5.3 Externe veiligheid

Ten aanzien van het aspect externe veiligheid dient te worden bekeken of de projectlocatie in de invloedssfeer ligt van opslag en transport van gevaarlijke stoffen van stationaire of mobiele risicobronnen. Hierbij dient te worden onderzocht:

A. Niet-stationaire bronnen:

- transport van gevaarlijke stoffen via de weg, spoor, water of buisleidingen;

B. Stationaire bronnen:

- omliggende inrichtingen;
- industrie.

Quickscan externe veiligheid, Realisatie appartementenblokken Joannes Riviusstraat te Elsloo, Cauberg-Huygen Raadgevende Ingenieurs BV, 20111925-03, 2 december 2011

Door Cauberg-Huygen is een quickscan externe veiligheid uitgevoerd in verband met de realisatie van onderhavig plan. De bevindingen van deze quickscan kunnen als volgt worden samengevat:

- **Transport gevaarlijke stoffen:** aangezien de A2 en het spoortraject Sittard-Maastricht op meer dan 200 meter afstand is gesitueerd levert het aspect externe veiligheid ten gevolge van het transport gevaarlijke stoffen over weg en spoor geen belemmeringen op voor het plan;
- **Transport gevaarlijke stoffen via buisleidingen:** het plangebied ligt buiten het invloedsgebied van de hogedruk aardgasleiding van de Gasunie. Conform de informatie van het infocentrum van Sabic ligt het plangebied ook buiten het invloedsgebied van de



LVM en ARG-leidingen. De leiding van DPO is buiten gebruik gesteld, waardoor eventuele veiligheidscontouren vervallen zijn.

Het aspect externe veiligheid ten gevolge van transport gevaarlijke stoffen via buisleidingen levert daarmee geen belemmeringen op voor het plan.

- **Hoogspanningslijnen:** er zijn geen hoogspanningslijnen in de nabijheid van het plangebied aanwezig.
- **Risicovolle bedrijven:** de LPG-opslag van Keulen BV en de opslag van bestrijdingsmiddelen bij Celanese Emulsion BV liggen op ruime afstand van het plangebied, waardoor deze voor het aspect externe veiligheid geen belemmeringen vormen voor het projectgebied.
- **Chemelot:** uit de gegevens van de Beleidsvisie externe veiligheid Chemelot site/Westelijke Mijnstreek en de Structuurvisie Sittard/Geleen is geconcludeerd dat het plangebied buiten de groepsrisico-relevante omgeving ligt, echter wel binnen de grens van het invloedsgebied. Hierdoor gelden geen belemmeringen voor ruimtelijke ontwikkelingen ten aanzien van het aspect externe veiligheid. De verantwoording van het groepsrisico dient op basis van de checklist uit artikel 13 van het Bevi met algemene aandachtspunten te worden uitgevoerd.

2.5.4 Luchtkwaliteit

Onderzoek luchtkwaliteit, woonplan 42 appartementen Riviusstraat Elsloo, DHV BV, LI20061328, mei 2006

Door DHB BV is een worst-case-onderzoek uitgevoerd naar de luchtkwaliteit als gevolg van de realisatie van onderhavig plan. De luchtkwaliteit is vastgesteld vanwege het verkeer op basis van gehanteerde uitgangspunten met het CAR II-programma. Daarbij zijn de toekomstige situaties onderzocht. Het onderzoek concludeert dat er geen overschrijding plaatsvindt van de grenswaarde voor de stoffen stikstofdioxide, zwaveldioxide, benzeen en koolmonoxide. Ook treedt er in de toekomstige situaties geen overschrijding op van de grenswaarde voor de jaargemiddelde en etmaalgemiddelde concentratie van fijn stof. Over het algemeen verbetert de luchtkwaliteit in de toekomstige situatie ten opzichte van de huidige situatie. Dit wordt met name veroorzaakt door de lagere achtergrondconcentraties en de lagere emissiefactoren van de voertuigen in de toekomst. De luchtkwaliteit binnen en rond het projectgebied ondervindt geen nadelige gevolgen vanwege de realisatie van het bouwplan. De conclusies van het in 2006 uitgevoerde onderzoek zijn nog steeds valide ondanks dat het wettelijk kader sindsdien is veranderd.

Op 15 november 2007 is een wijziging van de Wet milieubeheer (Wm) van kracht geworden. In hoofdstuk 5 is titel 2 luchtkwaliteitseisen ingevoegd (ook 'Wet luchtkwaliteit' genoemd). Gelijktijdig zijn de volgende besluiten en regelingen van kracht geworden:

- Besluit 'Niet in betekende mate' (NIBM);
- Regeling 'Niet in betekende mate' (NIBM);
- Regeling 'Beoordeling luchtkwaliteit 2007';
- Regeling 'Projectsaldering luchtkwaliteit 2007'.

Deze nieuwe wet- en regelgeving omvat maatregelen om zowel de uitstoot van schadelijke stoffen te beperken en te voorkomen dat mensen langdurig worden blootgesteld aan verontreiniging.

Besluit gevoelige bestemmingen

Conform artikel 5.16a van de 'Wet luchtkwaliteit' kunnen bij Algemene Maatregel van Bestuur nog nadere regels worden gesteld om te voorkomen dat bij een (dreigende) overschrijding van één of meerdere grenswaarde(n) projecten doorgang vinden die er toe leiden dat het aantal blootgestelden met een verhoogde gevoeligheid toeneemt. Dit Besluit gevoelige bestemmingen beperkt de mogelijkheden om ruimtelijke ontwikkelingen uit te voeren in overschrijdingssituaties voor zogenaamde 'gevoelige bestemmingen'. Tot die gevoelige bestemmingen worden scholen, kinderopvang en bejaarden-, verpleeg- of verzorgingshuizen gerekend. In het Besluit is aangegeven



dat moet worden onderzocht of op een locatie sprake is van een daadwerkelijke of een dreigende overschrijding van de grenswaarden indien de locatie:

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

De te realiseren appartementen kunnen in termen van de 'Wet luchtkwaliteit' niet worden gezien als een gevoelige bestemming. Tevens vindt de ontwikkeling op een grotere afstand dan de genoemde onderzoeksafstanden ten opzichte van Rijkswegen en provinciale wegen plaats. Een verder luchtkwaliteitsonderzoek kan daarmee achterwege blijven.

Niet in betekenende mate (NIBM)

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

Geconcludeerd kan worden dat het aspect luchtkwaliteit in voldoende mate is onderzocht en geen beperkingen oplevert voor de realisatie van onderhavig plan. De conclusies van het in 2006 uitgevoerde onderzoek zijn nog steeds valide.

2.6 Water

De watertoets is een procesinstrument dat als doel heeft te komen tot een betere inbreng van waterspecten in ruimtelijke plannen en besluiten. De kern bestaat uit een set van procedure afspraken, vormvereisten en inhoudelijke aandachtspunten en wordt toegepast binnen de bestaande procedures en regelgeving. Voor initiatiefnemers van ruimtelijke plannen en besluiten, met name gemeenten en waterschappen, is het van belang om te weten dat de provincie toeziet of in ruimtelijke plannen en besluiten aan de watertoets gevolg wordt en is gegeven. De watertoets is van toepassing op bestemmingsplannen en projectbesluiten (grotere projecten). De initiatiefnemer van een ruimtelijk plan dient in principe de watertoets uit te voeren en de uitkomsten daarvan aan te geven in een waterparagraaf. De waterhuishoudkundige aspecten omvatten onder meer veiligheid voor water, wateroverlast, waterkwaliteit en verdroging.

De gemeente Stein valt in de zin van wateraangelegenheden binnen de keur van het Waterschap Roer en Overmaas. Conform het stroomschema van het Waterschap Roer en Overmaas dienen bouwplannen alleen te worden ingediend bij het watertoetsloket indien deze gelegen zijn in het rivierbed van de Maas, een grondwaterbeschermingsgebied of een droogdal/holle weg of in de directe nabijheid van een zuiveringstechnisch werk, een waterkering/kade of een watergang. Als daarnaast geen lozing op het oppervlaktewater plaatsvindt en de toename van verharding kleiner is dan 2.000 m² hoeft er geen watertoets te worden doorlopen. Voor dit bouwplan geldt dat het niet gelegen is in één van deze gebieden. Ook valt het plan onder de zogenaamde ondergrens van 2.000 m². Omdat voor het oorspronkelijk plan uit 2006 evenwel was voorzien in een watertoets is deze watertoets ten behoeve van het huidige bijgestelde plan geactualiseerd.

Actualisatie watertoets, Nieuwbouwplan appartementen Joannes Riviusstraat, DHV B.V., LW-MA20120028, maart 2012

De geactualiseerde watertoets constateert ten aanzien van de huidige situatie onder andere dat het plan dient ter vervanging van reeds gesloopte 20 duplexwoningen, het hoogteverschil in het



plangebied circa 20 cm bedraagt en dit hoogteverschil niet noemenswaardig zal wijzigen en de bodemopbouw tot een diepte van 5,0 m – maaiveld uit matig tot sterk zandige leem bestaat. Tevens wordt geconstateerd dat het grondwater in noordwestelijke richting is gericht en de grondwaterstand circa 49m+NAP bedraagt. Uit een uitgevoerd infiltratieonderzoek blijkt dat de doorlatendheid van de bodem eerder gering te noemen is. In de directe omgeving van het plangebied is geen oppervlaktewater aanwezig en het ter plekke aanwezige gemengd rioolstelsel zal voorlopig nog niet worden vervangen door een gescheiden stelsel.

Het toekomstige watersysteem is vormgegeven op basis van het provinciaal en gemeentelijk afkoppelbeleid alsmede het door het waterschap ontwikkelde beleid met betrekking tot het afkoppelen van het regenwater. Voor een beschrijving van dit beleid wordt verwezen naar de watertoets welke als separate bijlage aan deze onderbouwing is toegevoegd.

In de nieuwe situatie bestaat het verhard oppervlak uit het dakoppervlak van de appartementen (685 m²), de weg en het parkeerterrein (930 m²). Het totale verhard oppervlak bedraagt circa 1.615 m².

Regenwater

Het regenwatersysteem wordt ontworpen op basis van de voorkeursvolgorde: aanpak bij de bron – regenwater vasthouden – bergen en dan pas afvoeren – gescheiden inzamelen – afvoer van regenwater:

- aanpak bij de bron: het huishoudelijk afvalwater wordt afzonderlijk van het regenwater ingezameld en getransporteerd naar het bestaande gemengde rioolstelsel. Het regenwater wordt zo veel als mogelijk vastgehouden in het eigen plangebied;
- regenwater vasthouden: hierbij gaat de voorkeur uit naar het infiltreren van het regenwater. Op basis van de beschikbare ruimte, de infiltratiecapaciteit van de bodem en de aanwezige grondwaterstand wordt geconstateerd dat infiltratie mogelijk is, zij het dat het regenwater langzaam zal infiltreren gezien de geringe infiltratiecapaciteit. De voorkeur gaat hierbij uit naar een ondergrondse infiltratievoorziening in de vorm van infiltratiekratten;

De te realiseren infiltratievoorziening dient zodanig gedimensioneerd te zijn dat:

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

Uitgaande van de bergingseis van 35 mm en een afwaterend oppervlak van 1.615 m² dient circa 56 m³ berging beschikbaar te zijn. Er wordt voor gekozen deze berging middels infiltratieboxen vorm te geven. Het regenwater afkomstig van het dakoppervlak en parkeerterrein zal in deze boxen worden geborgen en vervolgens infiltreren in de ondergrond. De boxen kunnen onder het parkeerterrein maar ook in de groenvoorzieningen aan de voorzijde van het plangebied worden aangebracht. De ledigingstijd van de voorziening dient maximaal 24 uur te bedragen. Uitgaande van een gemiddelde infiltratiecapaciteit van de ondergrond van 0,25 m/dag is er een infiltratieoppervlak van 225 m² nodig. Ondanks het feit dat hier ruim aan kan worden voldaan wordt het aan te leggen infiltratiesysteem voorzien van een zogenaamde 'slokop' zodat tijdens een hevige regenbui het overtollige water via een overstortafvoer in het gemeentelijk rioleringsstelsel terecht komt.

Huishoudelijk afvalwater

Het huishoudelijk afvalwater zal evenals in de huidige situatie worden afgevoerd naar het gemengd rioolstelsel. Er wordt een geringe toename van de vuilwaterafvoer voorzien maar de capaciteit van het rioolstelsel is toereikend om deze extra aanvoer te kunnen verwerken.



2.7 Archeologie

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

In oktober 2009 is het Facetbestemmingsplan Archeologie Stein 2009 vastgesteld. Dit bestemmingsplan is opgesteld om het archeologiebeleid van de gemeente Stein voor het hele grondgebied te implementeren en is gebaseerd op de 'Nota gemeentelijke archeologiebeleid Stein 2009', het Archolrapport 'Stein, een gemeente vol oudheden 2009' en de Archeologische Beleidskaart 2009.

Het bestemmingsplan kent aan onderhavig projectgebied de dubbelbestemming 'Waarde – Archeologie 1' toe en heeft als zodanig een hoge archeologische verwachtingswaarde. Als zodanig aangewezen gronden zijn, behalve voor de andere daar voorkomende bestemmingen (zie bestemmingsplan 'Kern Elsloo'), primair bestemd voor behoud en bescherming van de aanwezige of te verwachten archeologische waarden. Bouwwerken zijn op deze gronden slechts toelaatbaar indien daarvoor ontheffing door Burgemeester en wethouders is verleend (thans afwijken bij omgevingsvergunning genaamd).

In dit kader is door Maaskant Wonen aan Archol BV uit Leiden opdracht verleend voor het uitvoeren van een archeologisch onderzoek. Deze opdracht is verleend op basis van een door Archol bv opgesteld 'Programma van Eisen Opgraving fase 2 d.d. 6 juli 2012' en het 'Civieltechnisch plan Elsloo - J. Riviusstraat d.d. 28 juni 2012 met aanvulling d.d. 11 juli 2012'. Beide documenten zijn met de gemeente afgestemd en zijn als separate bijlage aan deze ruimtelijke onderbouwing toegevoegd.

Het archeologisch onderzoek is in de periode 30 juli 2012 – 31 augustus 2012 uitgevoerd. Aangezien behoud in situ van de archeologische resten geen reële optie meer bleek te zijn, is gekozen voor een archeologische opgraving oftewel behoud ex situ. Op 18 augustus heeft een open dag plaatsgevonden waarbij omwonenden, genodigden en geïnteresseerden op de hoogte zijn gebracht van de aanpak en verloop van het onderzoek, de vondsten en de Bandkeramiekers in het algemeen.

Naar aanleiding van het uitgevoerde onderzoek heeft dhr. Ivo van Wijk van Archol BV een 'Voorlopig verslag Archeologische Opgraving Plangebied Joannes Riviusstraat te Elsloo, gemeente Stein' opgesteld. Op basis van dit verslag kan vooralsnog worden geconcludeerd dat er geen onverwachte zaken zijn opgetreden die het onderzoek hebben bemoeilijkt of gestagneerd. De archeologische resultaten zijn naar verwachting met de open ruimte in de nederzetting en Romeinse sporen als bonusinformatie. Al met al kan de indeling van de bandkeramische nederzetting nu verder worden ingedeeld. Daartoe dient het onderzoek uit 2006 en 2012 gezamenlijk uitgewerkt te worden en vergeleken/aangevuld te worden met de onderzoeken die reeds eerder hier hebben plaatsgevonden. Het voorlopig verslag is als separate bijlage aan deze ruimtelijke onderbouwing toegevoegd.

2.8 Flora en Fauna

Zorg voor alle inheemse planten- en diersoorten en voor de natuurlijke rijkdommen van gebieden wordt gegarandeerd door de naleving van de wet- en regelgeving ten aanzien van natuur en milieu. De instrumenten die deze bescherming mogelijk maken zijn op Europees niveau vertaald in Natura 2000. De Europese Habitatrichtlijn en de Europese Vogelrichtlijn zijn in Natura 2000 opgenomen. De Europese wetgevingen zijn in Nederland vertaald in de Flora- en faunawet voor de soortbescherming en in de gewijzigde Natuurbeschermingswet 1998 voor de gebiedsbescherming.



Nederland heeft daarmee de Europese wetgeving in de nationale wetgeving verankerd. Door voorafgaand aan een (bouw)project of ruimtelijke ontwikkeling rekening te houden met het eventueel voorkomen van beschermde en/of zeldzame planten- en diersoorten kan effectief worden omgegaan met de aanwezigheid van een beschermde soort. Een dreigende overtreding van de Flora- en Faunawet kan zo snel gesignaleerd en, in veel situaties, voorkomen worden. Vervolgens kan er accuraat actie ondernomen worden om zodoende de overlevingskansen en migratiemogelijkheden van een beschermde soort in het betreffende gebied geen blijvende schade toe te brengen.

Om te kunnen bepalen of er in een bepaald plangebied (habitats van) beschermde plant- en diersoorten aanwezig zijn wordt, voorafgaand aan een ruimtelijke ontwikkeling, een quickscan flora en fauna uitgevoerd. Mocht uit deze quickscan blijken dat er geen (habitats van) beschermde flora- en fauna aanwezig zijn dan is daarmee aan de onderzoeksplicht voldaan. Is er naar aanleiding van deze quickscan wel sprake van aanwezigheid of vermoeden van voorkomen van (habitats van) beschermde plant- en diersoorten dan dient in veel gevallen een vervolgonderzoek hierover meer duidelijkheid te verschaffen.

Te verwachten ingreep

Het voorliggende plan behelst de realisatie van twee appartementencomplexen waarbij de vigerende bestemming zal worden gehandhaafd. Het terrein heeft in het verleden ten dienste gestaan van het wonen en hierbij behorende activiteiten en zal deze functie ook in de toekomst vervullen. Sinds de sloop van de drie gebouwcomplexen ligt het terrein braak in afwachting van de uitvoering van onderhoudig bouwplan. Na realisatie van de twee appartementencomplexen zal het terrein rondom de complexen deels worden verhard (ontsluitingsweg, parkeerplaatsen en voetpaden) en deels als groenzone worden ingericht (aanplant gras, struiken en bomen).

Te verwachten soorten

Voor deze quickscan zijn de gegevens van de provincie Limburg geraadpleegd. Ten aanzien van de gegevens van de provincie kan worden geconcludeerd dat binnen alsmede in de nabijheid van het plangebied geen waarnemingen van beschermde soorten broedvogels of beschermde soorten planten voorkomen. Er is ook geen sprake van de aanwezigheid van vegetatietypen met een recente kartering. Hierbij dient wel te worden opgemerkt dat het gebied waarbinnen het plangebied is gelegen niet volledig is onderzocht.

Resumé

Uit de ecologische quickscan blijkt dat er geen beschermde flora en fauna of leefgebieden van beschermde soorten binnen het plangebied geregistreerd staan. Het plangebied maakt deel uit van een woonwijk met dien ten gevolge veel potentiële verstoringbronnen voor de flora en fauna. Daarnaast hebben er in het (recente) verleden zeer veel verstoringen op de projectlocatie plaatsgevonden en is het gebied dusdanig lang gecultiveerd geweest dat de ontwikkeling van bijzondere flora en fauna als zeer onwaarschijnlijk wordt beschouwd. Het aspect flora en fauna/ecologie vormt derhalve geen belemmering voor de voorgenomen ingreep.

2.9 Ruimtelijke effecten van het plan op de omgeving

Algemeen

De realisering van dit plan draagt bij aan de verbetering van het aanzicht van de Joannes Riviusstraat. Ten behoeve van het plan zijn drie gebouwencomplexen gesloopt die qua woongenot alsook de ruimtelijke beleving van het straatbeeld niet meer voldeden aan de eisen van deze tijd. Het na de sloop van de complexen thans braakliggende terrein zal worden voorzien van twee eigentijdse appartementencomplexen die zich qua schaal en grootte voegen in het gevarieerde stedenbouwkundige raamwerk van de wijk. De ruimte rondom deze twee appartementencomplexen zal een groene uitstraling en belevingswaarde combineren met de



realisatie van de voor het plan noodzakelijke parkeervoorzieningen en infrastructuur in de vorm van een ontsluitingsweg en voetpaden. De complexen bieden ruimte aan in totaal 19 woningen in de vorm van levensloopbestendige appartementen met een hoog gebruiksgemak en comfort.

In algemene zin kan worden gesteld dat de realisering van dit plan positieve gevolgen heeft voor de ruimtelijk-stedenbouwkundige situatie in de Joannes Riviusstraat.

Privacy

Bij nieuwbouwplannen kunnen mogelijk privacybelemmeringen aan de orde zijn. De afstand van de appartementencomplexen tot aan de tegenover gelegen twee-onder-één-kapwoningen aan de Joannes Riviusstraat bedraagt minimaal 20 meter. Gezien deze afstand, de vormgeving van de twee-onder-één-kapwoningen (met aan de voorgevel slechts een beperkt aantal gevelopeningen op de begane grond aanwezig als gevolg van een aan de voorzijde tot op de eerste verdieping doorgetrokken zadeldak met dakoverstek) en de geplande begeleidende aanplant van bomen aan de voorzijde van de complexen kan gesteld worden dat de bouw niet leidt tot onevenredige privacybelemmeringen.

De afstand van de te realiseren appartementencomplexen tot de woningen aan de Koolweg bedraagt overwegend ruim 40 meter. Tevens zijn aan deze zijde van de appartementencomplexen (achterzijde) geen balkons gesitueerd. Aan de achterzijde bevinden zich wel raampartijen maar deze raampartijen zijn ondergeschikt aan de overige in de appartementen aangebrachte raampartijen. De raampartijen op de verdiepingen van het trappenhuis zullen daarnaast van translucet glas worden voorzien hetgeen een gunstige uitwerking op de privacy heeft. Ook aan deze zijde leidt het plan derhalve niet tot onevenredige privacybelemmeringen.

In zijn algemeenheid dient met betrekking tot het aspect privacy te worden bedacht dat ter plekke van de te realiseren appartementencomplexen tot voor kort woningen hebben gestaan.

Parkeren

Het aspect parkeren is reeds aan de orde geweest in paragraaf 2.2 van deze ruimtelijke onderbouwing. Doordat het plan voldoet aan de parkeernormen van de gemeente Stein en alle parkeerplaatsen op eigen terrein worden gerealiseerd, zal naar verwachting geen sprake zijn van een toename van de parkeerdruk in het openbaar gebied.

2.10 Maatschappelijke uitvoerbaarheid

Procedure

Op de voorbereiding van een omgevingsvergunning ex artikel 2.1 c / 2.12 eerste lid 1, onder a, sub 3° Wabo is, conform het bepaalde in de Wabo (paragraaf 3.3) de uitgebreide procedure van toepassing, met dien verstande dat het ontwerpbesluit gedurende zes weken ter inzage ligt. Binnen zes maanden dient op de aanvraag omgevingsvergunning te zijn beslist waarbij de eenmalige mogelijkheid geboden wordt deze termijn met zes weken te verlengen.

Het ontwerp-besluit met bijbehorende stukken heeft op grond van de Algemene wet bestuursrecht met ingang van 11 oktober 2012 tot en met 21 november 2012 ter inzage gelegen. Op 21 november 2012 is één pro forma bezwaarschrift ingediend waarbij om een aanvullende termijn is verzocht voor het indienen van de bezwaargronden. Aangezien er nog geen sprake was van een appellabel besluit is de brief aangemerkt als zienswijze in plaats van een bezwaarschrift. Gelet op de wettelijke beslisttermijnen is het echter niet mogelijk een aanvullende termijn te gunnen voor het indienen van zienswijzen. Gelet op voorgaande is er derhalve geen gebruik gemaakt van de mogelijkheid om (gemotiveerd) zienswijzen kenbaar te maken binnen de geldende (wettelijke) termijn.



2.11 Economische uitvoerbaarheid

In het Besluit ruimtelijke ordening (Bro) is in artikel 6.2.1 een opsomming gegeven van de bouwplannen die worden beschouwd als bouwplan in de zin van 6.12 Wro waarvoor een exploitatieplan dient te worden vastgesteld indien het kostenverhaal niet anderszins is geregeld (dat wil zeggen indien men geen anterieure privaatrechtelijke overeenkomst heeft kunnen sluiten met de ontwikkelende partij). In deze lijst is onder 6.2.1 sub a en b aangegeven dat het bouwen van één of meerdere woningen of andere hoofdgebouwen wordt gezien als een bouwplan. Hieruit kan worden geconcludeerd dat voor dit plan een exploitatieovereenkomst of exploitatieplan dient te worden opgesteld. Artikel 6.2.1a sub c van het Bro geeft evenwel aan dat er geen exploitatieovereenkomst behoeft te worden vastgesteld indien de verhaalbare kosten zoals opgesomd in artikel 6.2.4, onderdelen b tot en met f, uitsluitend de aansluiting van een bouwperceel op de openbare ruimte of de aansluiting op nutsvoorzieningen betreffen. In onderhavig geval is daarvan sprake zodat kan worden afgezien van het vaststellen van een exploitatieplan of exploitatieovereenkomst. Er zal wel worden voorzien in een planschadeverhaalovereenkomst zodat mogelijke kosten met betrekking tot planschade vanuit de gemeente Stein op de initiatiefnemer verhaald kunnen worden.



3 Motivering

Stichting Maaskant Wonen heeft het plan opgevat om haar woningbezit in de Joannes Riviusstraat te Elsloo te herstructureren. De hier aanwezige 20 duplexwoningen zijn gesloopt en gedeeltelijk reeds vervangen door nieuwbouw. Op de gronden gelegen aan de Joannes Riviusstraat tussen de voormalige nummers 28 en 50 dienen nog twee appartementencomplex met in totaal 19 woningen te worden gerealiseerd. Het hiertoe ontwikkelde bouwplan is strijdig met het vigerende bestemmingsplan 'Kern Elsloo'. De gemeente Stein is bereid deze strijdigheid weg te nemen middels het doorlopen van een procedure behorende bij een omgevingsvergunning ex artikel 2.1, eerste lid, onder c / 2.12, eerste lid, onder a, sub 3° Wabo. Als onderdeel van de omgevingsvergunning dient een 'goede ruimtelijke onderbouwing' te worden opgesteld. Middels onderhavig plandocument wordt hierin voorzien.

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

- het bouwplan past binnen de bestaande ruimtelijk-stedenbouwkundige structuur;
- het bouwplan leidt tot een verbetering van het straatbeeld van de Joannes Riviusstraat;
- er wordt voorzien in de realisatie van levensloopbestendige woningen, passend binnen de uitgangspunten en beleidsdoelen van het gemeentelijk, regionaal en provinciaal woonbeleid;
- uit oogpunt van milieuhygiëne (bodemkwaliteit, geluid, externe veiligheid, luchtkwaliteit en overige milieuhinder) geen belemmeringen zijn voor deze ontwikkeling;
- de waterhuishouding op de projectlocatie door het plan niet nadelig wordt beïnvloed;
- de archeologische resten middels een archeologische opgraving zijn veiliggesteld en daarmee voldoet aan de uitgangspunten van het (gemeentelijk) archeologisch beleidskader;
- geen beschermde faunistische of floristische waarden worden verstoord;
- in voldoende parkeerplaatsen wordt voorzien op eigen terrein;
- geen onevenredige aantasting van het woongenot plaatsvindt voor omwonenden;
- de economische uitvoerbaarheid is gewaarborgd.

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



Bijlage 1 Verbeelding

