

Omgevingsvergunning

- Ruimtelijke onderbouwing -

Afwijkingen Mauritslaan 65 te Urmond

Gemeente Stein

OMGEVINGSVERGUNNING

- Ruimtelijke onderbouwing -

Afwijkingen Mauritslaan 65 te Urmond

Gemeente Stein

IDN-nummer: NL.IMRO.0971.OVMauritslaan65Urm-OB01

Status: ontwerp

Datum: 20 mei 2022



Locatie Nijmegen
St. Stevenskerkhof 2
6511 VZ Nijmegen

Locatie Vught
Parklaan 21
5261 LR Vught

024 - 322 45 79

info@pouderoyentonnaer.nl
www.pouderoyentonnaer.nl

Inhoudsopgave

Hoofdstuk 1 Inleiding	5
1.1 Aanleiding	5
1.2 Ligging locatie	6
1.3 Vigerend bestemmingsplan	7
1.4 Leeswijzer	8
Hoofdstuk 2 De ontwikkeling	9
2.1 Ruimtelijke context	9
2.2 Huidige situatie	9
2.3 Beoogde situatie	10
Hoofdstuk 3 Haalbaarheid van het plan	15
3.1 Beleidskader	15
3.2 Milieu- en omgevingsaspecten	15
3.3 Financiële haalbaarheid	20
3.4 Maatschappelijke haalbaarheid	21
Hoofdstuk 4 Conclusie	23
Hoofdstuk 5 Procedure	25
5.1 De te volgen procedure	25
5.2 Ter inzage legging	25
5.3 Watertoets	25
5.4 Het vooroverleg met diensten van Rijk en provincie	25
5.5 Vaststelling	25

Hoofdstuk 1 Inleiding

1.1 Aanleiding

Ter plaatse van Mauritslaan 65 te Urmond is het Van der Valk hotel Stein-Urmond gelegen. De huidige eigenaren hebben de wens het hotel deels te verbouwen en zo te vernieuwen. In dit kader is in 2017 bijvoorbeeld het restaurant al gerenoveerd waarbij o.a. is ingezet op een nieuwe huisstijl. Andere wensen van de huidige eigenaren zijn:

1. Het herinrichten van de tweede verdieping van het hotel om zo meer vergaderruimten voor bezoekers te creëren welke beter aansluiten bij de huidige kwantitatieve en kwalitatieve vraag.
2. Het plaatsen van een luchtbehandelingskast (reeds bestaand) op het hoofdgebouw met het restaurant in combinatie met congresruimten en andere faciliteiten.



Wensen eigenaren

Herinrichten tweede verdieping hotel (1)

Op de tweede verdieping van het hotel zijn nu o.a. een tweetal ruime vergaderzalen en een patio ter grootte van 35 m² gelegen. Om aan de huidige kwalitatieve en kwantitatieve behoefte aan vergaderruimten te voldoen, bestaat het voornemen de verdieping zo herin te richten dat er meerdere, meer compacte vergaderruimten mogelijk zijn. Om de gewenste herinrichting te realiseren, zal de patio als gevolg hiervan komen te vervallen. De patio zal worden overkapt en bij de binnenruimte van de tweede verdieping van het hotel worden betrokken. Hierdoor is het mogelijk om op de tweede verdieping 10 compacte vergaderruimten te creëren die aan de huidige kwalitatieve en kwantitatieve behoefte voldoen. Dit in tegenstelling tot de twee ruime vergaderruimten/feestzaal die zich nu op de tweede verdieping van het hotel bevinden.

De ruimtelijke effecten van het overkappen van de patio zijn nihil. Het bestaande en te behouden dak van het hotel is gelijk aan dan wel overstijgt de beoogde bouwhoogte van de overkapping, waardoor de overkapping

voor de omgeving (vrijwel) niet zichtbaar zal zijn. Het voornemen om de patio op de tweede verdieping te overkappen betreft een voornemen dat daarom normaliter niet op planologische bezwaren zou stuiten. Echter, de bovenste twee bouwlagen (waaronder de 2e verdieping) van het hotel zijn vroeger in strijd met het bestemmingsplan gebouwd. Een verbouwing hieraan is niet zonder meer toegestaan. In onderhavig geval geldt dat het overkappen van de patio op de tweede verdieping zal leiden tot het overschrijden van de toegestane bouwhoogte op basis van het vigerend bestemmingsplan, namelijk 12 meter.

Plaatsen luchtbehandelingskast op hoofdgebouw (2)

In het verleden (2018) is reeds een luchtbehandelingskast op het hoofdgebouw geplaatst. Deze unit voorziet in de luchtbehandeling van het hoofdgebouw met het restaurant en keuken in combinatie met congresruimten en andere faciliteiten. Doordat de unit op het platte deel van het dak staat wordt de toegestane maximum bouwhoogte van 12 meter overschreden en is er sprake van stijdigheid met het bestemmingsplan.

Daarnaast worden de bestaande leisure faciliteiten, bestaande uit fitness, fysiotherapie en wellness, in de plint (1^e bouwlaag) gebruikt door derden. Dit zijn functies inherent aan het hotel maar door het gebruik door derden (geen gast van het hotel zijnde) strijdig met het bestemmingsplan.

Voor voorgaande wensen van de eigenaren dient middels een omgevingsvergunning te worden afgeweken van het vigerend bestemmingsplan om deze twee aanpassingen en het opheffen van het strijdig gebruik van de leisure faciliteiten planologisch-juridisch gezien mogelijk te maken. Onderhavig ruimtelijke onderbouwing voorziet in de verantwoording voor de aanvraag van deze omgevingsvergunning.

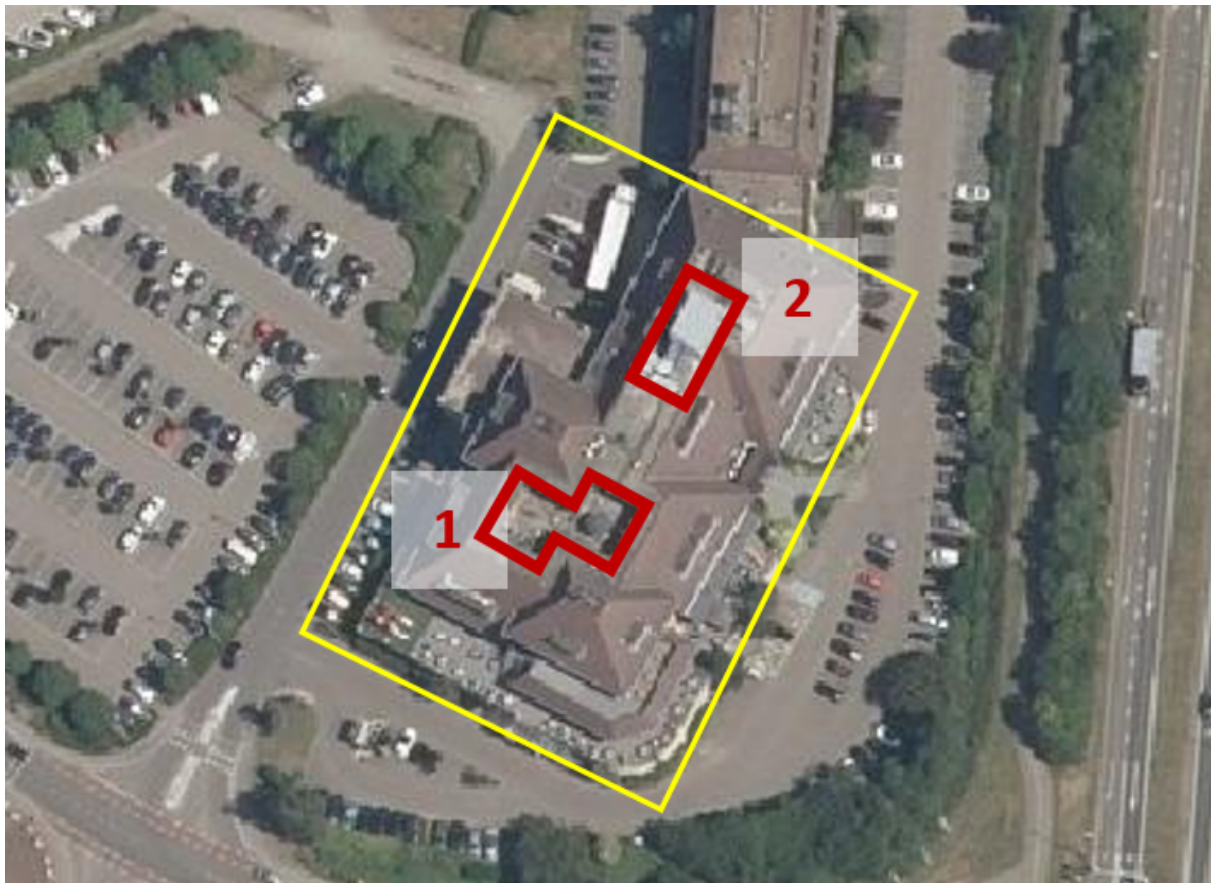
1.2 Ligging locatie

De voorgenomen ontwikkeling heeft betrekking op twee aanpassingen, zoals in paragraaf 1.1 omschreven, van het Van der Valk hotel Stein-Urmond. Het hotel is gelegen aan Mauritslaan 65 te Urmond, ten westen van de A2. De locatie is kadastraal bekend als gemeente Urmond, sectie C, nummers 941, 951, 953, 954. Ten westen van het hotel ligt het Business center (gemeente Urmond, sectie C, nummer 955). Dit Business Center is verbonden aan het hotel, echter de aanpassingen hebben hier geen betrekking op.



Globale ligging Van der Valk hotel Stein-Urmond

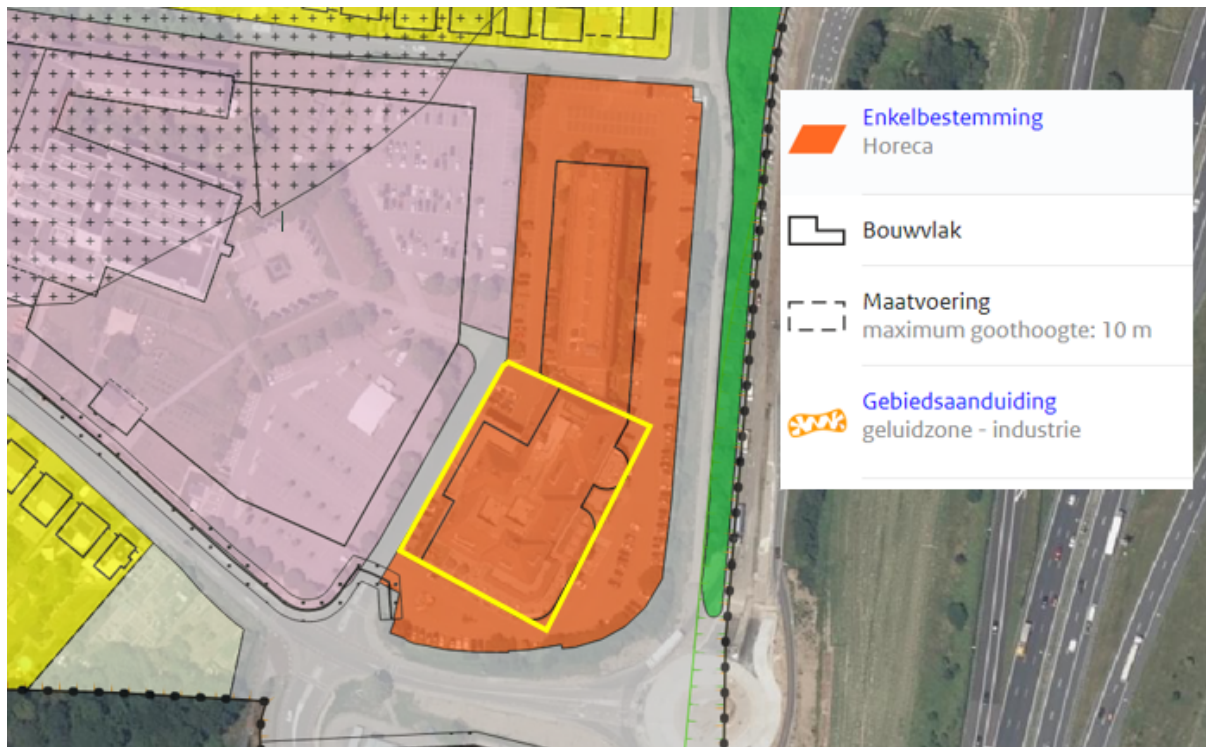
De twee aanpassingen hebben betrekking op het zuidelijk deel van het hotel. Het betreft het hoofdgebouw met het restaurant en keuken in combinatie met congresruimten en ander faciliteiten. Onderstaande afbeelding geeft schematisch de ligging van de diverse aanpassingen van het hotel weer. De buitenste grenzen van het hoofdgebouw betreft het besluitvlak voor onderhavige ruimtelijke onderbouwing.



Schematische weergave twee aanpassingen (rood) in relatie tot besluitvlak (geel)

1.3 Vigerend bestemmingsplan

Ter plaatse van het besluitvlak geldt het bestemmingsplan 'Kern Urmond - Kern Berg' zoals vastgesteld op 18 februari 2018. Het hotel is bestemd als 'Horeca' in combinatie met een bouwvlak met maatvoeringseis 'maximum goothoogte: 10 m'. Op basis van de regels is een maximum bouwhoogte van 12 meter toegestaan. Tevens geldt hier de gebiedsaanduiding 'geluidzone - industrie'. Onderstaande afbeelding geeft een uitsnede van het vigerend bestemmingsplan, met daarin een aanduiding van de situering van de te overkappen patio weer.



Uitsnede bestemmingsplan met globale aanduiding besluitgebied met aanpassingen

Op basis van de bouwregels behorend bij de bestemming 'Horeca', dienen bouwwerken c.q. gebouwen binnen het bouwvlak te worden gesitueerd en is een maximum bouwhoogte van 12 meter toegestaan. Met de aanpassingen worden de bouwgrenzen van het bouwvlak en de maximum toegestane bouwhoogte van 12 meter overschreden.

1.4 Leeswijzer

In de voorliggende ruimtelijke onderbouwing wordt na dit inleidende hoofdstuk in hoofdstuk 2 de ontwikkeling zelf beschreven. In hoofdstuk 3 wordt ingegaan op de haalbaarheid van het plan aan de hand van het beleidskader, de milieutechnische - en omgevingsaspecten en de economische en maatschappelijke uitvoerbaarheid. Vervolgens is in hoofdstuk 4 de beoordeling en conclusie van de ruimtelijke onderbouwing vervat. Tot slot is in hoofdstuk 5 de procedure en het verloop daarvan beschreven.

Hoofdstuk 2 De ontwikkeling

2.1 Ruimtelijke context

De twee aanpassingen hebben betrekking op het zuidelijk deel van het hotel. Het betreft het hoofdgebouw met het restaurant en keuken in combinatie met congresruimten en ander faciliteiten. Het betreffende hotel is gelegen aan Mauritslaan 65 te Urmond, gemeente Stein. Het hotel ligt aan de poort van Zuid-Limburg, direct aan de A2. Er bevinden zich diverse trekpleisters in de nabijheid van het hotel, zoals Thermae 2000, Gaiapark, SnowWorld en een golfbaan, waardoor het hotel een aantrekkelijke verblijfsplaats is voor toeristen als uitvalbasis.

Naast de toeristische functie, is het hotel ook gespecialiseerd in zakelijke en feestelijke ontmoetingen. Ook voor deze functies heeft het hotel een gunstige ligging, namelijk: het hotel is slechts op enkele kilometers van Maastricht, Valkenburg en Sittard gelegen. Op ca. 16 km afstand bevindt zich het vliegveld Maastricht Airport en op ca. 5 km is een treinstation (Geleen-Lutterade) gelegen. Het hotel beschikt over een ruime gratis parking en heeft wegens een zeer centrale ligging en directe ligging aan de rijksweg A2 een uitstekende bereikbaarheid.

2.2 Huidige situatie

Zoals genoemd is het hotel gespecialiseerd in o.a. zakelijke ontmoetingen. In de huidige situatie beschikt het hotel over diverse multifunctionele zalen die zijn geschikt voor groepen van 3 tot 500 personen variërend van 50 m² tot 680 m². Naast de vergaderruimten zijn er ook andere faciliteiten in het hotel aanwezig. In onderstaande wordt de indeling van het hotel (hoofdgebouw), met uitzondering van de hotelkamers zelf, kort toegelicht.

Plint (1e bouwlaag)

Binnen de plint van het hotel bevinden zich diverse sport- en ontspanningsfaciliteiten. Zo zijn er een zwembad (in aanbouw sinds 1989), diverse kleedruimten, een fitness en een zonnebank aanwezig. Ook bevinden zich hier diverse ruimten die door het hotel worden gebruikt voor opslag, installaties en personeelsruimte.

Entree (2e bouwlaag)

Middels een trap vanaf de parkeerplaats is de entree van het hotel te bereiken. Op deze verdieping bevindt zich de receptie, alsook het restaurant, een feestzaal, de bar, de keuken en de lobby met garderobe.

1e verdieping (3e bouwlaag)

Op de 1e verdieping bevinden zich zes vergaderzalen. Drie van deze vergaderzalen zijn ruim van opzet. De overige drie zalen zijn wat meer compact. Verder bevindt zich op de verdieping nog een keuken en een kantine.

2e verdieping (4e bouwlaag)

Net als op de 1e verdieping, bevinden zich op de tweede verdieping diverse vergaderzalen. Twee van deze zalen zijn wat ruimer van opzet en de overige twee zalen zijn wat meer compact. Op de verdieping bevindt zich tevens de patio ter grootte van 35 m². De patio wordt gebruikt als dakterras. Tot slot bevindt zich op deze verdieping nog een verwarmingsinstallatie en een opslagruimte.

Dak

Het hotel wordt omzoomd door een hellend dak. In het binnengebied dat door de de omzoming van het hellend dak ontstaat, is een plat dak gelegen. Op het plat dak bevinden zich diverse technische installaties.



Impressie hotel (bron: Van der Valk hotel Stein-Urmond)

2.3 Beoogde situatie

De ontwikkeling heeft betrekking op twee aanpassingen van het zuidelijk deel van het hotel zijnde het hoofdgebouw met het restaurant en keuken in combinatie met congresruimten en ander faciliteiten. Deze aanpassingen betreffen:

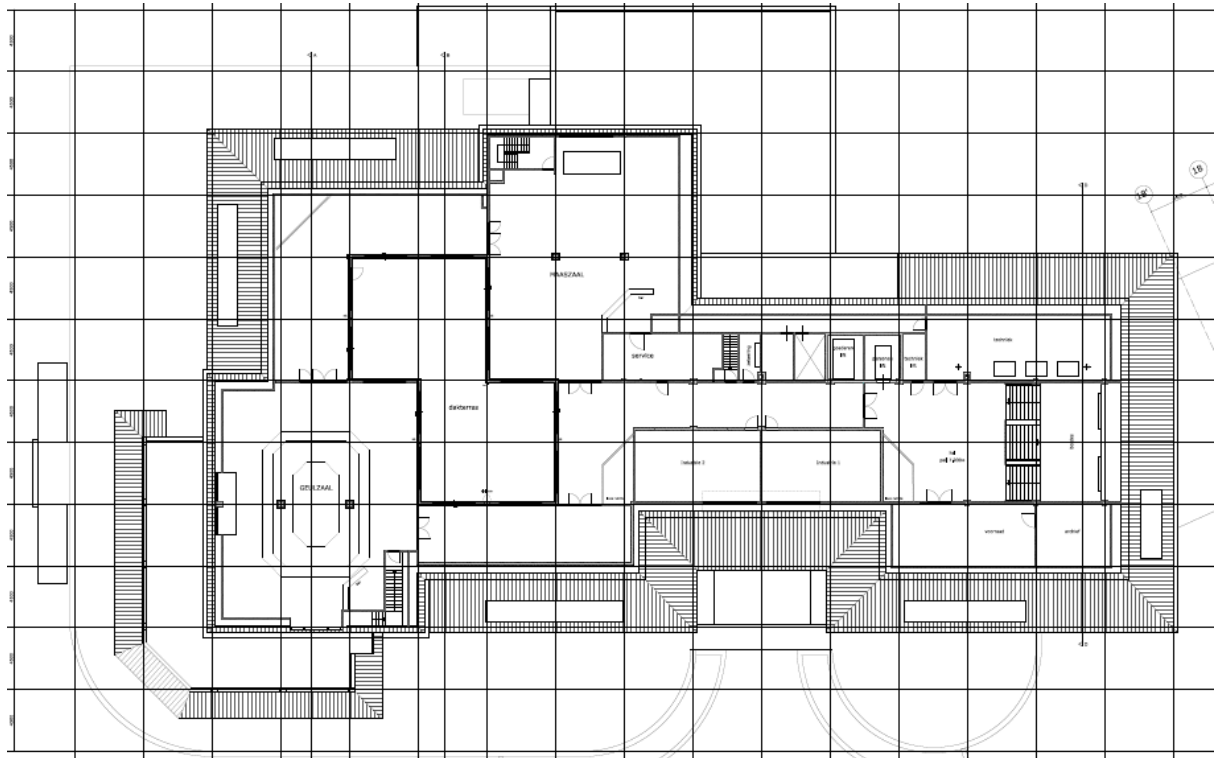
1. Herinrichten tweede verdieping hotel
2. Plaatsen luchtbehandelingskast op hoofdgebouw

Herinrichten tweede verdieping hotel (1)

Het herinrichten van de tweede verdieping van het hotel bestaat enerzijds uit het overkappen van de patio die op de 2e verdieping van het hotel is gelegen en anderzijds uit een nieuwe indeling van deze tweede verdieping. Op de tweede verdieping van het hotel zijn nu o.a. twee ruime vergaderzalen, twee compactere vergaderzalen en een patio ter grootte van 35 m² gelegen.

Om aan de huidige kwalitatieve en kwantitatieve behoefte aan vergaderruimten te voldoen, bestaat het voornemen de verdieping zo her in te richten dat er meerdere, meer compacte vergaderruimten mogelijk zijn. Om de gewenste herinrichting te realiseren, zal de patio komen te vervallen. De patio zal worden overkapt en bij de binnenruimte van de tweede verdieping van het hotel worden betrokken. Hierdoor is het mogelijk om op de tweede verdieping 12 compacte vergaderruimten te creëren die aan de huidige kwalitatieve en kwantitatieve behoefte voldoen. Dit in tegenstelling tot de twee ruime vergaderruimten die zich nu op de tweede verdieping van het hotel bevinden.

Onderstaande afbeeldingen geven een vergelijking van de bestaande situatie en de beoogde, nieuwe situatie weer.



Weergave bestaande situatie (voor vergrote weergave zie Bijlage 1)



Weergave nieuwe situatie (voor vergrote weergave zie Bijlage 2)

De ruimtelijke effecten van het overkappen van de patio zijn nihil. Het bestaande en te behouden dak van het hotel is gelijk aan dan wel overstijgt de beoogde bouwhoogte van de overkapping, waardoor de overkapping voor de omgeving vrijwel niet zichtbaar zal zijn.

Plaatsen luchtbehandelingskast op hoofdgebouw (2)

Op het dak van het hoofdgebouw is in 2018 een luchtbehandelingskast geplaatst. Deze luchtbehandelingskast is noodzakelijk in verband met de klimaatbeheersing in het hoofdgebouw. Een dergelijke installatie is 'noodzakelijk kwaad'. De omvang en schaal van de luchtbehandelingskast is inherent aan en afgestemd op het volume van het hoofdgebouw. Het daarbij gebruikelijk om dergelijke installaties op het dak te plaatsen. Echter het oppervlak van de installatie beslaat een beperkt gedeelte van het dakoppervlak waardoor de maximum toegestane bouwhoogte maar voor een beperkte gedeelte van het hoofdgebouw wordt overschreden.

Door de hoogte van de bestaande bebouwing is de installatie vanaf de parkeerplaats op korte afstand niet zichtbaar. Op grotere afstand is de installatie wel (beperkt) zichtbaar vanaf de hoek Mauritslaan/Nieuwe Postbaan.



(Beperkte) zichtbaarheid luchtbehandelingskast vanaf hoek Mauritslaan/Nieuwe Postbaan.



(Beperkte) zichtbaarheid luchtbehandelingskast vanaf fietspad

Resumé

De twee aanpassingen zijn van ondergeschikte en kleinschalige aard. Het betreffen functionele toevoegingen aan het hoofdgebouw om de functionaliteiten van het hotel en hoofdgebouw te optimaliseren. Hierdoor ontstaat er ruimtelijk gezien geen andere situatie en functies. De aanpassingen zijn daarmee in ruimtelijk zin acceptabel om af te wijken van het bestemmingsplan.

Strijdig gebruik leisure faciliteiten

In de bestaande situatie vinden in de plint (1e bouwlaag) leisure activiteiten plaats in de vorm van fitness, fysiotherapie en wellness. Dit zijn functies om de gasten van het hotel tijdens hun verblijf de mogelijkheid te bieden om te ontspannen. Dit zijn gebruikelijke functies bij een hotel van een dergelijke omvang. Echter in het kader van de exploitatie worden deze functies ook gebruikt door derden. Dit zijn mensen die in Urmond of omgeving wonen en de mogelijkheid geboden krijgen om gebruik te maken van deze faciliteiten. Dit vindt in beperkte schaal plaats. Het gaat hier gemiddeld om ongeveer 90 personen per dag. Dit is ongeveer 12,5% van het totaal aantal gasten (720) dat het hotel bezoekt. De onderverdeling is daarbij als volgt:

- Vergaderzalen: gemiddeld **110** man per dag (met pieken van 500-800)
- Hotel: 48.000 kamers per jaar, 1.38 gast/kamer -> 66.000 gasten -> **180** gasten per dag
- Ontbijt: gemiddeld 180 per dag, waarvan **40** externen
- Koffiegasten: **100** externe gasten
- Lunch: **100** externe gasten (bijna geen hotelgasten)
- Diner: 275 gasten per dag, waarvan circa **100** extern
- Leisure faciliteiten: gemiddeld **90** externe gasten per dag
- Totaal **720** gasten per dag

Gezien de beperkte omvang waarin dit gebeurt is dit gebruik van reeds bestaande faciliteiten dermate ondergeschikt dat dit geen enkele ruimtelijk effect heeft. Daarbij komt dat de externe gasten voor de leisure faciliteiten veelal met de fiets komen gezien het sportieve en lokale karakter. Dit valt in het totale geheel in het niet bij de hoofdfunctie, zijnde hotel en de verkeersaantrekkende werking is daarbij zeer beperkt..

Hoofdstuk 3 Haalbaarheid van het plan

3.1 Beleidskader

De twee aanpassingen zijn kleinschalig van aard en ondergeschikt aan het bestaande bouwvolume van een bestaand hotel. De herinrichting van de tweede verdieping c.q. vierde bouwlaag (inclusief overkapping patio) is voorzien in het dak. Dit dak overstijgt de beoogde bouwhoogte van de overkapping van de patio. De overkapping zal voor de omgeving vrijwel niet zichtbaar zijn en de effecten op de omgeving zijn dan ook nihil. Dit geldt eveneens voor de herinrichting van de verdieping zelf omdat dit plaatsvindt binnen het bestaande bouwvolume. Met deze aanpassing is enkel sprake van een herinrichting van het hotel en niet van een uitbreiding ervan: er is immers geen sprake van toename in het bedrijfsvloeroppervlakte. Het betreft enkel het 'verkleinen' van de bestaande grote vergaderzalen in compactere vergaderruimten. Hiermee kan beter worden voorzien in de kwantitatieve en kwalitatieve behoefte. Met de herinrichting van tweede verdieping worden, vanwege de aard en omvang van de ontwikkeling, geen nationale, provinciale of gemeentelijke belangen geraakt. Redelijkerwijs wordt aangenomen dat deze aanpassing niet in strijd is met nationaal, provinciaal en gemeentelijk beleid.

De aanpassingen die nodig zijn aan de bestaande bebouwing ten behoeve van de luchtbehandelingskast zijn ten dienste van het hotel. Deze aanpassingen zijn onderschikt en kleinschalig van aard. Ze leiden ruimtelijke gezien niet tot een andere situatie. Het zijn aanpassingen om zaken te optimaliseren voor het hotel zelf. Ook van deze aanpassingen wordt aangenomen dat ze niet in strijd zijn met nationaal, provinciaal en gemeentelijk beleid.

Ook met het 'legaliseren' van het strijdige gebruik van de leisure activiteiten zijn geen nationale, provinciale dan wel gemeentelijke belangen in het geding. Het betreffen reeds bestaande functies welke in beperkte mate gebruikt worden door derden.

3.2 Milieu- en omgevingsaspecten

Milieubeleid wordt steeds meer geïncorporeerd in andere beleidsvelden. Verbreding van milieubeleid naar andere beleidsterreinen is dan ook een belangrijk uitgangspunt. Ook in de ruimtelijke planvorming is structureel aandacht voor milieudoelstellingen nodig. De milieudoelstellingen worden daartoe integraal en vanaf een zo vroeg mogelijk stadium in het planvormingsproces meegewogen. In dit hoofdstuk wordt aangetoond dat in milieutechnisch opzicht geen belemmeringen bestaan voor de ontwikkeling.

3.2.1 Bodem

Op basis van artikel 3.1.6 Besluit ruimtelijke ordening zijn gemeenten verplicht om in de toelichting bij ruimtelijke plannen een paragraaf over de bodemkwaliteit op te nemen. In deze paragraaf dient gemotiveerd te worden of de aanwezige bodemkwaliteit past bij het toekomstige gebruik van de bodem. Uitgangspunt van een goede ruimtelijke ordening is dat de bodemkwaliteit geschikt is voor de beoogde bestemming en de daarin toegestane gebruiksvormen. Zo mag een eventuele aanwezige bodemverontreiniging geen onaanvaardbaar risico opleveren voor de gebruikers van de bodem en mag de bodemkwaliteit niet verslechteren door grondverzet.

Met onderhavig plan is sprake van het planologisch mogelijk maken van twee aanpassingen en het opheffen van het strijdig gebruik van de leisure faciliteiten. Met de ontwikkeling vindt geen verzwaring van de milieugevoeligheid plaats en zijn geen bodemingrepen of bodemverontreinigende activiteiten beoogd. Er worden dan ook geen belemmeringen verwacht ten aanzien van het milieuhygiënisch bodemgebruik en het beoogde gebruik ter plaatse. Gelet op vorenstaande vormt het aspect bodem geen belemmering voor de beoogde ontwikkeling.

3.2.2 Geluid

Ten aanzien van geluid zijn de regels uit de Wet geluidhinder (Wgh) van toepassing. De Wgh voorziet rond (gezoneerde) industrieterreinen, langs wegen en langs spoorwegen in zones en bevat tevens geluidsnormen en richtlijnen met betrekking tot de toelaatbare geluidsniveaus van de voorgenoemde geluidsbronnen. Indien een ruimtelijk plan een geluidsgevoelig object mogelijk maakt binnen een geluidszone van een bestaande geluidsbron, of indien het ruimtelijk plan een nieuwe geluidsbron of wijziging van een bestaande geluidsbron (aanpassing weg) mogelijk maakt, dient volgens de Wgh een akoestisch onderzoek plaats te vinden bij het voorbereiden van de vaststelling van het bestemmingsplan.

Onderhavige ontwikkeling heeft betrekking op het realiseren van twee aanpassingen en het opheffen van het strijdig gebruik van de leisure faciliteiten van een bestaand hotel. Een hotel is geen geluidgevoelig object in het kader van de Wet geluidhinder. Met het aanpassen van het hotel en het 'legaliseren' van het stijdig gebruik worden geen geluidgevoelig object (zoals woningen) opgericht. Het betreffen enkel ondergeschikte aanpassingen. Deze aanpassingen en het opheffen van het strijdig gebruik leiden niet tot geluidbelasting op geluidgevoelige objecten in de omgeving. Het aspect geluid vormt geen belemmering voor onderhavige ontwikkeling.

3.2.3 Bedrijven en milieuzonering

Bij de ontwikkeling van nieuwe functies dient rekening gehouden te worden met milieuzoneringen van bestaande en toekomstige bedrijven en inrichtingen om zodoende de kwaliteit van het leefmilieu te handhaven en te bevorderen. Bij de milieuzonering wordt gebruik gemaakt van de VNG-uitgave "Bedrijven en milieuzonering, editie 2009" (verder: VNG-uitgave). Hierin wordt per bedrijfssoort en soort inrichting aangegeven welke milieu-involed (in de vorm van geur, stof, geluid en gevaar) hiervan kan uitgaan en welke afstand hierbij (minimaal) in acht genomen moet worden. De handreiking is oorspronkelijk bedoeld als hulpmiddel bij de ruimtelijke planvorming. Uit de rechtspraak van de Afdeling Bestuursrechtspraak van de Raad van State (verder: de Afdeling) vloeit voort dat de handreiking als hulpmiddel is erkend.

Bij het realiseren van nieuwe bestemmingen wordt gekeken naar de omgeving waarin de nieuwe bestemmingen gerealiseerd worden. Hierbij spelen twee vragen een rol:

1. past de nieuwe functie in de omgeving? (externe werking);
2. laat de omgeving de nieuwe functie toe? (interne werking).

Onderhavige ontwikkeling heeft betrekking op het realiseren van twee aanpassingen en het opheffen van het strijdig gebruik van de leisure faciliteiten van een bestaand hotel. Een hotel wordt aangemerkt als hinderveroorzakende functie (milieucategorie 1, richtafstand 10). Met de aanpassingen en het opheffen van het strijdig gebruik is echter geen sprake van verzwaring van de bestaande hinder op de omgeving. Het betreffen kleinschalige aanpassingen van ondergeschikte aard ten dienste van de hotelfunctie. Dit leidt verder niet tot het oprichten van een hindergevoelige of hinderveroorzakende functie. Derhalve wordt geconcludeerd dat de aanpassingen binnen de omgeving past en de ruimtelijke effecten (mocht daar al sprake zijn) op de omgeving verwaarloosbaar zijn. Daarbij wordt, zoals in de bestaande situatie, ook ruimschoots voldaan aan de richtafstand van 10 meter tot de nabij gelegen woningen. Het aspect bedrijven en milieuzonering vormt geen belemmering voor onderhavige ontwikkeling.

3.2.4 Geur

Geur kan hinder veroorzaken in de leefomgeving. Wanneer deze hinder inderdaad ondervonden wordt, kan dit zelfs invloed hebben op de gezondheid. Het is derhalve zaak geurhinder zoveel mogelijk te beperken, door regels te stellen aan de uitstoot van geuremissies en afstanden ten opzichte van geurgevoelige objecten.

Met de diverse aanpassingen twee en het opheffen van het strijdig gebruik van de leisure faciliteiten is geen

sprake van de oprichting van een geurgevoelig object. Ook leiden de aanpassingen niet tot geuroverlast op omliggende gevoelige functies. Het aspect geur vormt geen belemmering voor onderhavige ontwikkeling.

3.2.5 Luchtkwaliteit

In hoofdstuk 5, titel 5.2 van de Wet milieubeheer (hierna ook: Wmb), zijn de belangrijkste bepalingen inzake de luchtkwaliteit opgenomen. Dit hoofdstuk staat ook wel bekend als de 'Wet luchtkwaliteit'. Het doel van titel 5.2 Wmb is om de mensen te beschermen tegen de negatieve gevolgen van luchtverontreiniging op hun gezondheid. In de wet- en regelgeving zijn de richtlijnen uit de Europese regelgeving opgenomen, waaraan voorgenomen ontwikkelingen dienen te voldoen.

NIBM

Indien een project aangeduid kan worden als Niet in betekende mate (NIBM) vormen de luchtkwaliteitseisen in beginsel geen belemmering voor het uitoefenen van de bevoegdheid van een bestuursorgaan ex artikel 5.16 Wmb.

In het besluit NIBM (niet in betekenende mate) wordt gesteld dat een project NIBM is wanneer het aannemelijk is dat het een toename van de concentratie veroorzaakt van maximaal 3%. De 3% grens wordt gedefinieerd als 3% van de grenswaarde voor de jaargemiddelde concentratie van fijn stof (PM10) of stikstofdioxide (NO2). Dit komt overeen met 1,2 microgram/m3 voor zowel PM10 als NO2. In de regeling NIBM is (onder andere) aangegeven dat een plan tot 1.500 woningen niet in betekenende mate bijdraagt aan de toename van de concentratie fijn stof en stikstofdioxide in de lucht.

Als gevolg van de yerr aanpassingen en het opheffen van het strijdig gebruik van de leisure faciliteiten neemt de verkeersaantrekkende werking niet toe of maar zeer beperkt toe. Er is immers geen spake van uitbreiding van het hotel maar slechts sprake van herinrichting dan wel optimalisering. De aanpassingen zijn kleinschalig en van ondergeschikte aard. Het aantal personen dat gebruik zal maken van het hotel zal hierdoor per saldo gelijk blijven. De capaciteit van het hotel en de voorzieningen blijven verder hetzelfde.

Daarnaast zal dit zeker niet leiden tot een verkeersaantrekkende werking van 1.500 woningen.

Onderhavige twee aanpassingen en het opheffen van het strijdig gebruik van de leisure faciliteiten zijn derhalve aan te merken als NIBM. Uitgaande van de achtergrondconcentraties die gelden binnen de gemeente kan gesteld worden dat de luchtkwaliteit voldoet aan de normen die gesteld zijn in de Wmb. De Wmb staat derhalve de realisering van het voornemen niet in de weg.

Geconcludeerd wordt dat het aspect luchtkwaliteit geen belemmering vormt voor onderhavige ontwikkeling.

3.2.6 Externe veiligheid

Bij de ruimtelijke planvorming moet rekening worden gehouden met het aspect externe veiligheid. Het externe veiligheidsbeleid richt zich op het voorkomen en beheersen van risicovolle bedrijfsactiviteiten en risicovol transport. Daarbij gaat het om de risico's verbonden aan 'risicovolle inrichtingen', waar gevaarlijke stoffen worden geproduceerd, opgeslagen of gebruikt en anderzijds om het 'vervoer van gevaarlijke stoffen' via wegen, spoorwegen, waterwegen en buisleidingen. Het uitgangspunt van wet- en regelgeving en beleid ten aanzien van externe veiligheid is scheiding van kwetsbare functies en risicobronnen, waarmee men het volgende wil bereiken:

- bescherming van personen die zich bevinden in de nabijheid van een risicobron tegen de kans op overlijden ten gevolge van een ongeval met gevaarlijke stoffen of ten gevolge van een ongeval met een vliegtuig op of nabij een luchthaven;
- bescherming van de samenleving tegen het ontwrichtende effect van een dergelijk ongeval met een groot aantal slachtoffers.

In onderhavig geval is geen sprake van het realiseren van een zogenaamd kwetsbaar object of het realiseren van een bevi-inrichting. Tevens neemt met de twee aanpassingen en het opheffen van het strijdig gebruik van de leisure faciliteiten het aantal personen dat de locatie bezoekt niet toe. Het aantal personen dat gebruik zal maken van het hotel en de daarbij behorende voorzieningen zal per saldo gelijk blijven. De capaciteit van het hotel blijft immers hetzelfde.

Gelet op vorenstaande vormt het aspect externe veiligheid geen belemmering voor onderhavige ontwikkeling.

3.2.7 Water

De waterparagraaf beschrijft de wijze waarop rekening wordt gehouden met eventuele gevolgen van het ruimtelijk plan voor de waterhuishouding. De waterparagraaf geeft een beschrijving van beleidsuitgangspunten, waterhuishoudkundige situatie en wateropgaven in het besluitgebied, (motivatie van) meest geschikte oplossingen en ruimtelijke consequenties daarvan. Indien aan de orde is tevens het advies van het waterschap in de waterparagraaf verwerkt.

Met het oog op de verwachte toename van de neerslag, veranderend landgebruik, de bodemdaling en de zeespiegelstijging wordt het belang om snel te zoeken naar oplossingen voor de waterproblematiek benadrukt. De oplossingen liggen in de lijn van de drietrapsstrategie “vasthouden-bergen-afvoeren” (watertrits).

Bij alle bouwplannen dient gestreefd te worden naar een scheiding van vuil water en (schoon) regenwater (afkoppeling). Bij de inrichting, het bouwen en het beheer worden zo min mogelijk vervuilende stoffen toegevoegd aan de bodem en het grond- en oppervlaktewatersysteem. Bij een toename van het bestaande verhard oppervlak (bebouwing, bestrating, e.d.) dient het overtollige water overeenkomstig de hierboven genoemde watertrits te worden gehanteerd (stand-still beginsel).

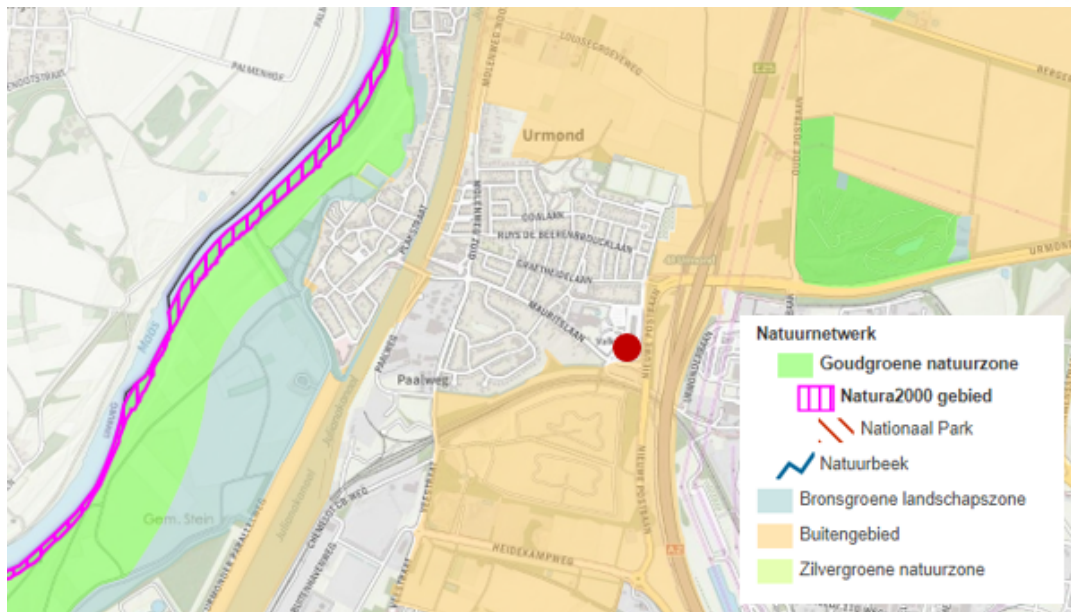
Met de twee aanpassingen en het opheffen van het strijdig gebruik van de leisure faciliteiten wordt het oppervlakte verhard terrein niet vergroot. De overkapte patio gaat hierdoor onderdeel uitmaken van het bestaande dakvlak. Hierdoor zijn geen negatieve effecten ten aanzien van de waterhuishouding te verwachten. De ontwikkeling betreft een hydrologisch neutrale ontwikkeling, waarbij de afvoer van regenwater binnen de locatie en de afvoer van afvalwater (via riool) niet veranderen.

3.2.8 Natuur

Voor soortbescherming en gebiedsbescherming is sinds 1 januari 2017 de Wet natuurbescherming (Wnb) van belang. Daarnaast is gebiedsbescherming vastgelegd in het Natuurnetwerk Nederland (NNN) (voorheen EHS genoemd). In deze paragraaf wordt toegelicht of wijzigingen binnen het besluitvlak mogelijk leiden tot overtreding van de natuurwetgeving.

Gebiedenbescherming

Het besluitgebied bevindt zich niet in of direct nabij het Natura2000-gebieden. Het meest nabij gelegen Natura2000-gebied betreft Natura2000-gebied Grensmaas en is op ca. 1,5 km afstand ten westen van het besluitgebied gelegen. Het meest dichtbijzijnde NNN (Goudgroene natuurzone) is op ca. 750 meter ten oosten van het besluitgebied gelegen.



Uitsnede POL-kaart Natuur (besluitvlak bij rode stip)

Doordat het besluitgebied buiten het Natura 2000-gebied en de NNN ligt, kunnen alleen effecten optreden als gevolg van externe werking. Gezien de afstand tot het meest nabijgelegen Natura 2000-gebied en NNN en de kleinschalige aard van de voorgenomen twee aanpassingen en opheffen strijdig gebruik leisure faciliteiten is het redelijkerwijs uit te sluiten dat negatieve effecten ontstaan op Natura 2000-gebied en NNN als gevolg van de voorgenomen plannen. Een toename van stikstofdepositie op Natura 2000-gebieden ten gevolge van de ontwikkeling kan ook worden uitgesloten. Voor de realisatie van de aanpassingen zal namelijk enkel een mobiele kraan worden ingezet om zo efficiënt groot bouwmaterieel naar de betreffende plek te kunnen verplaatsen. Het gebruik van de kraan wordt, ook om financiële redenen, zoveel als mogelijk beperkt. Naar verwachting zal de kraan maar enkele dagen, hooguit een week, worden gebruikt. Een korte berekening met het rekenprogramma AERIUS toont aan dat zelfs wanneer de kraan 500 uur (ca. 63 dagen / 9 weken) zou worden ingezet, dit nog niet leidt tot een toename in de stikstofdepositie op Natura 2000-gebieden (zie Bijlage 3). Verder geldt dat ten gevolge van de twee aanpassingen en het opheffen van het strijdig gebruik van de leisure faciliteiten er geen sprake is van, danwel in zeer geringe mate, een extra verkeersaantrekkende werking.

Gezien het feit dat het gebruik van de kraan vele malen minder zal zijn dan de berekende 500 uur en de verkeersintensiteit nagenoeg ongewijzigd blijft, wordt geconcludeerd dat het aspect stikstof geen belemmering vormt voor onderhavige ontwikkeling.

Soortenbescherming

De twee aanpassingen betreffen beperkte ingrepen op de bestaande bebouwing van een hotel. Gezien het huidige gebruik, de bouwkundige situatie en volledige verharding wordt niet verwacht dat binnen het besluitvlak verschillende soorten voorkomen die zijn beschermd onder paragrafen 3.1, 3.2 en 3.3 van de Wet natuurbescherming. Wel geldt voor eventuele aanwezige soorten in het besluitgebied de algemene zorgplicht.

De algemene zorgplicht geldt voor alle in het wild levende planten en dieren, ook niet wettelijk beschermde soorten. Deze zorgplicht houdt in dat een ieder voldoende zorg in acht moet nemen voor de in het wild levende planten en dieren, alsmede voor hun directe leefomgeving. Dit betekent dat handelingen (of het nalaten hiervan) waarvan men weet, of redelijkerwijs kan vermoeden, dat ze nadelig zijn voor planten en/of dieren, niet mogen worden uitgevoerd.

Conclusie

Gelet op vorenstaande worden geen overtredingen van de Wet natuurbescherming verwacht. Wel geldt te allen tijde de algemene zorgplicht: handelingen (of het nalaten hiervan) waarvan men weet, of redelijkerwijs kan vermoeden, dat ze nadelig zijn voor planten en/of dieren, mogen niet worden uitgevoerd.

3.2.9 Archeologie en cultuurhistorie

Archeologie

Sinds 1 september 2007 is de Wet op de Archeologische Monumentenzorg in werking getreden. Deze wet is de Nederlandse uitwerking van het Verdrag van Malta uit 1992. In de Wet op de Archeologische Monumentenzorg is een raamwerk gegeven dat regelt hoe Rijk, provincies en gemeenten om moeten gaan met het aspect 'archeologie' in ruimtelijke plannen. De wet beoogt het culturele (met name archeologische erfgoed) te beschermen.

Onderhavige twee aanpassingen en het opheffen van het strijdig gebruik van de leisure faciliteiten voorzien niet in bodemversturende activiteiten. Gelet op vorenstaande geldt dat het aspect archeologie geen belemmering vormt voor onderhavig plan.

Cultuurhistorie

Per 1 januari 2012 is de Modernisering Monumentenzorg in werking getreden. Als gevolg van de MoKo is het Bro (artikel 3.6.1, lid 2) gewijzigd. In een bestemmingsplan dient een beschrijving te worden opgenomen hoe met de in het gebied aanwezige cultuurhistorische waarden en in de grond aanwezige of te verwachten monumenten, rekening is gehouden. Ook de facetten historische bouwkunde en historische geografie dienen te worden meegenomen in de belangenafweging. Hierbij gaat het om zowel beschermde als niet formeel beschermde objecten en structuren.

De twee aanpassingen betreffen beperkte ingrepen op de bestaande bebouwing van een hotel. Het hotel kent geen cultuurhistorische waarden. Het hotel dateert uit de jaren '80 van de vorige eeuw. Ook is het hotel niet binnen cultuurhistorisch waardevol gebied gelegen. Het aspect cultuurhistorie vormt geen belemmering voor onderhavig plan.

3.2.10 Kabels en leidingen

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

De aanwezigheid van kabels en leidingen met betrekking tot de nutsvoorzieningen in de omgeving is evident gezien de nabije ligging van bedrijfslocaties en burgerwoningen. Er is echter geen sprake van nieuwe aansluitingen omdat al sprake is van een bestaand hotel.

3.3 Financiële haalbaarheid

De twee aanpassingen en het opheffen van het strijdig gebruik van de leisure faciliteiten betreffen een particulier initiatief waarbij alle kosten voor rekening komen van de initiatiefnemer. Voor de gemeente zijn hieraan geen kosten verbonden.

De gemeente Stein sluit met de initiatiefnemer een anterieure overeenkomst af, waarin wordt vastgelegd dat de verantwoordelijkheid voor gemaakte kosten betreffende eventuele planschade bij de initiatiefnemer ligt. De exploitatie is op deze manier anderszins verzekerd.

Het opstellen van een exploitatieplan is daarom niet nodig. Het plan is economisch uitvoerbaar en heeft

verder geen consequenties voor de gemeentelijke kas.

3.4 Maatschappelijke haalbaarheid

De twee aanpassingen en het opheffen van het strijdig gebruik van de leisure faciliteiten zijn van kleinschalige en ondergeschikte aard. Het betreffen hoofdzakelijk aanpassingen aan het hoofdgebouw waarvan de ruimtelijke effecten op de omgeving te verwaarlozen zijn. Gezien de afstand tot de dichtbijzijnde woningen en het beperkte zicht op deze aanpassingen is de verwachting dat er vanuit de omgeving geen bezwaren zullen bestaan tegen de beoogde aanpassingen.

De omgevingsvergunning dient wel de gebruikelijke procedure te doorlopen. De procedure voor vaststelling van een omgevingsvergunning is door de wetgever geregeld in artikel 3.10 van de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht (Wabo).

Na publicatie van het ontwerpbesluit van de omgevingsvergunning heeft een ieder vervolgens zes weken de mogelijkheid om te reageren op het voorgenomen besluit. Het gemeentebestuur neemt mogelijke bezwaren mee in haar afweging over de definitieve verlening van de omgevingsvergunning.

Hoofdstuk 4 Conclusie

De twee aanpassingen en het opheffen van het strijdig gebruik van de leisure faciliteiten maken onderdeel uit van het bestaande hoofdgebouw van het hotel. Het betreffen kleinschalige en ondergeschikte aanpassingen die niet leiden tot een andere ruimtelijke of functionele situatie. De aanpassingen zijn ten dienste van het hotel. Er zijn met betrekking tot de twee aanpassingen en het opheffen van het strijdig gebruik van de leisure faciliteiten vanuit ruimtelijk en stedenbouwkundig oogpunt geen bezwaar te verwachten, aangezien ook aan de volgende uitgangspunten c.q. randvoorwaarden wordt voldaan:

- de aanpassingen en het opheffen van het strijdig gebruik zijn niet in strijd met het Rijks-, provinciaal en gemeentelijk beleid;
- door de aanpassingen en het opheffen van het strijdig gebruik treden er geen conflicterende belangen op ten aanzien van bedrijven en woningen in de omgeving;
- de milieuaspecten bodem, geluid, milieuzonering, luchtkwaliteit en externe veiligheid vormen geen beletsel voor de aanpassingen en het opheffen van het strijdig gebruik;
- de aanpassingen en het opheffen van het strijdig gebruik hebben geen negatieve invloed op de archeologische waarden, kabels en leidingen, verkeer en parkeren, de waterhuishouding, natuur en landschap en flora en fauna;
- omdat het een particulier initiatief is, zijn er geen gevolgen voor de gemeentelijke financiën.

Op grond van vorenstaande overwegingen kan worden geconcludeerd dat de voorgenomen twee aanpassingen en het opheffen van het strijdig gebruik van de leisure faciliteiten niet bezwaarlijk zijn.

Hoofdstuk 5 Procedure

5.1 De te volgen procedure

Deze ruimtelijke onderbouwing is opgesteld als onderdeel van de noodzakelijke omgevingsvergunning als bedoeld in artikel 2.12, eerste lid, sub a onder 3 van de Wabo voor de beoogde twee aanpassingen en het opheffen van het strijdig gebruik van de leisure faciliteiten. De Wet algemene bepalingen omgevingsrecht (Wabo) bevat twee procedures voor het verkrijgen van een omgevingsvergunning, te weten de reguliere en de uitgebreide procedure. In het onderhavige geval, waarbij afgeweken wordt van het vigerende bestemmingsplan, dient de uitgebreide procedure te worden gevolgd.

5.2 Ter inzage legging

De omgevingsvergunning wordt, inclusief deze ruimtelijke onderbouwing, conform de uitgebreide procedure gedurende zes weken ter inzage gelegd. Gedurende deze termijn kan een ieder reageren op de ontwikkeling en zijn of haar zienswijze indienen.

5.3 Watertoets

Het plan heeft geen invloed op de waterhuishouding. Relatief kleine plannen die geen of nauwelijks invloed hebben op de waterhuishouding hoeven niet voorgelegd te worden aan het Waterschap. Gezien het terrein waar de aanpassingen zijn voorzien reeds volledig verhard is, is de voorlegging aan het Waterschap hier niet benodigd.

5.4 Het vooroverleg met diensten van Rijk en provincie

Gedurende de voorbereidende fase van deze procedure vindt zo nodig vooroverleg plaats met de diverse diensten van Rijk en provincie en met het Waterschap. Gezien de conclusies uit voorgaande hoofdstukken, mag redelijkerwijs worden aangenomen dat met de twee aanpassingen en het opheffen van het strijdig gebruik van de leisure faciliteiten de belangen van voornoemde vooroverlegpartners niet zullen worden geschaad. De omgevingsvergunning wordt direct als ontwerpbesluit ter inzage gelegd.

5.5 Vaststelling

De ontwerpbeschikking heeft van **datum** tot en met **datum**, gedurende zes weken ter inzage gelegen. Gedurende deze periode is eenieder in de gelegenheid gesteld om zienswijzen naar voren te brengen. Van deze mogelijkheid is **wel/geen** gebruik gemaakt. Overwegende het voorgaande is naar het oordeel van burgemeester en wethouders niet gebleken van omstandigheden welke zich verzetten tegen het verlenen van de omgevingsvergunning en zijn er geen weigeringsgronden aanwezig. Op **datum** is de omgevingsvergunning voor de twee aanpassingen en het opheffen van het strijdig gebruik van de leisure faciliteiten dan ook door het college van Burgemeester en Wethouders van Stein verleend.

