

Projectnummer 4900-2

Ruimtelijke Onderbouwing verbouwing van een bestaande berging naar een Yoga-Studio aan de Kelderstraat 43 te Stein.

Opdrachtgever

Studio Souplesse
Mevr. R.E.E.M. van Beek
p/a Kelderstraat 37
6171 GA Stein LB

Stein 24-01-2018

INHOUDSOPGAVE

1 INLEIDING

- 1.1 Aanleiding
- 1.2 Ligging projectgebied
- 1.3 Leeswijzer

2 PLANOMSCHRIJVING

- 2.1 Bestaande situatie
- 2.2 Toekomstige situatie

3 BELEIDSKADER

- 3.1 Nationaal beleid
- 3.2 Provinciaal beleid
- 3.3 Gemeentelijk beleid
- 3.4 Conclusies beleid

4 OMGEVINGSASPECTEN

- 4.1 Verkeer en parkeren
- 4.2 Flora en fauna
- 4.3 Waterparagraaf
- 4.4 Bodem
- 4.5 Luchtkwaliteit
- 4.6 Wegverkeerslawaaï
- 4.7 Kabels en leidingen
- 4.8 Externe veiligheid
- 4.9 Asbestonderzoek
- 4.10 Cultuurhistorie en archeologie
- 4.11 Bedrijven en milieuzonering
- 4.12 Conclusies omgevingsaspecten

5 UITVOERBAARHEID

- 5.1 Economische haalbaarheid
- 5.2 Maatschappelijke haalbaarheid

6 SAMENVATTING EN CONCLUSIES

7 OVERZICHT BIJLAGEN

BIJLAGEN

- 1. Telling aantal vrije parkeerplaatsen hoek parkeerplaats Schuttekleeft/Kruisstraat te Stein.

1 INLEIDING

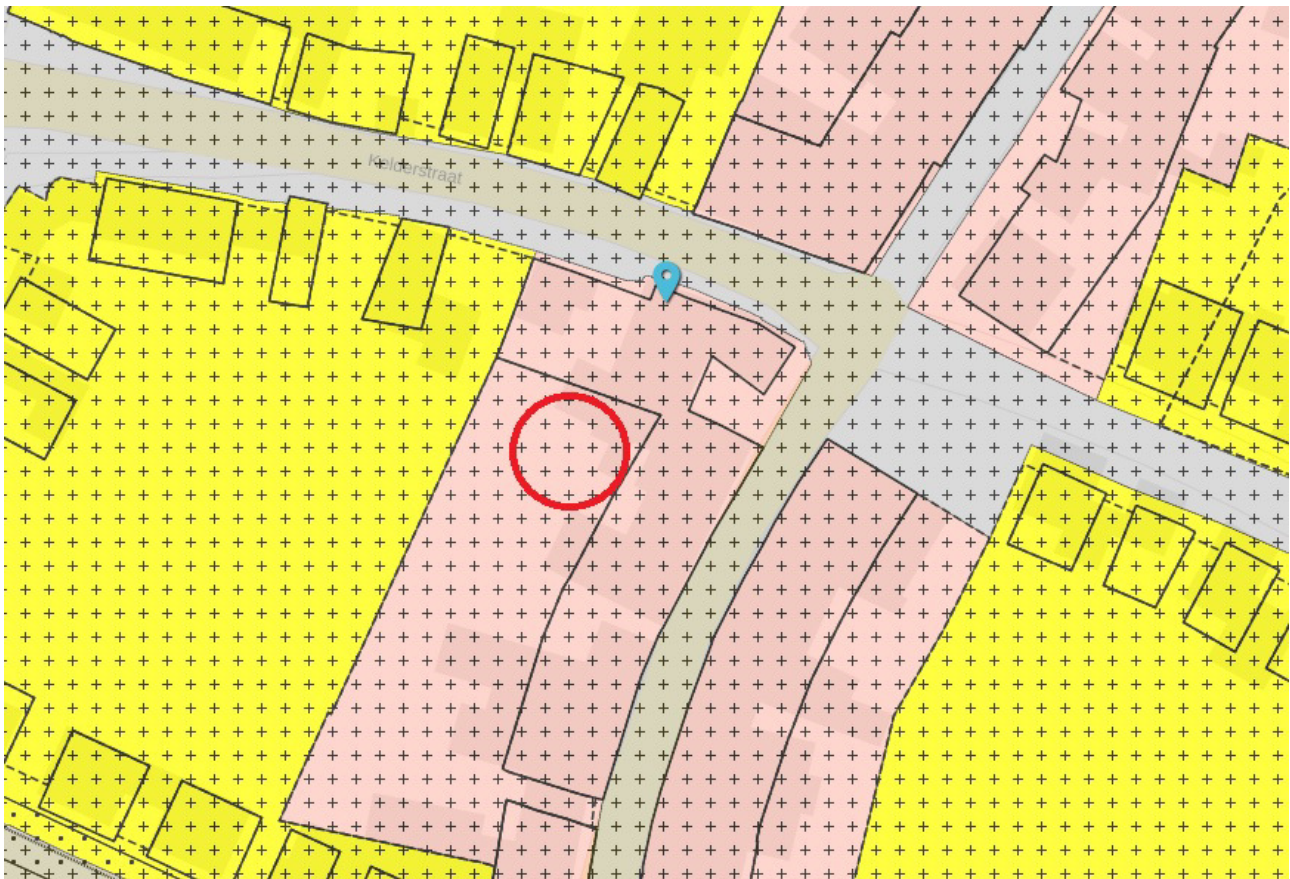
Dit document vormt de ruimtelijke onderbouwing 'Yogastudio achter woonhuis Kelderstraat 43 te Stein'. De ruimtelijke onderbouwing maakt onderdeel uit van de omgevingsvergunning.

Het projectgebied, waar de omgevingsvergunning betrekking op heeft, is op een (digitale) kaart aangegeven en toegevoegd aan deze ruimtelijke onderbouwing. In dit hoofdstuk worden de aanleiding, de ligging van het projectgebied en leeswijzer van deze ruimtelijke onderbouwing uiteen gezet.

1.1 Aanleiding

Onderhavige ruimtelijke onderbouwing heeft betrekking op het perceel aan de Kelderstraat 43 te gemeente Stein in de provincie Limburg. De bebouwing aan de Kelderstraat is een middels bijbouwen grotendeels gesloten straatbebouwing. Aan de Kruisstraat is er sprake van een gesloten straatbeeld met hoofdzakelijk winkelpanden op de begane grond. In het achtergebied liggen diverse bijbouwen, deels horende bij diverse winkelpanden. Het momenteel deels vervallen pand aan de Kelderstraat 43 is in gebruik geweest in het verleden als woning in combinatie met bedrijvigheid (dakdekkersbedrijf). Ten gevolge van de staat van het pand is een nieuwe locatieontwikkeling en derhalve wijziging van de functie van de voormalige bedrijfsmatige aanbouwen logisch en wenselijk om verder verval tegen te gaan. Initiatiefnemer is voornemens de garage/berging te handhaven en hierachter in het bijgebouwengebied een ruimte voor yogalessen te realiseren waarbij diverse andere aanbouwen en bouwsels worden gesloopt.

Daar de gemeente Stein de ruimte ten behoeve van de yogalessen ziet als hoofdgebouw welke in het bijgebouwengebied komt te staan (hetgeen gecommuniceerd is in een brief van de gemeente dd. 14-12-2017 met zaaknummer O2017-193\SCO22191410) is het voorgenomen plan in strijd met het vigerende bestemmingsplan Kern Stein.



Een uitsnede van bestemmingsplan Kern Stein is opgenomen in figuur 1.1.

Het beoogde nieuwe deel van de bebouwing zal gebruikt worden als Yogastudio welke past in het bestemmingsplan aangegeven bestemming voor deze gronden. Om de beoogde ontwikkeling mogelijk te maken, dient een ontheffing verleend te worden m.b.t. het vigerend bestemmingsplan. Het bevoegd gezag is voornemens de ontwikkeling mogelijk te maken middels een buitenplanse afwijkingsmogelijkheid, namelijk een omgevingsvergunning met ruimtelijke onderbouwing. Per 1 oktober 2010 is de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht (Wabo) in werking getreden. In deze wet worden circa 25 verschillende regelingen die de fysieke leefomgeving betreffen samengebundeld. De regelingen gaan op in één vergunning, de zogenaamde omgevingsvergunning. In artikel 2.1 van de Wabo is bepaald dat het verboden is om zonder een omgevingsvergunning een project uit te voeren dat geheel of gedeeltelijk bestaat uit de in dit lid gegeven opsomming. Op basis van artikel 2.12, lid 1 onder a sub 3 kan een omgevingsvergunning worden verleend indien de activiteit niet in strijd is met een goede ruimtelijke ordening en de daarbij behorende voorwaarden. Voor dit project is op grond van dit artikel een omgevingsvergunning noodzakelijk vanwege de volgende punten:

- a. het bouwen van een bouwwerk;
- b. het gebruiken van gronden in strijd met het bestemmingsplan;

Omdat dit project geen activiteiten betreft op regionaal of provinciaal niveau of om activiteiten met een zeer complex karakter, zijn burgemeester en wethouders het bevoegd gezag om het omgevingsvergunning te verlenen. In hoofdstuk 3 zal nader worden ingegaan op de van toepassing zijnde ruimtelijke wetgeving. Doel van deze ruimtelijke onderbouwing is om als toelichting te dienen bij de aanvraag van een omgevingsvergunning, ter plaatse van het perceel Kelderstraat 43 te Stein om een nieuwe studioruimte als hoofdgebouw in bijgebouwengebied te realiseren.

1.2 Ligging projectgebied

Het projectgebied ligt in het centrum van de kern Stein, gelegen aan de Kelderstraat 43. De locatie ligt vlakbij de kruising Kelderstraat/Kruisstraat. De Kruisstraat is een straat met gesloten bebouwing tot aan de stoep. Hier zijn op de begane grondvloer hoofdzakelijk winkels gevestigd met hierboven bovenwoningen. In het achtergebied staan bij diverse zaken bijbouwen.

De Kelderstraat is een straat met hoofdzakelijk geschakelde vrijstaande woningen welke middels bijbouwen gekoppeld zijn. Vanuit de Kruisstraat gezien hoort het eerste stuk van de Kelderstraat, waar ook het hier besproken plan uitgevoerd wordt, nog bij dat deel van het bestemmingsplan waar dit soort activiteiten zijn toegestaan. Verder weg van de wegen Kelderstraat en Kruisstraat is het binnengebied grotendeels vrij van bouwwerken, hier staan slechts enkele bijgebouwen.



Figuur 1.2 Ligging projectgebied. (Bron: Google Maps, bewerkt)

1.2 Leeswijzer

Deze ruimtelijke onderbouwing wordt als volgt opgezet. Na deze inleiding wordt in hoofdstuk 2 een omschrijving van het project gegeven. Hierin wordt een beschrijving gegeven van de huidige en de toekomstige situatie. Voorts wordt in hoofdstuk 3 het ruimtelijk beleid behandeld. De milieuaspecten worden behandeld in hoofdstuk 4. Hierin wordt onder andere ingegaan op de bodem- en luchtkwaliteit, geluidshinder, verkeersinvloeden, archeologie, flora en fauna en eventueel voorkomende kabels en leidingen. In hoofdstuk 5 wordt de economische en maatschappelijke uitvoerbaarheid behandeld. Een samenvatting van de gehele ruimtelijke onderbouwing is opgenomen in hoofdstuk 6. 7

2 Planomschrijving

Het projectgebied ligt aan de Kelderstraat te Stein. In dit hoofdstuk wordt ingegaan op de historische achtergrond en wordt een beschrijving gegeven van de bestaande situatie binnen het projectgebied en van de directe omgeving. Vervolgens wordt de toekomstige situatie geschetst. Hierin wordt het beoogde bouwplan behandeld.

2.1 Bestaande situatie



Fig. 2.1a Ligging projectgebied (grijs); de gearceerde oppervlaktes zijn de bestaande bouwwerken.



Figuur 2.1b Te slopen bijbouwsels (gearceerd oppervlak).

Geschiedenis en omgeving van de Kelderstraat en Kruisstraat

De Kruisstraat en de Kelderstraat maken deel uit van de oorspronkelijke straten van de oude kern van Stein. Deze straten komen ook al voor op de Tranchotkaart en de oerkadasterkaart uit medio 19^e eeuw. Oorspronkelijk betrof het hier lintbebouwing van vrijstaande boerderijen. Sinds begin 20^e eeuw veranderde dit beeld sterk, mede door opkomst van de mijnen en de haven van Stein. Met name de Kruisstraat werd meer een winkelstraat van de kern Stein. En hier vond naast vernieuwende bebouwing ook een sterke verdichting plaats. Dit geldt niet alleen voor de Kruisstraat, maar ook voor de aansluitende Kelderstraat. Deze wijze van bebouwing is typerend voor meer dorpen langs de Maaskant. De locatie voor de toekomstige studioruimte ligt binnen het gebied dat van oudsher gebruikt is voor meerdere zaken (eerst o.a. een slagerij, later een dakdekkersbedrijf) en voor diverse bijbouwen, welke er momenteel ook nog deels staan.

Het pand aan de Kelderstraat 43 geniet geen speciale bescherming als monument of als beschermd dorpsgezicht.

Gebruik van projectgebied

Binnen het projectgebied zijn verschillende agrarische opstallen aanwezig. Deze opstallen worden niet meer als zodanig gebruikt en zijn mede hierdoor in verval geraakt. De eveneens aanwezige woning is bouwtechnisch gezien niet meer in goede staat, deze wordt echter volledig in de huidige staat gerenoveerd. Anders dan op andere locaties in Oud Stein is hier geen sprake van monumentale of karakteristieke panden.

2.2 Toekomstige situatie

Ruimtelijke en stedenbouwkundige beschrijving

In het projectgebied wordt één nieuwe studioruimte beoogd. De nieuwe studio wordt, ten opzichte van de bestaande bijbouwsels, verder achterop het perceel gerealiseerd, maar nog steeds zo ver als mogelijk richting de redelijk gesloten bebouwing aan de Kruisstraat. Dit past in het beeld van de andere percelen aan Kruisstraat, waar bij diverse winkelpanden er in deze zone één- of meerlaagse bouwwerken staan, welke deels qua grootte groter zijn dan de hier beoogde bouw. Gezien het feit dat de Kelderstraat hier sterk omlaag gaat is qua zichtlijnen de studio vanaf de straatzijde nauwelijks te zien, waardoor het bestaande straatbeeld blijft gehandhaafd.

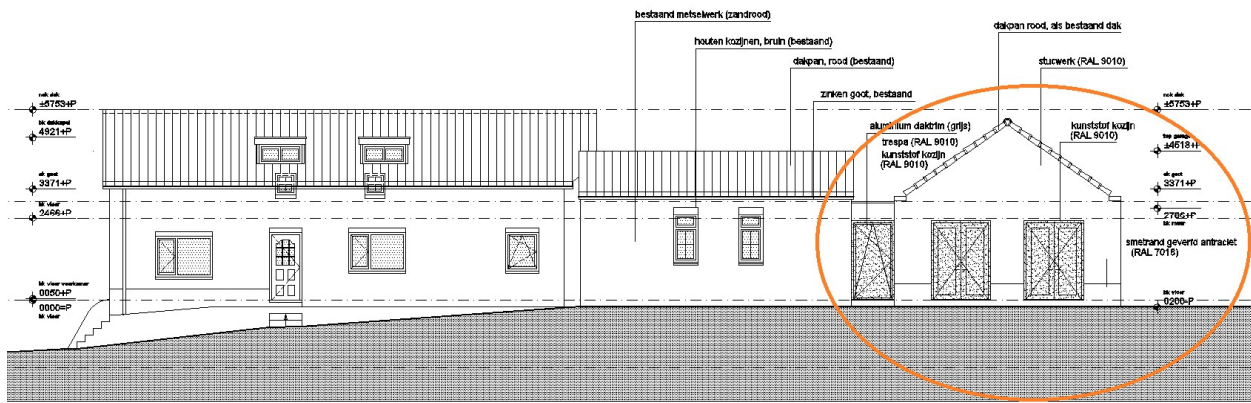
Het nieuwe hoofdgebouw en de bestaande garage worden met elkaar verbonden door een transparante glazen gang. Samen met deze gang bedraagt de inhoud van het hoofdgebouw ca. 357 m³. De bestaande garage bedraagt ca. 137 m³. De bouwhoogte van het nieuw te bouwen gebouw bedraagt 5,5 m. Ten opzichte van de bestaande woning betekent dat, dat de studioruimte duidelijk lager wordt. Door de herontwikkeling van het perceel neemt de totale bebouwing binnen het projectgebied nauwelijks toe.

Inpassing

Achter de bestaande hoofdbouwblokken en hoofdbouwvolumes staan in het betreffende gebied met name veel eenlaagse aanbouwen met plat dak, eenlaagse aanbouwen met dakterras en eenlaagse aanbouwen met hellend pannendak (onder andere ook bijvoorbeeld bij de Kruisstraat 25 te Stein). Om het karakter van de studio kleinschalig te houden is gekozen voor een landelijke stijl, eenlaags met pannendak. Om het binnengebied achter de winkels en woningen zoveel mogelijk vrij te houden en de bebouwing zoveel mogelijk te concentreren richting de Kruisstraat is ervoor gekozen de nieuwe studio zoveel mogelijk te plaatsen richting de bebouwing van de Kruisstraat. Het deel van het perceel richting het binnengebied blijft open en wordt groenvoorziening.



Fig. 2.1c Locatie nieuwe bebouwing richting de bestaande bebouwing aan de Kruisstraat. Binnen de oranje omkadering is de nieuwe bebouwing, de overig gearceerde bouwwerken zijn bestaande bouwwerken. Het enige naastgelegen bouwsel op perceel 4097 (rechts naast de studio) is ca. 2,5 m hoog tegen de erfgrans.



RECHTER ZIJGEVEL

Fig. 2.1d; aanzicht nieuwe studioruimte (omcirkeld). Zie ook de bouwkundige tekeningen.



Fig. 2.2 Bestaande bijbouwen achter Kruisstraat 25 met vergelijkbare goot- en nokhoogtes.



Fig. 2.3 Bestaande achterbebouwing nabij Kruisstraat 43; in dezelfde zone is 2 en 1 laags aangebouwd.

Met herkenbare hoofdvormen en verhoudingen wordt in de bouwkundige massa gerefereerd naar de bestaande bebouwing. Gezien het feit dat bij veel oorspronkelijke woningen bij dit type woning de schuur haaks op de voorbouw staat (zie bijvoorbeeld onder andere ook Kelderstraat 37 en het hoekpand op de hoek van de Kelderstraat/Kruisstraat) is er bewust voor gekozen de kap en nokrichting van de nieuwe studioruimte haaks op het dak van de oorspronkelijke voorwoning te plaatsen, zodoende refererend aan de bestaande bebouwing.



Fig. 2.4 Bestaand hoekpand Kelderstraat/Kruisstraat.



Fig. 2.5 Bestaand pand Kelderstraat 37 Stein.



Fig. 2.6 Bestaand pand Kelderstraat 40 te Stein; ook hier is een grotere, haaks op het voorpand geplaatste bijbouw te zien achterin het perceel.

Per brief d.d. heeft de welstandscommissie met een principe welstandsadvies een positieve reactie afgegeven voor dit project. Daarnaast heeft de gemeente Stein aangegeven medewerking te willen verlenen aan dit plan.

3. BELEIDSKADER

De doelstelling van deze ruimtelijke onderbouwing is om de beoogde ontwikkeling in juridisch planologisch opzicht mogelijk te maken. Ten behoeve van een goede ruimtelijke ordening wordt in deze ruimtelijke onderbouwing inzicht gegeven in de wijze waarop het van toepassing zijnde beleid van invloed is op de ontwikkeling. In dit hoofdstuk worden de verschillende beleidskaders weergegeven waarmee rekening moet worden gehouden. Hier zal worden ingegaan op het landelijke, provinciale en gemeentelijke beleid en wordt dit beleid getoetst aan de beoogde ruimtelijke ontwikkeling.

3.1 Nationaal beleid

3.1.1 Nota Ruimte en de Realisatieparagraaf Beleidskader

Nota Ruimte

Op het gebied van de ruimtelijke ordening staat het Rijksbeleid verwoord in de Nota Ruimte. De Nota Ruimte is in mei 2005 in de Tweede Kamer aangenomen en heeft de Eerste Kamer in januari 2006 met de Nota Ruimte ingestemd. In de Nota Ruimte worden vier algemene doelen genoemd: 1. versterking van de internationale concurrentiepositie van Nederland; 2. bevordering van krachtige steden en een vitaal platteland; 3. borging en ontwikkeling van belangrijke (inter)nationale ruimtelijke waarden; 4. borging van de veiligheid. Meer specifiek wordt opgemerkt dat voor de leefbaarheid van steden en dorpen een bundeling van verstedelijking en economische activiteiten gewenst is. Nieuwe functies of bebouwing zouden grotendeels geconcentreerd tot stand moeten komen, wat bij dit project het geval is.

Hierbij wordt met name gekeken naar inbreiding in het bestaand bebouwd gebied, direct aansluitend op het bestaand bebouwde gebied of in nieuwe clusters daarbuiten. De Nota Ruimte zet met name in op een efficiënt en, daar waar mogelijk, meervoudig ruimtegebruik. Daarnaast moeten gemeenten de mogelijkheid hebben om de eigen natuurlijke aanwas op te vangen.

Realisatieparagraaf Beleidskader

Niet van toepassing binnen dit project.

3.1.2 AMvB Ruimte

De Algemene Maatregel van Bestuur (AMvB) is een van de uitvoeringsinstrumenten die kunnen worden ingezet om het Rijksbeleid in het beleid van lagere overheden te laten implementeren. De AMvB Ruimte bevat alle ruimtelijke rijksbelangen uit de eerder uitgebrachte planologische kernbeslissingen (PKB's) en geeft middels regels en plankaarten (juridisch) de mogelijkheid om de rijksbelangen veel directer door te laten werken in de ruimtelijke plannen van andere overheden. Anders dan de Realisatieparagraaf dus, waar alleen is aangegeven hoe het beleid zal worden uitgevoerd door het aanreiken van de mogelijke sturingsinstrumenten. Het ontwerp van de AMvB Ruimte bevat de juridische kaders voor onder meer het bundelen van verstedelijking, de rijksbufferzones, nationale landschappen, de ecologische hoofdstructuur, de kust, grote rivieren, militaire terreinen, de mainportontwikkeling van Rotterdam en de Waddenzee. Hiermee kan bijvoorbeeld precies aangegeven worden in welke zones bestemmingsplannen geen bestemmingen mogen bevatten die verdere verstedelijking toestaan. Dit moet leiden tot snellere besluitvorming en minder bestuurlijke drukte. Bij de AMvB Ruimte zijn kaarten van onder andere de rijksbufferzones gevoegd.

Conclusie

De ontwikkeling heeft geen directe relatie met één van de kaarten of bepalingen van het ontwerp van de AMvB Ruimte. De omgevingsvergunning is daarmee niet in strijd met de AMvB Ruimte.

3.2 Provinciaal beleid

Gezien het kleinschalige karakter van deze verbouwing is hier verder niet op ingegaan.

3.3 Gemeentelijk beleid

Volgens de structuurvisie wonen Westelijke Mijnstreek en de ruimtelijke structuurvisie van de gemeente Stein is met name inbreiding van de bestaande kernen en het versterken van het subregionale centrum van belang. Dit plan voorziet in precies deze punten; de voorziening van een Yoga Studio welke zijn bestaansrecht duidelijk heeft bewezen sinds 2012 blijft behouden binnen de kern Stein, hetgeen de leefbaarheid van de kern Stein uiteraard ten goede komt. Dit geldt eveneens voor de Strategische Toekomstvisie Stein.

Daarnaast wordt met het behouden en renoveren van met name het oude voorhuis uit de 19^e eeuw en bijbehorende garage welke naar schatting gebouwd is rond de eeuwwisseling van 1900 bijgedragen aan het oude karakter van de kern Stein (Oud-Stein) hetgeen past binnen de wensen van de gemeente Stein.

3.4 Conclusies beleid

De beoogde ontwikkeling vindt aansluiting bij de verschillende beleidsstukken op diverse niveaus, doordat met de ontwikkeling in ruime mate sprake is van kwaliteitsverbetering op het onderhavige perceel. De rommelige situatie met opstallen wordt geamoveerd en een gerenoveerde hoogwaardige garage met achterliggende studioruimte wordt hier gerealiseerd. Hierdoor ontstaat een verbetering in het aanbeeld van de Kelderstraat.

4 OMGEVINGSASPECTEN

Omgevingsaspecten betreft aspecten als lucht, water, natuur, bodem en land die invloed hebben op het projectgebied en waar de beoogde ontwikkeling invloed op kan hebben. In dit hoofdstuk wordt verwoord hoe er met de aspecten rekening wordt gehouden.

4.1 Verkeer en parkeren

4.1.1 Verkeerskundige aspecten

Ontsluiting verkeer Kelderstraat is met name de Kruisstraat en de Halstraat/Kap. Berixstraat met een maximumsnelheid van 30 km/h. Vanaf de Heerstraat zijn er goede verbindingen met de interregionale wegen en autosnelwegen A2 en A76.

Busverbindingen zijn in de gemeente Stein op loopafstand ruim voorhanden, treinverbindingen in combinatie met busverbindingen met name via het station Beek-Elsloo.

Op het onderhavige perceel is al bebouwing aanwezig. Behalve een woning zijn hier ook nog diverse opstallen aanwezig welke in gebruik zijn geweest als opslagruimte voor een dakdekkersbedrijf. Er kan gesteld worden dat het beoogde gebruik in verhouding in principe niet meer verkeersbewegingen met zich mee brengt dan de oude situatie, waardoor de ontwikkeling niet significant bijdraagt aan de verkeersbelasting op de Kelderstraat. Daar echter de lestijden en daarmee ook de openingstijden anders zijn dan de zaken die hier eerder gezeten hebben is het wel van belang dit nader te onderbouwen.

Op het perceel ligt een woning en – momenteel – diverse bouwwerken die in gebruik zijn geweest als opslag en werkruimte voor een dakdekkersbedrijf. In de nieuwe situatie wordt dit laatste een studioruimte.

4.1.2 Parkeren

De benodigde parkeerbehoefte (1,6 parkeerplaats voor de woning en < 3,9 parkeerplaatsen voor de oppervlakte van de studio (zie ook de parkeernorm voor een Yoga-studio van deze grootte)) komt afgerond uit op 5 parkeerplaatsen.

In het voortraject voorafgaand aan de omgevingsvergunningsaanvraag is een telling uitgevoerd met betrekking tot de bezetting van de parkeerplaatsen tijdens lesuren op het voor de winkels van de Kruisstraat/Kelderstraat bestemde parkeerterrein op de hoek van de Schuttekleeft en Kelderstraat op minder dan 50 meter van de studio. Hieruit is gebleken, zie ook de bijlage, dat er hier alleen al ruim voldoende vrije parkeerplaatsen op deze parkeerplaats aanwezig zijn.

Tijdens besprekingen met de gemeente is duidelijk gemaakt dat de studio er rekening mee mag houden dat er 2 parkeerplaatsen buiten het eigen terrein beschikbaar zijn. Op de eigen oprit is plaats voor 3 parkeerplaatsen, zie ook de tekening. Hierboven is het zo dat de eigenaresse van de studio woont aan het naastgelegen pand Kelderstraat 37 te Stein en hier ook parkeert. Het terrein van de studio is via de Kelderstraat 37 te Stein met toestemming van de eigenaar van deze woning ook te bereiken per auto als extra mogelijkheid tot parkeren.

Hiernaast is er uiteraard ook langs de openbare weg ruimte genoeg voor de hier genoemde zaak om te parkeren, met name rond het kruispunt Kelderstraat-Kruisstraat-Schuttekleeft.

Op deze wijze wordt ruim aan de benodigde parkeernorm van 5 parkeerplaatsen voldaan.



Fig. 4.1.2.1. Locatie parkeerplaats t.o.v. projectgebied.

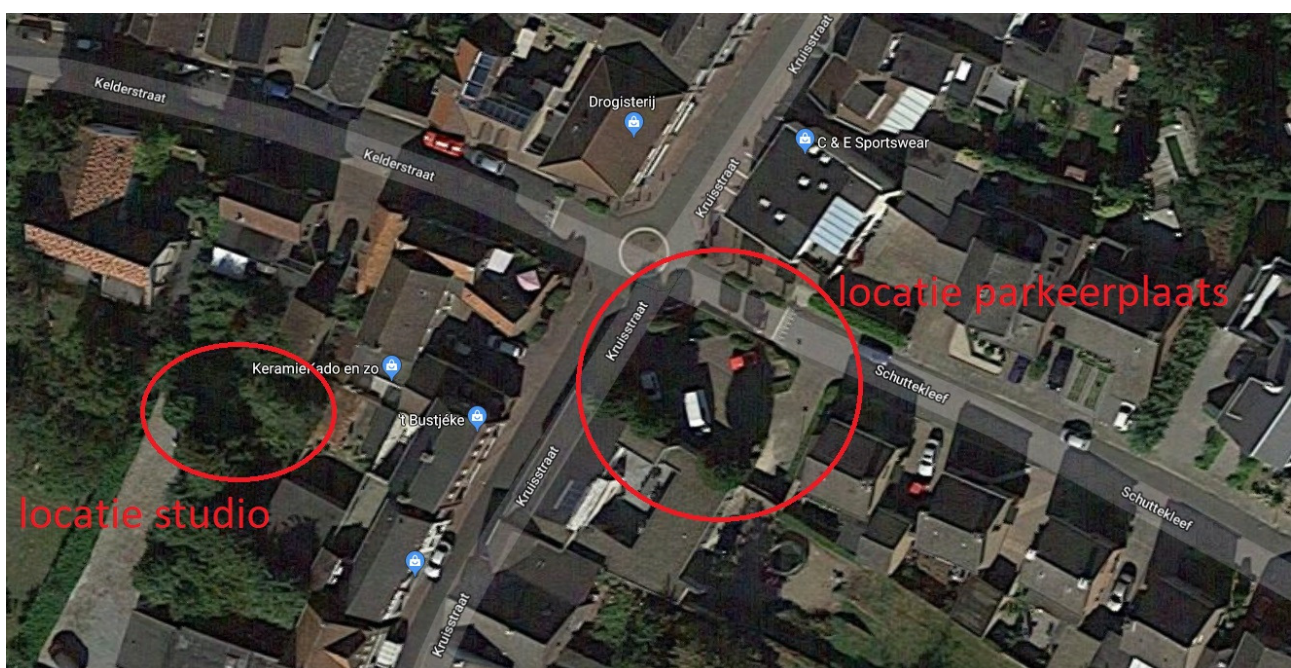


Fig. 4.1.2.2. Locatie parkeerplaats t.o.v. projectgebied. (Luchtfoto, bron Google Maps).



Fig. 4.1.2.3. Bestaande openbare parkeerplaats.

4.2 Flora en fauna

Ontheffing van de Flora- en faunawet is niet noodzakelijk. Het gehele terrein is voor zover de historische onderzoeken dit laten zien de laatste eeuwen in gebruik geweest als woon- en werkruimte. Het vigerend bestemmingsplan geeft geen aanwijzingen dat er meer onderzoek benodigd is naar flora en fauna.

4.3 Waterparagraaf

De Watertoets is het resultaat van één van de acties uit de Startovereenkomst ‘Waterbeleid 21e eeuw’, die op 14 februari 2001 is ondertekend door het Rijk, het Interprovinciaal Overlegorgaan, de Vereniging van Nederlandse Gemeenten en de Unie van Waterschappen. In de Startovereenkomst is vastgelegd dat de Watertoets vanaf het moment van ondertekening zal worden toegepast. Op grond van artikel 3.1.1 Bro is bovendien overleg met de waterbeheerder wettelijk verplicht. De Watertoets wordt uitgevoerd bij ruimtelijke ontwikkelingen, wat als gevolg heeft dat in alle ruimtelijke plannen een zogeheten waterparagraaf moet zijn opgenomen. De waterparagraaf omvat het advies van de waterbeheerder en een gemotiveerd besluit ten aanzien van de wateraspecten. Eventuele afwijkingen van het advies van de waterbeheerder worden gemotiveerd. Daarbij moet door de initiatiefnemer worden aangegeven hoe met die afwijking wordt omgegaan. In laatste instantie kan worden teruggerepen op het nemen van verzachtende maatregelen of compensatie inclusief afspraken over financiering en uitvoering.

Waterbeleid

Voor de beleidskeuzen ten aanzien van deze waterparagraaf in deze ruimtelijke onderbouwing geldt dat het eigenlijk gebruik van de gronden (wonen en werken) niet wijzigt. Daarnaast wordt het hemelwater van de benodigde dakoppervlakken volgens de geldende normen geïnfiltreerd op in de grond op eigen terrein, hetgeen in de oude situatie ook al het geval was.

4.4 Bodem

In overleg tussen Geonius (dhr. B. Habets) en de IMD is besloten dat een milieukundig bodemonderzoek niet noodzakelijk is.

Conclusie

Voor wat betreft de bodemkwaliteit staat dit aspect de uitvoering van het onderhavige project niet in de weg.

4.5 Luchtkwaliteit

Op 15 november 2007 is de Wet luchtkwaliteit in werking getreden. De 'Wet luchtkwaliteit' (2007) bevat een gebiedsgerichte aanpak via het Nationaal Samenwerkingsprogramma Luchtkwaliteit (NSL). Het NSL-programma is op 1 augustus 2009 in werking getreden.

De Wet milieubeheer (artikel 5.12 en 20 verder) vormt de juridische grondslag voor het NSL. Daarnaast zijn de volgende 2 besluiten relevant, namelijk het Besluit derogatie en het Besluit maatregelen richtwaarden. Deze beide besluiten zijn op 1 september 2009 in werking getreden, met terugwerkende kracht vanaf 1 augustus 2009. De programma-aanpak zorgt voor een flexibele koppeling tussen ruimtelijke activiteiten en milieugevolgen. Met name doordat projecten waarvan vastgesteld is dat deze 'Niet in betekende mate' (NIBM) bijdragen aan de luchtverontreiniging zijn vrijgesteld van toetsing aan de grenswaarden voor luchtkwaliteit. Deze projecten mogen zonder toetsing aan de grenswaarden voor luchtkwaliteit uitgevoerd worden. Een project draagt 'niet in betekende mate' bij aan de luchtverontreiniging als de 3% grens niet wordt overschreden. De 3% grens is 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 niet in betekende mate bijdragen (luchtkwaliteitseisen)" wordt aangegeven op welke manier snel kan worden vastgesteld of de bijdrage van een nieuwbouwproject op de luchtkwaliteit valt onder de term "niet in betekende mate". Deze ruimtelijke onderbouwing voorziet in de realisatie van één studio. Ten opzichte van de huidige situatie leidt dit niet tot een toename van de verkeersbewegingen binnen het bestemmingsplangebied (het betreft hier een verplaatsing van een reeds in hetzelfde bestemmingsplan aanwezige zaak en zal ook niet of op een andere manier bijdragen aan een toename van vervuilende stoffen in de atmosfeer. De invloed van dit project op de luchtkwaliteit kan daarom worden beschouwd als "Niet in betekende mate".

Conclusie

Binnen dit plan wordt de realisatie mogelijk gemaakt van één studioruimte voor Yoga hetgeen binnen de gestelde normen past.

4.6 Wegverkeerslawaaï

Volgens de Wet geluidhinder (Wgh), artikel 74 eerste lid, heeft een weg met een nader bepaald aantal rijstroken een geluidszone. De vraag is of het verplaatsen van de studio van het huidige adres naar het nieuwe adres het wegverkeerslawaaï significant toeneemt. Daar dit binnen hetzelfde bestemmingsplan gebeurt en gezien de relatief kleine hoeveelheid voertuigen is de verwachting dat de geluidbelasting niet significant toeneemt. Mede gezien het feit dat de klanten van de studio vanuit alle kanten richting de studio komen; het verplaatsen van het middelpunt van deze verkeersbewegingen zal niet leiden tot significante wijzigingen voor de geluidsbelasting.

4.7 Kabels en leidingen

In de directe omgeving van het projectgebied zijn geen planologisch relevante leidingen gelegen. Het aspect kabels en leidingen zal daarom ook geen belemmering opleveren voor de verdere procedure van deze ruimtelijke onderbouwing.

4.8 Externe veiligheid

Bij externe veiligheid gaat het om de gevaren die de directe omgeving loopt in het geval er iets mis mocht gaan tijdens de opslag, productie of het transport van gevaarlijke stoffen. De daaraan verbonden risico's moeten aanvaardbaar blijven. Er worden in dit kader twee normstellingen gehanteerd, te weten:

- het plaatsgebonden risico: richt zich vooral op de te realiseren basisveiligheid voor burgers;

- het groepsrisico: stelt beperkingen aan de maatschappelijke ontwrichting als gevolg van calamiteiten met gevaarlijke stoffen.

Bebouwing is niet toegestaan binnen de zogenaamde 10 tot de macht -6 contour van het plaatsgebonden risico rond inrichtingen en langs transportroutes waar gevaarlijke stoffen worden opgeslagen/verwerkt respectievelijk vervoerd. Risicovolle inrichtingen Op 27 oktober 2004 is het Besluit externe veiligheid inrichtingen (Bevi) in werking getreden. Met het besluit wordt beoogd een wettelijke grondslag te geven aan het externe veiligheidsbeleid rondom risicovolle inrichtingen. Het doel van het besluit is de risico's waaraan burgers in hun leefomgeving worden blootgesteld vanwege risicovolle inrichtingen tot een aanvaardbaar minimum te beperken. Op basis van het Bevi geldt voor het PR rondom een risicovolle inrichting een grenswaarde voor kwetsbare objecten en een richtwaarde voor beperkt kwetsbare objecten). Beide liggen op een niveau van 10 tot de macht -6 per jaar. Bij de vaststelling van een bestemmingsplan moet aan deze normen worden voldaan. Het Bevi bevat geen norm voor het GR; wel geldt op basis van het Bevi een verantwoordingsplicht voor het GR in het invloedsgebied rondom de inrichting. De in het externe veiligheidsbeleid gehanteerde norm voor het GR geldt daarbij als buitenwettelijke oriëntatiewaarde.

Onderzoek en conclusie

In de directe omgeving van het projectgebied bevinden zich geen inrichtingen die vallen onder het Besluit externe veiligheid inrichtingen (Bevi) of die om andere redenen aangemerkt kunnen worden als risicovol. Daarnaast worden er ook geen gevaarlijke goederen vervoerd per weg, spoor, water of leidingen in de nabijheid van het projectgebied. Gelet op het voorgaande kan worden geconcludeerd dat het aspect externe veiligheid geen belemmering vormt voor de beoogde ontwikkeling.

4.9 Asbestonderzoek

Er is geen asbest aangetroffen. Er worden in het te bouwen gebied t.b.v. de studio enkel diverse muren gesloopt van een voormalig schuurtje zonder dak.

4.10 Cultuurhistorie en archeologie

Als gevolg van het Verdrag van Valletta, dat in 1998 door het Nederlandse parlement is goedgekeurd en in 2006 zijn beslag heeft gekregen in de Wet op de Archeologische Monumentenzorg, is de Monumentenwet 1988 gewijzigd. Rijk en provincie stellen zich op het standpunt dat in het ruimtelijk beleid zorgvuldig met het archeologische erfgoed moet worden omgegaan. Voor gebieden waar archeologische waarden voorkomen of waar reële verwachtingen bestaan dat ter plaatse archeologische waarden aanwezig zijn, dient voorafgaand aan bodemingrepen archeologisch onderzoek te worden uitgevoerd. De uitkomsten van het archeologisch onderzoek dienen vervolgens volwaardig in de belangenafweging te worden betrokken.

Niet van toepassing bij de hier geplande verbouwing.

4.11 Bedrijven en milieuzonering

Bij het realiseren van nieuwe hindergevoelige functies, zoals woningen, moet rekening worden gehouden met eventuele miliehinder van bedrijfsactiviteiten in de directe omgeving van het projectgebied. Ter plaatse van de woningen moet sprake zijn van een aanvaardbaar woon- en leefklimaat. Daarnaast mogen de bedrijven niet in hun bedrijfsvoering worden beperkt. Om te bepalen wat de invloedssfeer is van een bedrijf wordt gebruik gemaakt van zogenaamde richtafstanden. Hierbij wordt gebruik gemaakt van de publicatie 'Bedrijven en milieuzonering' van de VNG (2009). Bij deze richtafstanden wordt rekening gehouden met verschillende milieuaspecten. Hierbij moet gedacht worden aan geur-, stof- en geluidshinder. De gegeven richtafstanden gaan uit van een rustige woonwijk. In geval dat een onderzoekslocatie is gelegen in

een gemengd gebied, mag er uitgegaan worden van verkleinde richtafstanden. Een en ander komt voort uit jurisprudentie en de genoemde VNG-publicatie.

Toetsing

De studio als zodanig levert gezien de functie (yogastudio) geen geluidsbelasting uit naar de omgeving.

In de omgeving van het projectgebied zijn verder geen bedrijven aanwezig welke wederom een belasting zouden geven naar de studio toe.

4.12 Conclusies omgevingsaspecten

Verkeer en parkeren

De afwikkeling van het verkeer zal plaatsvinden via de Kruisstraat. De verkeersbelasting zal door de bouw van één studioruimte, ten opzichte van het vroegere gebruik niet of niet significant toenemen. Parkeervoorzieningen zullen deels op eigen terrein worden gerealiseerd.

Flora- en fauna

Geen voorzieningen benodigd.

Water

Door een toename in verhard oppervlak van max. 10 m² in combinatie met infiltratie van regenwater zijn compenserende maatregelen niet noodzakelijk. De ontwikkeling heeft een positieve invloed op de waterhuishouding.

Bodem

In overleg tussen Geonius (dhr. B. Habets) en de IMD is besloten dat een milieukundig bodemonderzoek niet noodzakelijk is.

Luchtkwaliteit

Binnen dit plan wordt de realisatie mogelijk gemaakt van één studio. Ten opzichte van de huidige situatie, waarbij sprake is van een woonhuis met bedrijfsruimte (dakdekkersbedrijf), betekent dit een verbetering voor wat betreft de luchtkwaliteit.

Geluid

Geen voorzieningen benodigd.

Kabels en leidingen

In de directe omgeving van het projectgebied zijn geen planologisch relevante en externe veiligheid leidingen aanwezig. Daarnaast zijn ook geen bedrijven in de omgeving die vallen onder het Bevi. Ook vindt er geen vervoer van gevaarlijke stoffen in de omgeving plaats per weg, spoor, water of door leidingen. Deze aspecten staan de vaststelling van de ruimtelijke onderbouwing niet in de weg.

Asbest

In de opstallen t.p.v. de geplande studio is geen asbest aanwezig. Dit aspect staat de vaststelling van de ruimtelijke onderbouwing niet in de weg.

Archeologie

Geen voorzieningen benodigd.

Bedrijven

In de omgeving van het projectgebied zijn meerdere bedrijven aanwezig, echter zonder gevolgen voor de beoogde studioruimte.

5 UITVOERBAARHEID

5.1 Economische haalbaarheid

Bij ontwikkelingen die middels een omgevingsvergunning, waarbij dit document de onderbouwing van vormt, mogelijk worden gemaakt, is het noodzakelijk aan te tonen in hoeverre de beoogde plannen financieel haalbaar zijn en wie de risicodragende partij is. In dit kader is in afdeling 6.4 Wro bepaald dat de gemeenteraad een exploitatieplan moet vaststellen, indien een bij algemene maatregel van bestuur aangewezen bouwplan is voorgenomen. Hiervan kan worden afgeweken indien de plankosten anderzijds zijn verzekerd, bijvoorbeeld door een anterieure overeenkomst. Met deze ruimtelijke onderbouwing wordt een nieuwe studioruimte in plaats van een voormalige berg- en werkruimte van een dakdekkersbedrijf mogelijk gemaakt. Door de realisatie van de studiowoning met bijgebouw is hier sprake van een bouwplan zoals bedoeld in artikel 6.2.1 Bro. Derhalve is het opstellen van een exploitatieplan noodzakelijk, tenzij het plan anderzijds is verzekerd, middels een anterieure overeenkomst.

Om dit punt af te dekken is door de opdrachtgeefster de planschadeverhaalovereenkomst met de gemeente ondertekend.

5.2 Maatschappelijke haalbaarheid

Deze ruimtelijke onderbouwing samen met de aanvraag voor een omgevingsvergunning wordt op basis van de Wro en overeenkomstig afdeling 3.4 Algemene wet bestuursrecht gedurende 6 weken ter inzage gelegd. Gedurende deze periode hebben belanghebbenden de mogelijkheid om zienswijzen op het plan in te dienen.

Met diverse omwonenden is overleg gepleegd en op navraag van de gemeente zijn verklaringen van geen bezwaar ondertekend.

6 SAMENVATTING EN CONCLUSIES

In deze ruimtelijke onderbouwing is een beschrijving gegeven van de beoogde ontwikkeling (hoofdstuk 2). Om de uitvoerbaarheid van het project aan te tonen, heeft een toetsing plaatsgevonden aan het van belangzijnde beleid (hoofdstuk 3). Ook hebben diverse onderzoeken plaatsgevonden om te bezien of het project tegen ruimtelijke en milieukundige bezwaren stuit (hoofdstuk 4). Tot slot is in hoofdstuk 5 aangegeven of het project economisch haalbaar is. Onderstaand zijn de belangrijkste conclusies uit de diverse hoofdstukken nogmaals weergegeven.

Hoofdstuk 2 Ruimtelijke ontwikkeling

Met dit project worden de bestaande overkappingen/bouwsels gesloopt en wordt de bestaande garage gerenoveerd en met studioruimte uitgebreid. Hierbij is rekening gehouden met de bestaande omliggende waarden en het beeld van de straatbebouwing aan de Kelderstraat en Kruisstraat.

Hoofdstuk 3 Beleidskader

Om de beoogde ontwikkeling te toetsen aan het vigerende beleid is in dit hoofdstuk gekeken naar het rijks, provinciaal en gemeentelijk beleid. Geconcludeerd kan worden dat de ontwikkeling geen raakvlakken heeft met het rijksbeleid.

Binnen het gemeentelijk beleid wordt er gekozen voor inbreiding en versterking van het bestaande centrum. In dit geval middels verplaatsing en vernieuwing van een reeds in Stein gevestigde zaak.

Hoofdstuk 4 Omgevingsaspecten

In dit hoofdstuk zijn diverse sectorale aspecten nader beschreven en zijn hierin ook de benodigde onderzoeken opgenomen. De conclusies van deze onderzoeken zijn onderstaand opgesomd:

Verkeer en parkeren

De afwikkeling van het verkeer zal plaatsvinden via de Kelderstraat. De verkeersbelasting zal door de bouw van één studioruimte, ten opzichte van het vroegere gebruik niet significant toenemen.

Parkeervoorzieningen zullen deels op eigen terrein worden gerealiseerd.

Flora en fauna

Niet van toepassing.

Water

Door een lichte toename in verhard oppervlak in combinatie met infiltratie zijn compenserende maatregelen niet noodzakelijk. De ontwikkeling heeft een positieve invloed op de waterhuishouding.

Bodem

Ter plaatse van het projectgebied zijn slechts lichte verontreinigingen geconstateerd. De bodemkwaliteit staat echter het gebruik van de grond ten behoeve van een studioruimte niet in de weg.

Luchtkwaliteit

Binnen dit plan wordt de realisatie mogelijk gemaakt van één studioruimte in plaats van een bestaande bedrijfsruimte. Ten opzichte van de huidige situatie, betekent dit een verbetering voor wat betreft de luchtkwaliteit.

Geluid

Niet van toepassing.

Kabels en leidingen

In de directe omgeving van het projectgebied zijn geen planologisch relevante en externe veiligheid leidingen aanwezig. Daarnaast zijn ook geen bedrijven in de omgeving die vallen onder het Bevi. Ook vindt er geen vervoer van gevaarlijke stoffen in de omgeving plaats per weg, spoor, water of door leidingen. Deze aspecten staan de vaststelling van de ruimtelijke onderbouwing niet in de weg.

Asbest

Niet aanwezig.

Archeologie

Onderzoek niet noodzakelijk.

Bedrijven

In de omgeving zijn meerdere bedrijven aanwezig. Deze staan het gebruik van de beoogde studioruimte niet in de weg.

Hoofdstuk 5 Economische uitvoerbaarheid

Een planschadeverhaalovereenkomst met de gemeente is ondertekend door de opdrachtgeefster.

7 OVERZICHT BIJLAGEN

Bijlage

1. Telling aantal vrije parkeerplaatsen hoek parkeerplaats Schuttekleeef/Kruisstraat te Stein.

BIJLAGE 1

Parkeerplaats hoek Schuttekleef/Kruisstraat

	Datum	Tijd (ca.)	Aantal vrije plaatsen (indien niet ingevuld heeft er op deze dag geen telling plaatsgevonden).
Zo	15-01-17	19:30	6
Ma	16-01-17	13:30	5
Di	17-01-17	13:30	3
Wo	18-01-17		
Do	19-01-17		
Vr	20-01-17	13:30	5
Za	21-01-17		
Zo	22-01-17	12:00	7
Ma	23-01-17		
Di	24-01-17		
Wo	25-01-17	19:30	4
Do	26-01-17	19:30	3
Vr	27-01-17	19:30	4
Za	28-01-17		
Zo	29-01-17		
Ma	30-01-17		
Di	31-01-17	13:30	3
Wo	01-02-17	19:30	5
Do	02-02-17	13:30	5
Vr	03-02-17		
Za	04-02-17		
Zo	05-02-17		
Ma	06-02-17	13:30	4
Di	07-02-17		
Wo	08-02-17	13:30	4
Do	09-02-17		
Vr	10-02-17	13:30	5
Za	11-02-17		
Zo	12-02-17		
Ma	13-02-17	13:30	7
Di	14-02-17	13:30	4
Wo	15-02-17	13:30	4
Do	16-02-17	19:30	4
Vr	17-02-17	19:30	4
Za	18-02-17		
Zo	19-02-17		
Ma	20-02-17	19:30	4
Di	21-02-17	13:30	5

Wo	22-02-17	9:00	8
Do	23-02-17		
Vr	24-02-17		
Za	25-02-17		
Zo	26-02-17		
Ma	27-02-17	19:30	7
Di	28-02-17	19:30	6
Wo	01-03-17	19:30	4
Do	02-03-17	19:30	4
Vr	03-03-17	19:30	5
Za	04-03-17		
Zo	05-03-17		
Ma	06-03-17		
Di	07-03-17	13:30	6
Wo	08-03-17	19:30	5
Do	09-03-17	19:30	4
Vr	10-03-17		
Za	11-03-17	13:30	4
Zo	12-03-17		
Ma	13-03-17		
Di	14-03-17		
Wo	15-03-17	9:00	6
Do	16-03-17	14:00	4
Vr	17-03-17	19:00	5
Za	18-03-17		
Zo	19-03-17		
Ma	20-03-17	19:00	5
Di	21-03-17	13:30	4