

vandewall
planologisch advies



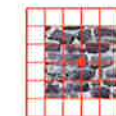
**Ruimtelijke onderbouwing t.b.v.
een omgevingsvergunning voor de
legalisering van een woning met
logiesfunctie aan de Raadhuisstraat
31 /1 te Elsloo**

Gemeente Stein



Vandewall Planologisch Advies BV

Sint Maartenslaan 26 . 6221 AX Maastricht . 043.3217613
info@vandewall-planologie.nl . www.vandewall-planologie.nl



**Ruimtelijke onderbouwing t.b.v.
een omgevingsvergunning voor de
legalisering van een woning met
logiesfunctie aan de Raadhuisstraat
31 /1 te Elsloo**

Gemeente Stein



- concept
- ontwerp
- vastgesteld door het college van Burgemeester en Wethouders van de gemeente Stein d.d.

IDN-code : NL.IMRO.0971.OVRaadhuisstraat31-0001
Datum laatste wijziging : 7 oktober 2014

Inhoud

1 Inleiding	3
2 Ruimtelijke onderbouwing	4
2.1 Ligging en beschrijving projectlocatie.....	4
2.2 Het bouwplan	5
2.3 Vigerend bestemmingsplan	14
2.4 Beleidskader	16
2.5 Milieuaspecten	20
2.6 Water	23
2.7 Archeologie.....	24
2.8 Flora en Fauna	25
2.9 Ruimtelijke effecten van het plan op de omgeving	25
2.10 Maatschappelijke uitvoerbaarheid	25
2.11 Economische uitvoerbaarheid	25
3 Motivering	26
Bijlage 1 Verbeelding	27



1 Inleiding

In 2006 is op het perceel kadastraal bekend C3502 een voormalige stal verbouwd tot woonhuis. Het betreffende perceel heeft in het vigerende bestemmingsplan 'Kern Elsloo' (vastgesteld d.d. 11.09.2013) de bestemming 'gemengd'. Het gebouw is voorzien van een functieaanduiding 'Recreatie'. In het gebouw mag een logiesfunctie voor maximaal 10 personen uitgeoefend worden. Het gebouw wordt thans als zodanig gebruikt. De initiatiefnemer heeft de gemeente Stein verzocht het uitoefenen van de woonfunctie, naast de bestaande logiesfunctie, toe te staan. Dit is binnen het huidige planologische regime niet toegestaan. De functie wonen dient derhalve alsnog gelegaliseerd te worden.

De gemeente Stein is bereid aan deze legalisering medewerking te verlenen door middel van het volgen van een procedure omgevingsvergunning (projectafwijakingsbesluit). 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 legalisering van het gebouwde te zijn verwoord. Het voorliggende plan voorziet in deze vereisten. De procedure voor de aanvraag van een omgevingsvergunning voor het afwijken van een bestemmingsplan is geregeld in artikel 2.1, eerste lid, onder c / 2.12, eerste lid, onder a, sub 3^o Wabo.

Documenten bij deze ruimtelijke onderbouwing

Naast de voorliggende ruimtelijke onderbouwing behoort een verbeelding (een eenvoudige verbeelding met de begrenzing van projectlocatie en een koppeling naar de ruimtelijke onderbouwing met bijlagen) bij deze ruimtelijke onderbouwing; de analoge versie van deze verbeelding is opgenomen in bijlage 1 van deze ruimtelijke onderbouwing met nummer NL.IMRO.0971.OVRaadhuisstraat31-0001.

Leeswijzer

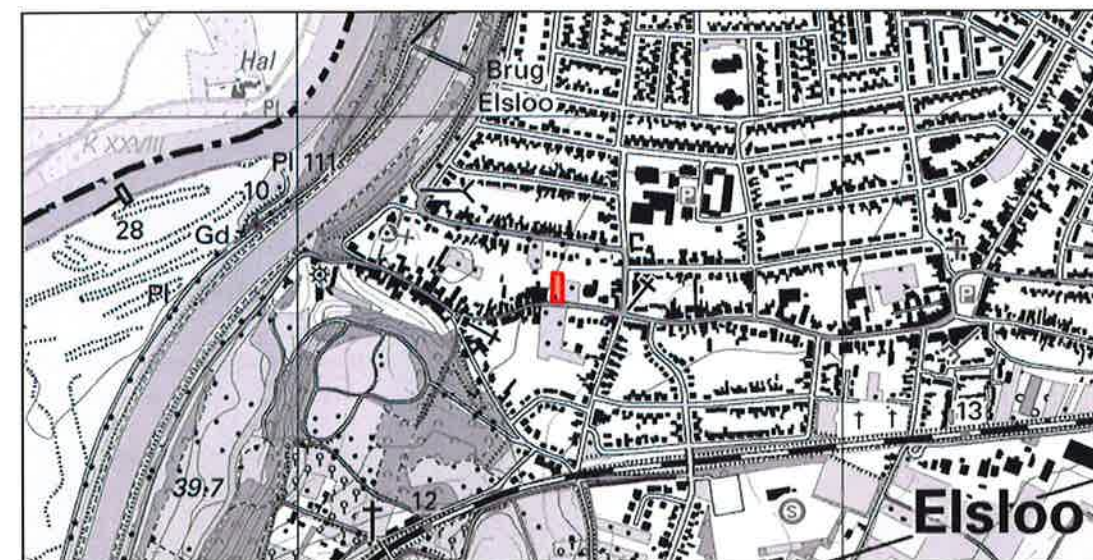
Deze ruimtelijke onderbouwing is als volgt opgebouwd. Hoofdstuk 2 vormt de feitelijke ruimtelijke onderbouwing. In dit hoofdstuk wordt in paragraaf 2.1 de projectlocatie beschreven en wordt in paragraaf 2.2 het bouwplan voor deze locatie plan besproken. In paragraaf 2.3 wordt de planologisch-juridische 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 kern Elsloo is gelegen in het uiterste zuiden van de gemeente Stein. Elsloo wordt in het westen begrensd door het Julianakanaal. Ten oosten van Elsloo vormt de autosnelweg A2 de grens tussen Elsloo en de gemeente Beek. De autosnelweg A76 vormt ten noorden van Elsloo de scheiding tussen de kern en het overige deel van de gemeente Stein. Ten zuiden van Elsloo is het landelijke gebied van het gehucht Catsop gelegen. Op de onderstaande afbeelding is de projectlocatie met een rode kleur aangegeven.



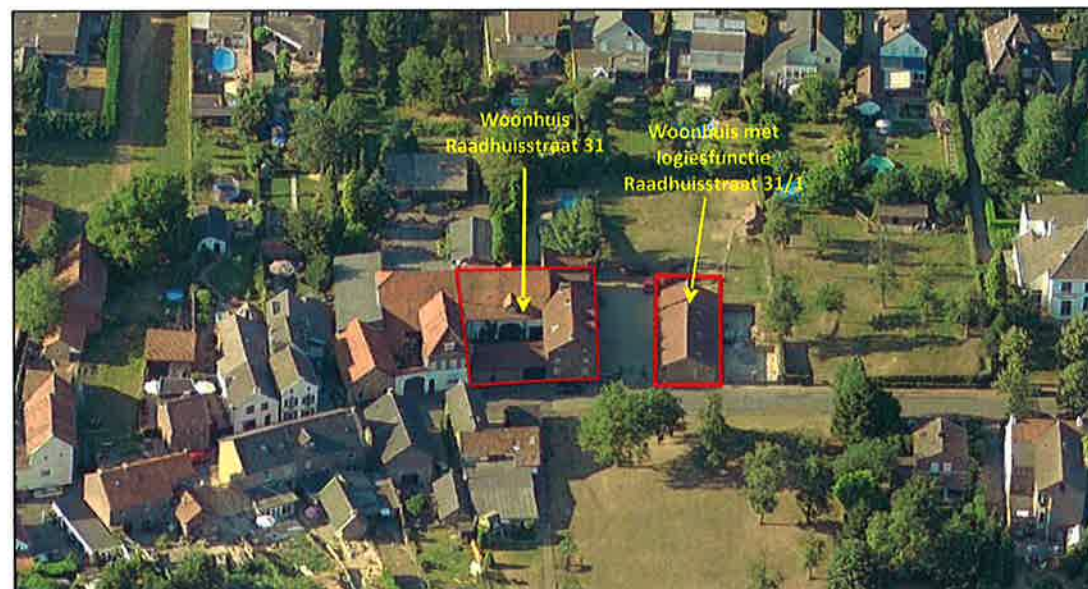
De projectlocatie is gelegen in het zuidwesten van de kern Elsloo, aan de Raadhuisstraat 31/1 (kadastraal bekend gemeente Stein, sectie C, nummer 3502). De Raadhuisstraat wordt in het westen ontsloten door de Dorpsstraat en de Maasberg. Deze straten vormen samen met de Raadhuisstraat de oude dorpsentree van Elsloo. Tussen de Dorpsstraat en de Raadhuisstraat ligt de Kaakstraat die in zuidelijke richting voert. In het oosten wordt de Raadhuisstraat doorkruist door de Schoolstraat en de Heirstraat en gaat vervolgens over in de Stationsstraat. Op een afstand van circa 450 meter, ten westen van de projectlocatie, is het Julianakanaal gelegen.

Op de navolgende luchtfoto zijn de projectlocatie, het Julianakanaal en de belangrijkste ontsluitingswegen aangeduid:





Op de onderstaande luchtfoto zijn de oorspronkelijke woning (Raadhuisstraat 31) en de voormalige stal die thans als woonhuis met logiesfunctie dient (Raadhuisstraat 31/1) weergegeven:



De onderstaande foto's geven een impressie van de projectlocatie en de omgeving:



De westgevel van het gebouw, gezien vanuit de binnenhof



De oostgevel van het gebouw en de parkeergelegenheid en tuin ten oosten van het gebouw



De zuidgevel van het gebouw, gelegen aan de Raadhuisstraat



De Raadhuisstraat, gezien in westelijke richting



De Raadhuisstraat, gezien in oostelijke richting, met aan de rechter zijde het betreffende woonhuis met logiesfunctie



De Raadhuisstraat in oostelijke richting, met een doorkijk naar de Dorpsstraat

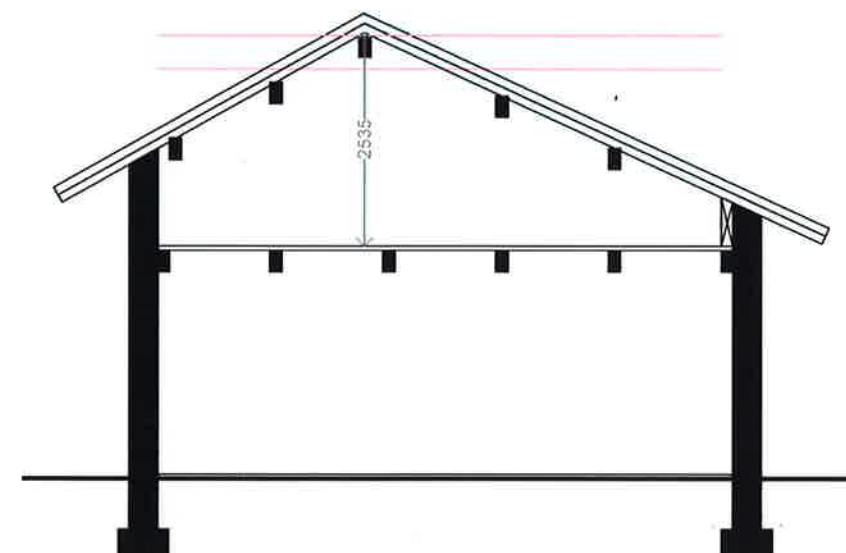
2.2 Het plan

Om een zo volledig mogelijk beeld te schetsen van hetgeen middels het voorliggend plan gelegaliseerd dient te worden, wordt in het navolgende middels enkele bouwtekeningen de huidige situatie beknopt weergegeven.

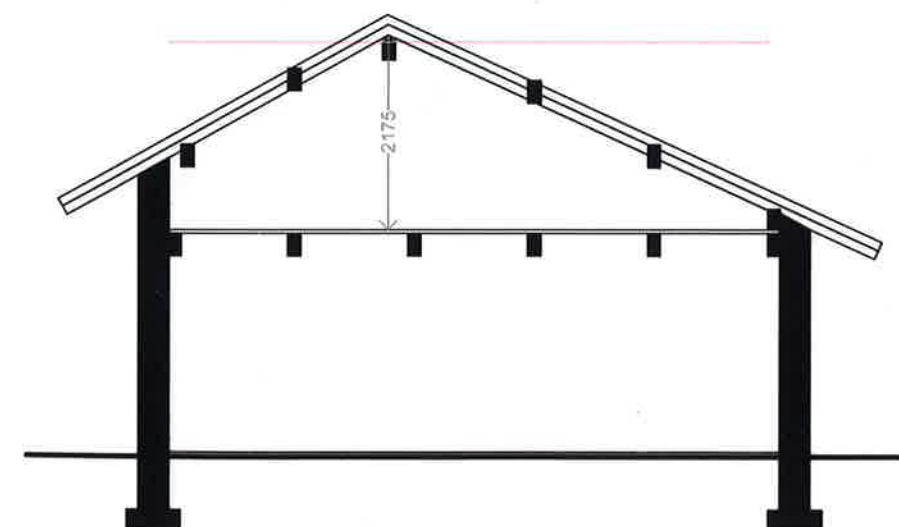
Woonhuis Raadhuisstraat 31/1

Het gebouw bestaat uit één bouwlaag en de zolderverdieping is afgewerkt met een zadeldak (noord-zuidrichting). Het gebouw heeft een goothoogte van circa 3 meter. De zolderverdieping heeft grotendeels een hoogte van 2,18 meter. De zolderverdieping van het achterste deel (noordzijde) van het gebouw heeft een hoogte van 2,54 meter. Hiermee komt de maximale bouwhoogte van het gebouw op 5,18 meter. Het gebouw heeft een footprint van circa 143 m².

Op de onderstaande afbeeldingen zijn de doorsneden van zowel het voorste als het achterste deel van het gebouw weergegeven:

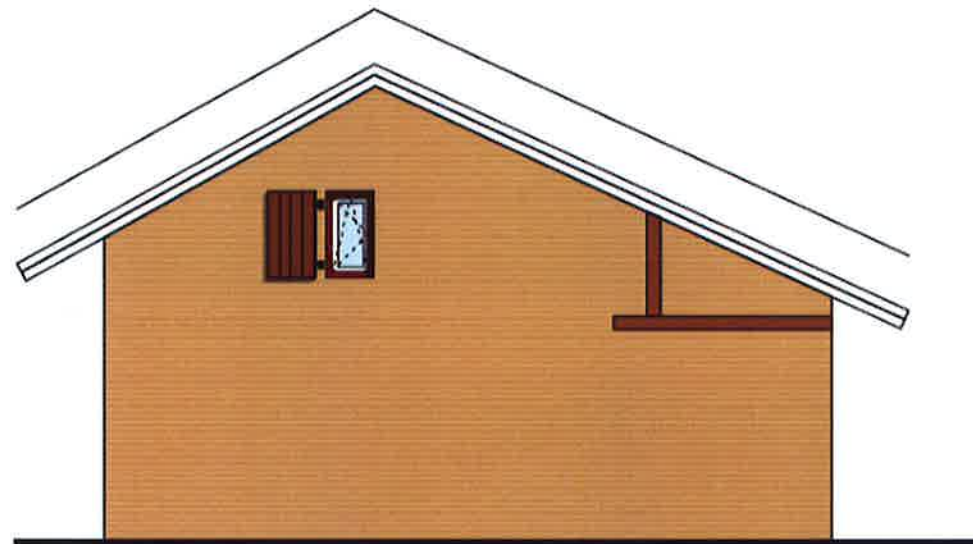


Doorsnede achterste bouwdeel (noordzijde)



Doorsnede voorste bouwdeel (zuidzijde)

Het gebouw betreft de voormalige stal behorende bij het oorspronkelijke woonhuis (Raadhuisstraat 31), dat ten westen van het gebouw is gelegen. Het gebouw is geheel gerestaureerd. Op de onderstaande afbeeldingen zijn de tekeningen van de voor- en achtergevel van het gebouw weergegeven:

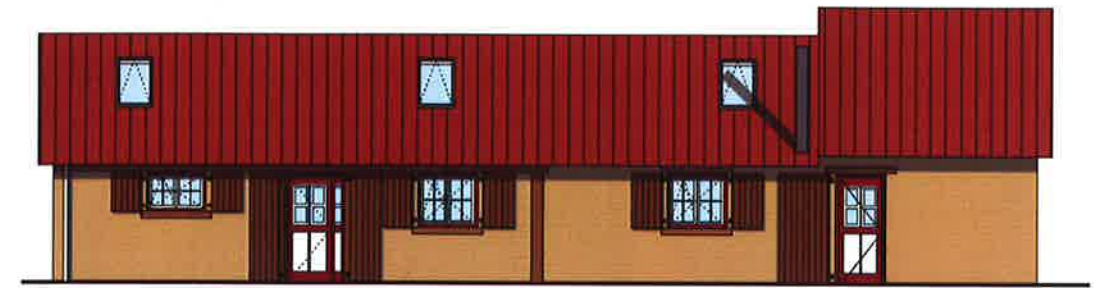


De zuidgevel van het gebouw, gelegen aan de straatzijde



De noordgevel van het gebouw, gelegen aan de achterzijde

Op de onderstaande afbeeldingen zijn de zijgevels van het gebouw weergegeven:



De oostgevel van het gebouw



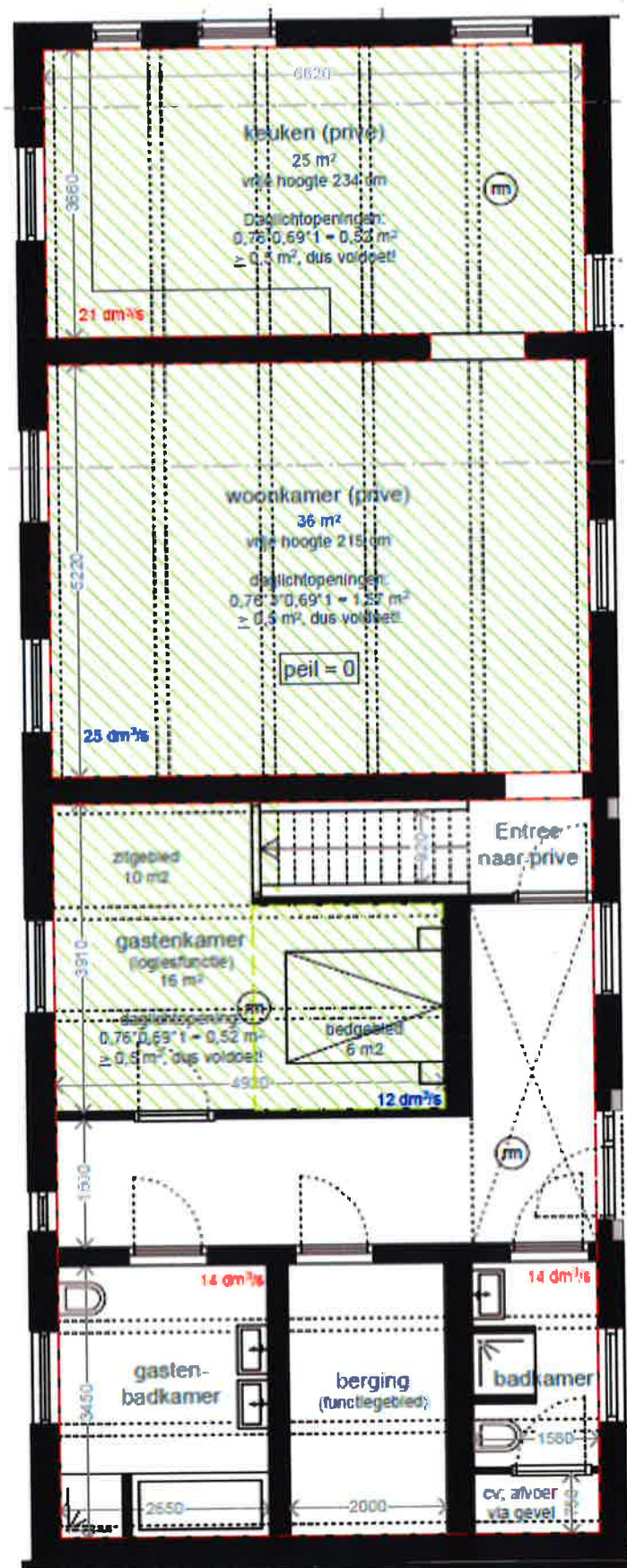
De westgevel van het gebouw

In het navolgende worden de functies die in het gebouw zijn ondergebracht aan de hand van plattegronden kort beschreven.

Begane grond

Op de begane grond bevinden zich een keuken, een woonkamer en een badkamer, een gastenbadkamer en een zitkamer voor gasten.

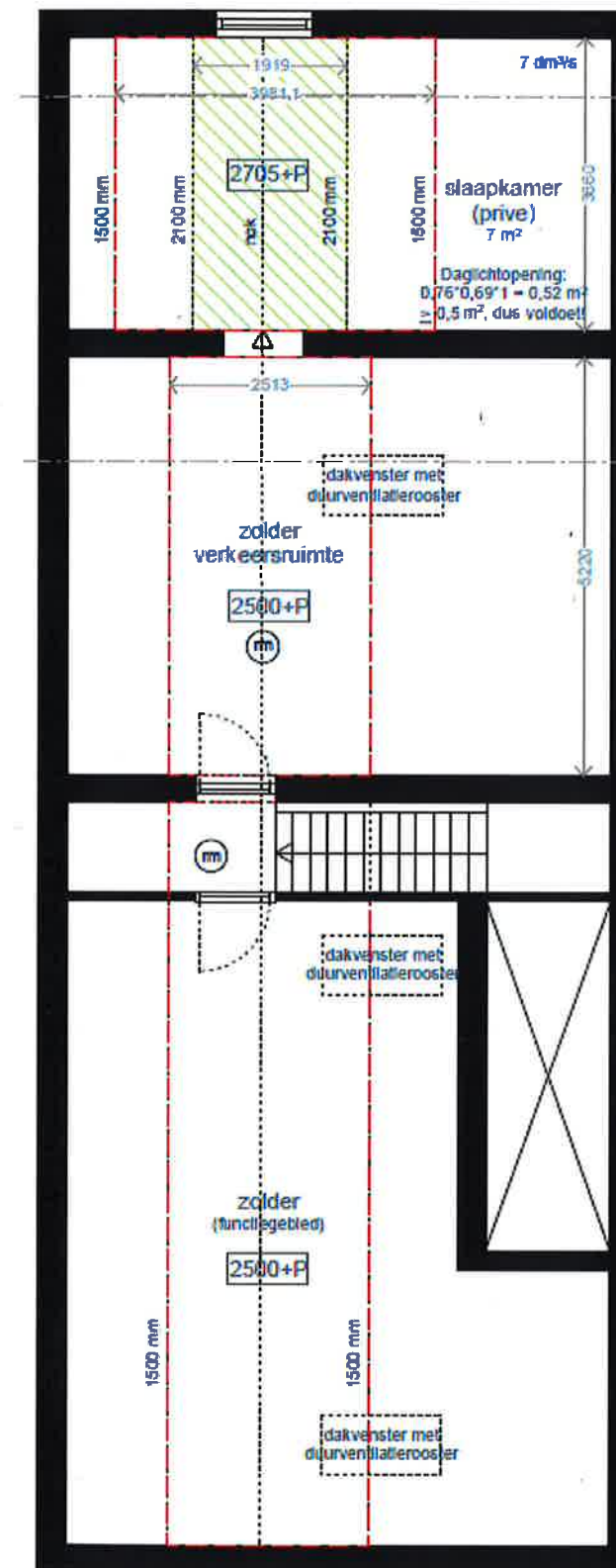
Op de navolgende afbeelding is een plattegrond van de begane grond weergegeven:



Plattegrond begane grond

Eerste verdieping

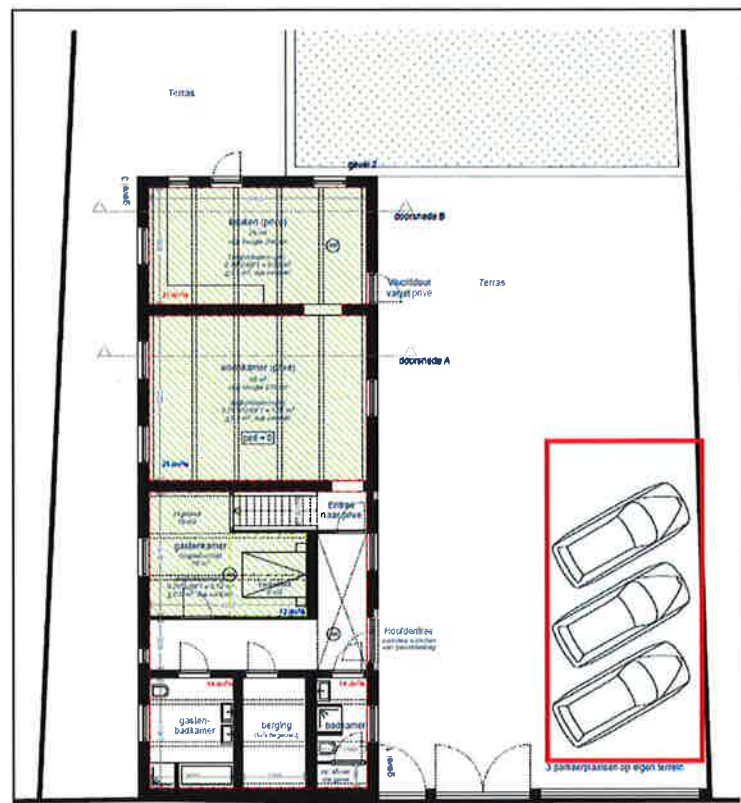
Op de eerste verdieping bevindt zich een slaapkamer, een zolderruimte en overige verkeersruimte.
Op de onderstaande afbeelding is de plattegrond van de eerste verdieping weergegeven:



Plattegrond eerste verdieping

Parkeren

In het plan worden drie parkeerplaatsen voorzien op eigen terrein. De parkeerplaatsen worden ingericht ten oosten van het gebouw. Hiermee wordt voldaan aan het gemeentelijk parkeerbeleid. Op de onderstaande afbeelding zijn de parkeerplaatsen weergegeven:



Stedenbouwkundig beeld

De projectlocatie is gelegen aan de Raadhuisstraat. Het oostelijke deel van de Raadhuisstraat bestaat uit enkele vrijstaande(drive-in)woningen. Tegenover de projectlocatie ligt een weiland. Hier bevindt zich geen bebouwing. Het westelijke deel van de Raadhuisstraat, vanaf de projectlocatie, bestaat hoofdzakelijk uit karakteristieke bebouwing, waaronder een aantal hoefwoningen, overwegend bestaande uit twee bouwlagen en afgewerkt met een zadeldak. Dit deel van de Raadhuisstraat vormt samen met de aangrenzende Dorpsstraat en de Maasberg de historische dorpsentree van de kern Elsloo. De straat maakt deel uit van het beschermd dorpsgezicht van Elsloo.

Het gebouw, geheel uitgevoerd met veldbrand stenen en afgewerkt met authentiek eikenhout, past uitstekend binnen deze historische sfeer en brengt de historische dorpsentree gedeeltelijk terug in het straatbeeld.

2.3 Vigerend bestemmingsplan

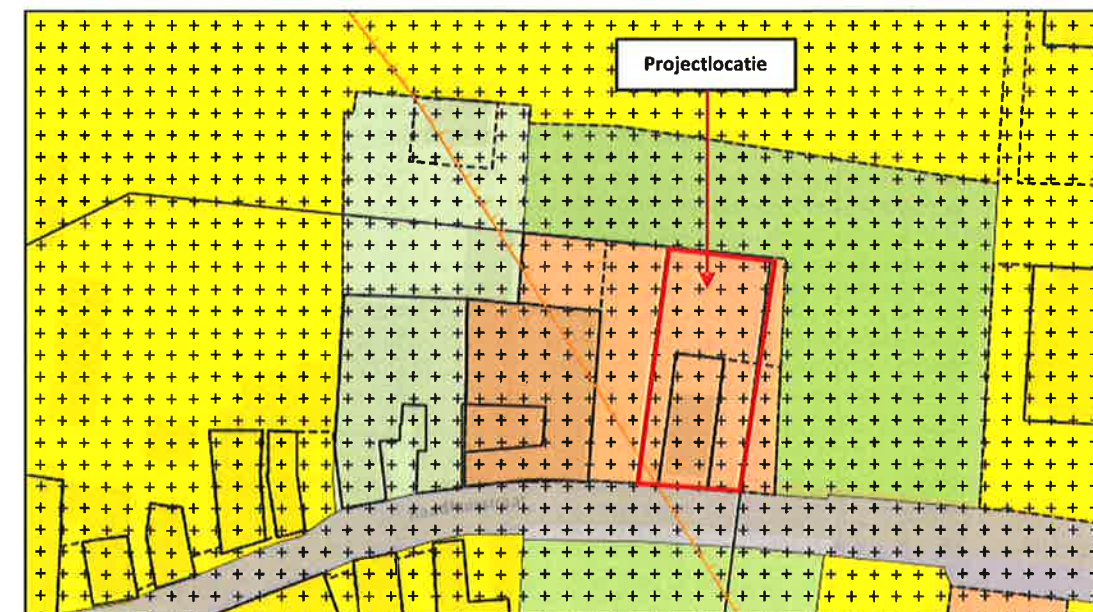
De grond waarop het in paragraaf 2.2 besproken bouwplan is gerealiseerd is planologisch-juridisch geregeld in het vigerende bestemmingsplan 'Kern Elsloo' (vastgesteld door de raad van de gemeente Stein d.d. 11.09.2013).

Enkelbestemming 'Gemengd'

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

- een bedrijf van categorie 1 en 2 zoals opgenomen in de Staat van Bedrijfsactiviteiten;
- detailhandel, uitsluitend ter plaatse van de aanduiding 'Detailhandel';
- dienstverlening, uitsluitend ter plaatse van de aanduiding 'Dienstverlening';
- horeca, uitsluitend ter plaatse van de aanduiding 'Horeca', met dien verstande dat alleen horeca van dezelfde of een lagere horecacategorie als aanwezig op het moment van inwerkingtreding van het bestemmingsplan;
- kantoor, uitsluitend ter plaatse van de aanduiding 'Kantoor';
- praktijkruimte, uitsluitend ter plaatse van de aanduiding 'Praktijkruimte';
- groepsaccommodatie van maximaal 10 personen, uitsluitend ter plaatse van de aanduiding 'Recreatie';
- wonen;
- groenvoorzieningen;
- parkeervoorzieningen.

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



Functieaanduiding 'Recreatie'

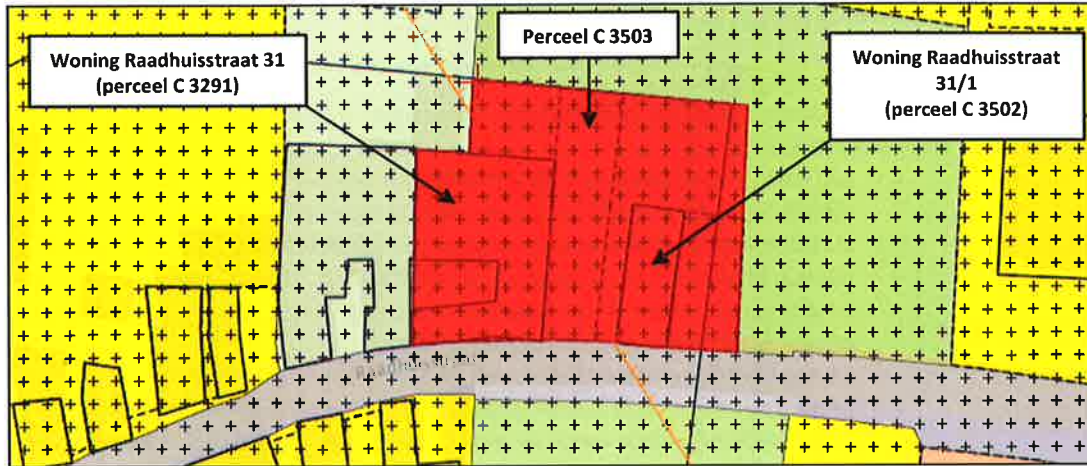
Het gebouw is voorzien van een functieaanduiding 'Recreatie'. Dit betekent dat binnen het gebouw een groepsaccommodatie voor maximaal 10 personen, naast de woonfunctie, is toegestaan.

Dubbelbestemming 'Waarde - Beschermd dorpsgezicht'

Daarnaast is het de projectlocatie gelegen binnen het beschermd dorpsgezicht van Elsloo. De als beschermd dorpsgezicht aangewezen gronden zijn, naast de andere daar geldende bestemmingen, bestemd voor de instandhouding en versterking van de met de historische ontwikkeling samenhangende structuren en ruimtelijke kwaliteiten van de historische dorpskern van Elsloo.

Maximaal aantal wooneenheden

Op de percelen C 3291, C 3503 en C3502 is een maatvoeringsvlak opgenomen. Op het onderstaande kaartje is dit maatvoeringsvlak met een rode kleur weergegeven:



Binnen dit maatvoeringsvlak mag maximaal één wooneenheid aanwezig zijn. Omdat op het perceel C3291 reeds een woning aanwezig is, past het woonhuis op perceel C 3502 niet binnen de regels van het bestemmingsplan.

Voor de volledigheid wordt vermeld dat de percelen C 3291 en C 3503 in eigendom van dezelfde eigenaar zijn. Perceel C 3502 is eigendom van een andere eigenaar.

Onder de huidige wetgeving kan het College van B&W middels een Omgevingsvergunning voor het afwijken van het bestemmingsplan medewerking verlenen aan het bouwplan. Dit is geregeld in artikel 2.12, eerste lid, onder a, sub 3° Wabo. De aanvraag voor deze vergunning dient vergezeld te gaan van een 'goede ruimtelijke onderbouwing'. In deze 'goede ruimtelijke onderbouwing' wordt middels onderhavig plandocument voorzien.

2.4 Beleidskader

2.4.1 Rijks- en Europees beleid

Structuurvisie Infrastructuur en Milieu (SVIR)

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

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

De SVIR kent een realisatieparagraaf, waarin per nationaal belang de aanpak is uitgewerkt op basis van lopende en voorziene projecten. De SVIR bepaalt welke kaderstellende uitspraken zodanig zijn geformuleerd dat deze bedoeld zijn om beperkingen te stellen aan de ruimtelijke besluitvormingsmogelijkheden op lokaal niveau. Deze zijn of worden opgenomen in het Barro (zie hierna). Van de provincies en de gemeenten wordt gevraagd de inhoud daarvan te laten doorwerken in de ruimtelijke besluitvorming. Zij zijn dus concreet normstellend bedoeld en worden geacht direct of indirect, (dat wil zeggen door tussenkomst van de provincie), door te werken tot op het niveau van de lokale besluitvorming, zoals de vaststelling van bestemmingsplannen.

Besluit algemene regels ruimtelijke ordening (Barro)

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

gevaarlijke stoffen, primaire waterkeringen buiten het kustfundament en IJsselmeergebied (uitbreidingsruimte). De SVIR bepaalt welke kaderstellende uitspraken zodanig zijn geformuleerd dat deze bedoeld zijn om beperkingen te stellen aan de ruimtelijke besluitvormingsmogelijkheden op lokaal niveau. 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.

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

Verdrag van Valletta (Malta)

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

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

Vogel- en habitatrichtlijn

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

Onder werking van de Natuurbeschermingswet vallen:

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

Het Natura 2000 netwerk bevat dus de gebieden die zijn aangewezen onder de Vogel- en Habitatrichtlijn en zijn daarmee geselecteerd op grond van het voorkomen van soorten en habitattypen die vanuit Europees oogpunt bescherming nodig hebben. Voor die gebieden geldt dat



aanwijzingsbesluiten zijn opgesteld waarin staat voor welke soorten en habitats het betreffende gebied is aangewezen en welke instandhoudingsdoelstellingen er gelden voor deze soorten en habitats.

Het projectgebied (rood omcirkeld) is gelegen op een afstand van plusminus 150 meter ten opzichte van het Natura 2000-gebied 'Bunder- en Elsoërbos'. Gezien de beperkte omvang van het plan zal het plan echter geen effect hebben op de kwalificerende soorten of habitats in dit gebied.

De Vogel – en Habitatrichtlijn vormt dan ook geen belemmering voor de uitvoering van onderhavig plan.

Europese Kaderrichtlijn water

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

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

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

2.4.2 Provinciaal beleid en regionaal beleid

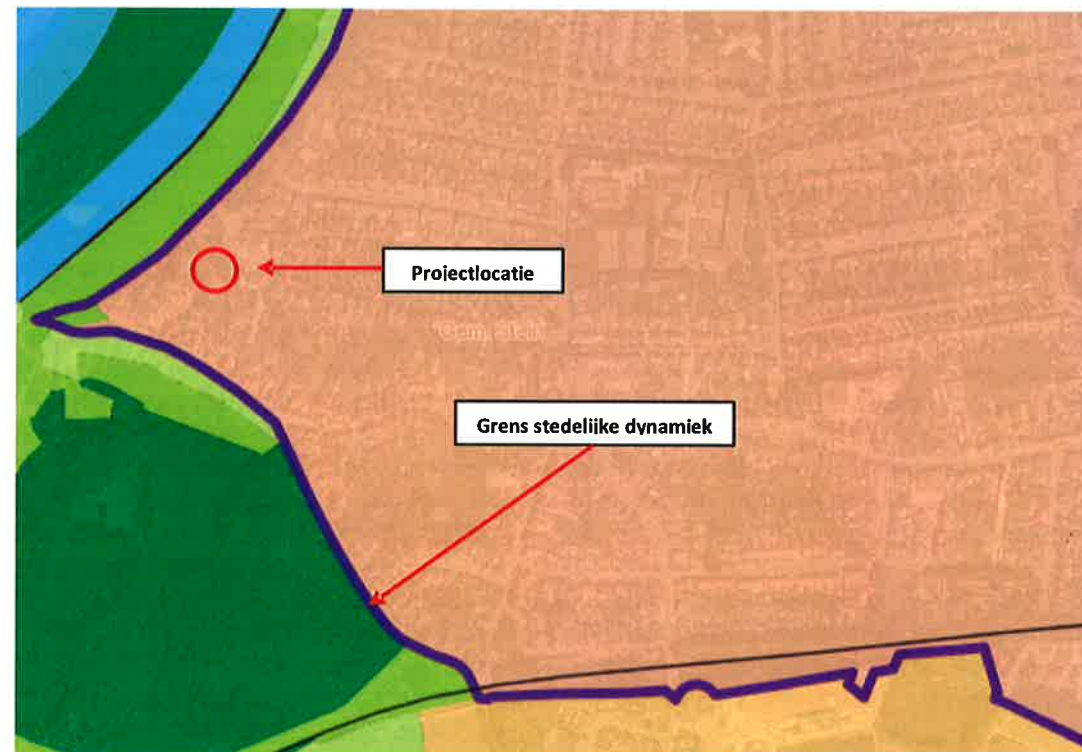
POL 2006 (Actualisatie januari 2011)

Op 22 september 2006 is het Provinciaal Omgevingsplan Limburg (POL) 2006 vastgesteld door Provinciale Staten van Limburg. Net als het eerste POL (uit 2001) is het 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 waarin 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 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.

Op de uitsnede uit de genoemde POL-kaart is de projectlocatie aangeduid in de rode cirkel.



De overige hoofdbeleidskaarten (Kaart Groene Waarden, Kaart Kristallen Waarden en Kaart Blauwe Waarden) van het POL bevatten geen specifieke uitgangspunten voor deze projectlocatie. Het plan voldoet derhalve aan de uitgangspunten van het POL.

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 de onderhavige ruimtelijke onderbouwing is geen watertoets uitgevoerd omdat er geen sprake is van toename van verharding of bebouwing met meer dan 2.000 m². 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.

2.4.3 Gemeentelijk beleid

Strategische Toekomstvisie Stein 2011 – 2021

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

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

De Strategische Toekomstvisie Stein richt zich met name op het creëren en behouden van sociale vitale kernen binnen de gemeente Stein. Een aantrekkelijke woon – en leefomgeving is hiervoor een belangrijk vereiste. Het voorzien in voldoende recreatieve voorzieningen binnen de woon – en leefomgeving levert een belangrijke bijdrage aan het realiseren van deze doelstellingen.

Onderhavig plan behelst de legalisering van een woonfunctie in een bestaand gebouw dat hiertoe aan alle wettelijke eisen voldoet. Op het schaalniveau van deze structuurvisie levert het plan geen bijdrage aan de doelstellingen van de Strategische Toekomstvisie Stein.

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.

Projectlocatie

Het plan voorziet in de legalisering van een woonfunctie. Het gebouw waarin deze woonfunctie wordt ondergebracht is reeds gerealiseerd. Eventuele graafwerkzaamheden of ander grondverzet ten behoeve van de bouw van de woning hebben daarmee reeds plaatsgevonden. Derhalve is geen sprake van een verandering van het feitelijk gebruik dat leidt tot een toename van een eventueel blootstellingsrisico. Daarnaast mag er vanuit worden gegaan dat bij de toekenning van de bestemming 'Gemengd', waarbinnen de woon- en logiesfunctie is toegestaan, in voldoende mate is onderzocht of een permanent verblijf op de locatie uit milieuhygiënisch oogpunt aanvaardbaar is.

Geconcludeerd kan worden dat het aspect bodemkwaliteit geen belemmering vormt voor het onderhavige plan.

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 wegverkeerslawaai, industrielawaai en spoorweglawaai.

Wegverkeerslawaai

Onderhavig plan voorziet in de legalisering van de woonfunctie in een bestaand gebouw. De woning is een geluidsgevoelige bestemming in het kader van de Wet geluidhinder (Wgh). De projectlocatie is echter gelegen aan een weg met een 30 kilometer/uur regime. Wegen met een 30 kilometer/uur regime hebben binnen het kader van de Wgh geen onderzoekszone voor wat betreft wegverkeerslawaai. Daarnaast is de projectlocatie niet gelegen binnen de geluidzone van een 50 kilometer/uur weg of binnen een provinciale geluidzone. Een akoestisch onderzoek naar eventuele belemmeringen voortvloeiend uit wegverkeerslawaai is dan ook niet noodzakelijk.

Industrielawaai

De woning aan de Raadhuisstraat 31/1 is gelegen binnen de geluidzone van het industrieterrein Chemelot. In het vigerende bestemmingsplan 'Kern Elsloo' wordt echter gesteld dat het industrieterrein op een dermate grote afstand van de kern Elsloo is gelegen, dat de aanwezigheid van het industrieterrein geen negatief effect zal hebben op het woon- en leefklimaat binnen de kern Elsloo. Het aspect industrielawaai vormt dan ook geen belemmering voor de realisatie van het onderhavige plan.

Spoorweglawaai

De dichtstbijzijnde spoorweg is het spoorwegtraject Maastricht-Eindhoven. Deze spoorweg is gelegen ten zuiden en zuidoosten van de projectlocatie, op een afstand van circa 350 meter. Gezien deze ruime afstand vormt het aspect spoorweglawaai geen belemmering voor de realisatie van onderhavig plan.

Geconcludeerd kan worden dat het aspect geluid geen belemmering vormt voor het onderhavige plan.

2.5.3 Externe veiligheid

Risicobenadering externe veiligheid

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

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

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

op een niveau van 10^{-6} /jr. Voor beperkt kwetsbare objecten (bijvoorbeeld bedrijven) is dit een richtwaarde.

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

Wet- en regelgeving

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

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

Omdat het plan enkel voorziet in de legalisering van de woonfunctie in een bestaand gebouw, dat hiertoe aan alle wettelijke eisen voldoet, heeft het plan geen toename van individueel of groepsrisico tot gevolg. Er is immers nauwelijks sprake van een toename van het aantal personen. Het aspect externe veiligheid vormt dan ook geen belemmering voor de realisatie van het onderhavige plan.

2.5.4 Luchtkwaliteit

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.

Een woning kan in termen van de 'Wet geluidhinder' worden gezien als een gevoelige bestemming. In het plan worden echter geen nieuwe woningen voorzien. De woonfunctie wordt verplaatst naar een reeds bestaande woning. Van de toevoeging van een gevoelige bestemming is derhalve geen sprake. Daarnaast vindt door de realisatie van het plan geen toename van het aantal verkeersbewegingen plaats.

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.

Omdat het plan voorziet in de legalisering van de woonfunctie in een gebouw dat thans wordt gebruikt voor de logiesfunctie, leidt het plan niet tot een noemenswaardige toename van het aantal verkeersbewegingen. Een plan levert pas 'in betekenende mate' een bijdrage aan de luchtverontreiniging wanneer het plan leidt tot een toename van circa 1.500 verkeersbewegingen of meer. Dit is in het onderhavige plan niet aan de orde.

Geconcludeerd kan worden dat het aspect luchtkwaliteit in voldoende mate is onderzocht en geen beperkingen oplevert voor de realisatie van onderhavig plan.

2.6 Water

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

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

Waterbeheerplan Waterschap Roer en Overmaas 2010-2015

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

- streven naar 100% niet aankoppelen van het verhard oppervlak;
- retentievoorzieningen dienen gedimensioneerd te worden op 35 mm. neerslag in 45 minuten (herhalingstijd van T=25 jaar);
- doorkijk naar de situatie bij een herhalingstijd van T=100 jaar uitgaande van 45 mm neerslag gedurende 30 minuten. In een dergelijke situatie mogen ter plaatse van infrastructuur en bebouwing net geen problemen ontstaan;
- voldoende ruimte in het plan om retentie- en infiltratievoorzieningen te realiseren;

- retentieruimte dient na 24 uur weer volledig beschikbaar te zijn, dus een gedoseerde leegloop naar oppervlaktewater is mogelijk;
- het gebruik van uitlogende materialen / chemische bestrijdingsmiddelen / strooizout alsmede het wassen van auto's op straat is binnen het plan niet toegestaan.

De genoemde uitgangspunten impliceren een regenwatersysteem met de navolgende kenmerken:

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

Projectlocatie

Onderhavig plan leidt niet tot een toename van het verhard oppervlak. Het aspect water vormt daarmee geen belemmering voor de realisatie van het onderhavige plan.

2.7 Archeologie

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

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

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

Op de verbeelding behorende bij het vigerende bestemmingsplan 'Kern Elsloo' zijn de betreffende gronden voorzien van een dubbelbestemming 'Waarde - Archeologie 1'. Wanneer op deze gronden wordt gebouwd of wanneer een bouwwerk wordt vergroot met een oppervlakte van meer dan 250 m² en een verstoringdiepte van 40 cm of meer, dient archeologisch onderzoek plaats te vinden.

Projectlocatie

Het plan voorziet in de legalisering van een bestaande woonfunctie. Het gebouw waarin deze woonfunctie wordt ondergebracht is reeds gerealiseerd. Eventuele graafwerkzaamheden of ander grondverzet ten behoeve van de bouw van de woning hebben daarmee reeds plaatsgevonden. Archeologie vormt dan ook geen belemmering bij de beoogde ontwikkeling op het betreffende perceel.

Het aspect archeologie vormt geen belemmering bij de beoogde ontwikkeling op het voornoemde perceel.

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.

Aangezien in dit plan enkel sprake is van de legalisering van een bestaande woonfunctie, worden geen activiteiten of werkzaamheden verricht die van invloed kunnen zijn op beschermde plant- en diersoorten. Het uitvoeren van een ecologische quickscan is dan ook niet noodzakelijk. Flora en fauna vormen derhalve geen belemmering voor de uitvoering van het onderhavige plan.

2.9 Ruimtelijke effecten van het plan op de omgeving

Onderhavig plan betreft de legalisering van het gebruik van het pand aan de Raadhuisstraat 31/1 als woonhuis. Het pand is reeds gebouwd. Onderhavig plan leidt dan ook niet meer tot ruimtelijke effecten op de omgeving. Het gebouw is geheel opgericht met veldbrand stenen en afgewerkt met eikenhout. Deze authentieke bouwstijl sluit uitstekend aan bij de historische dorpsentree waarvan de Raadhuisstraat onderdeel uitmaakt. In die zin heeft het plan een positief effect op de omgeving.

2.10 Maatschappelijke uitvoerbaarheid

Procedure

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

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).

Het bouwen van een woning wordt gerekend tot de in artikel 6.2.1 Bro aangewezen bouwplannen (de bouw van één of meer hoofdgebouwen). Onderhavig plan voorziet echter in de legalisering van een woning die reeds gebouwd is. Derhalve dient voor dit plan geen (anterieure) exploitatieovereenkomst te worden opgesteld.

3 Motivering

In 2006 is op het perceel kadastraal bekend C3502 een voormalige stal verbouwd tot woonhuis. Het betreffende perceel heeft in het vigerende bestemmingsplan 'Kern Elsloo' (vastgesteld d.d. 11.09.2013) de bestemming 'gemengd'. Het gebouw is voorzien van een functieaanduiding 'Recreatie'. In het gebouw mag een logiesfunctie voor maximaal 10 personen uitgeoefend worden. Het gebouw wordt thans als zodanig gebruikt. De initiatiefnemer heeft de gemeente Stein verzocht het uitoefenen van de woonfunctie, naast de bestaande logiesfunctie, toe te staan. Dit is binnen het huidige planologische regime niet toegestaan. De functie wonen dient derhalve alsnog gelegaliseerd te worden.

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

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 procedure voor de aanvraag van een omgevingsvergunning voor het afwijken van een bestemmingsplan is geregeld in artikel 2.1, eerste lid, onder c / 2.12, eerste lid, onder a, sub 3° Wabo.

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

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

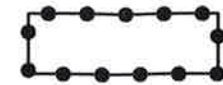
Resumerend kan worden geconcludeerd dat de realisering van het voornoemde bouwplan op de projectlocatie aan de Raadhuisstraat 31 te Elsloo in planologisch en ruimtelijk-stedenbouwkundig opzicht aanvaardbaar is.

Bijlage 1 Verbeelding





GEBIED OMGEVINGSVERGUNNING



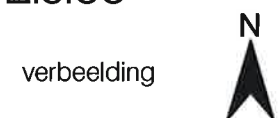
omgevingsvergunning voor de legalisering van een woning met logiesfunctie aan de Raadhuisstraat 31/1 te Elsloo

Gewijzigd :

Gewijzigd :

Omgevingsvergunning voor de legalisering van een woning met logiesfunctie aan de Raadhuisstraat 31/1 te Elsloo

Gemeente Stein



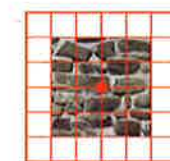
Planstatus : concept

Vastgesteld :

Datum : 07.10.2014

Schaal : 1:1000

Projectnummer : VPA 2014



vandewall
planologisch advies

NL.IMRO.0971.OVRaadhuisstraat31-0001