

Woning Kruisstraat 81 Stein ingekomen afd VN&H
25 JUL 2016
2016-154

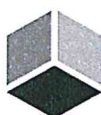
Woning Kruisstraat 81 Stein

Ruimtelijke onderbouwing

21-07-2016

Inhoudsopgave

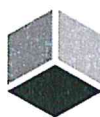
Hoofdstuk 1	Aanleiding	5
1.1	Inleiding	5
1.2	Ligging en begrenzing van het besluitgebied	5
1.3	Vigerend bestemmingsplan	6
1.4	Leeswijzer	7
Hoofdstuk 2	Het planvoornemen	8
2.1	Inleiding	8
2.2	Omgeving	8
2.3	Het planvoornemen	9
Hoofdstuk 3	Beleidskader	12
3.1	Inleiding	12
3.2	Rijks-, provinciaal, regionaal of gemeentelijk beleid	12
Hoofdstuk 4	Milieu- en omgevingsaspecten	13
4.1	Inleiding	13
4.2	Milieueffectrapportage	13
4.3	Geluid	13
4.4	Bodem	14
4.5	Luchtkwaliteit	14
4.6	Bedrijven en milieuzonering	15
4.7	Externe veiligheid	15
4.8	Kabels en leidingen	16
4.9	Zoneringen	17
4.10	Archeologie en cultuurhistorie	17
4.11	Flora en fauna	17
4.12	Water	18
Hoofdstuk 5	Haalbaarheid	20
5.1	Economische en financiële haalbaarheid	20
5.2	Maatschappelijke haalbaarheid	20
5.3	Conclusie	20

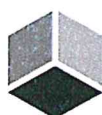


Hoofdstuk 6	Procedure	21
6.1	De te volgen procedure	21
6.2	Watertoets	22
6.3	Het vooroverleg met diensten van Rijk en provincie	22
6.4	Vaststelling	22

Bijlagen bij besluitdocument

Bijlage 1 Verkennend bodemonderzoek





Ruimtelijke Onderbouwing

Hoofdstuk 1 Aanleiding

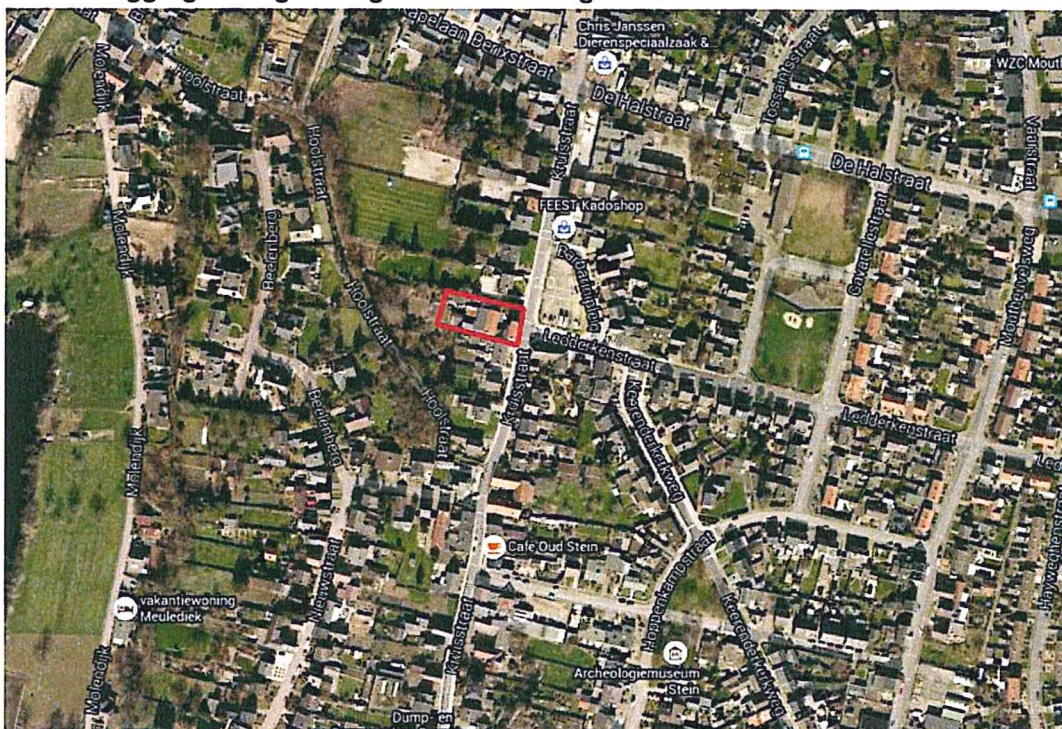
1.1 Inleiding

Initiatiefnemer is voornemens om de bestaande woning aan de Kruisstraat 81 te Stein te slopen en op dezelfde locatie te herbouwen door middel van vervangende nieuwbouw. De voorgevel van de nieuwe woning wordt circa 9,25 meter naar achteren geplaatst ten opzichte van de bestaande bebouwing.

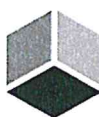
Met het bouwplan voor de woning wordt niet voldaan aan het thans vigerende bestemmingsplan 'Kern Stein'. Het hoofdgebouw overschrijdt het bestaande bouwvlak. Strijdigheid betreft bouwen buiten het bouwvlak. De gemeente Stein heeft aangegeven medewerking te willen verlenen aan de realisatie van deze woning.

Om deze medewerking te kunnen verlenen aan de ontwikkeling kan met een omgevingsvergunning op grond van artikel 2.12, eerste lid, sub a onder 3 van de Wabo van het bestemmingsplan worden afgeweken. Dit afwijkingsbesluit moet voorzien zijn van een goede ruimtelijke onderbouwing. Dit document vormt die ruimtelijke onderbouwing.

1.2 Ligging en begrenzing van het besluitgebied



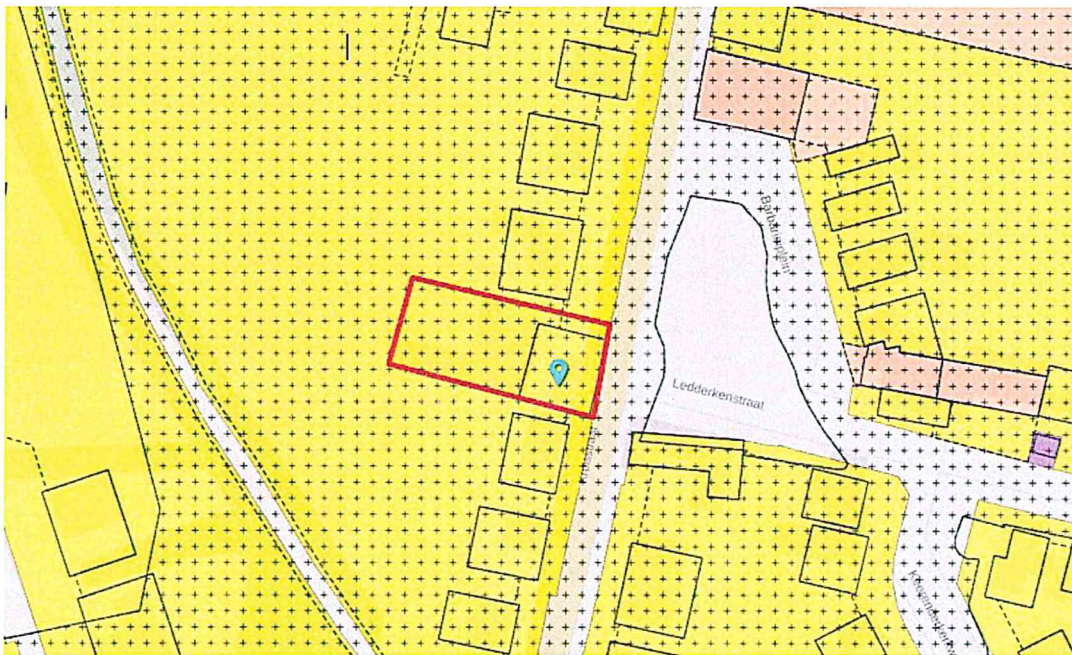
Luchtfoto besluitgebied met directe omgeving (bron: google maps)



Het besluitgebied is gelegen aan de Kruisstraat 81 aan de westzijde van de kern Stein, in de gelijknamige gemeente. De huidige woning is onderdeel van de lintbebouwing aan de Kruisstraat. Het besluitgebied is momenteel reeds in gebruik als woonperceel. Het gehele woonperceel heeft een oppervlakte van ongeveer 1.830 m². Het gebied is kadastraal (gedeeltelijk) bekend als gemeente Stein, sectie D, perceelnummers 145.

1.3 Vigerend bestemmingsplan

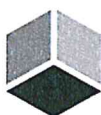
Het besluitgebied is gelegen binnen het bestemmingsplan 'Kern Stein', vastgesteld door de raad op 11 september 2013. Op basis van dit bestemmingsplan is ter plaatse van het plangebied de bestemming 'Wonen' en de dubbelbestemming 'Waarde - Archeologie' van kracht. Tevens zijn de aanduidingen 'bouwvlak', 'specifieke vorm van waarde - archeologie 1' en 'geluidzone - industrie' van toepassing. Binnen de bestemming 'Wonen' zijn de gronden ter plaatse van het plangebied bestemd voor wonen.



Uitsnede vigerend bestemmingsplan (brond www.ruimtelijkeplannen.nl)

Op grond van de bestemming 'Wonen' geldt voor het bouwen van hoofdgebouwen dat deze uitsluitend binnen het bouwvlak mogen worden gebouwd tot een maximum van 100%, waarbij de voorgevels van de woning worden geplaatst in of evenwijdig aan de naar de weg gekeerde bouwgrens. De grenzen van het bouwvlak mogen worden overschreden door erkers, luifels boven de voordeur en dergelijke mits de diepte gemeten vanaf de bouwvlakgrens niet meer dan 1,50 meter bedraagt en de breedte niet meer dan 40% van de breedte van de woning.

Aangezien het bouwplan voor de woning aan de Kruisstraat 81 het thans vigerende bouwvlak overschrijdt, past het planvoornemen niet binnen de regels behorende bij deze bestemming. Aan de toegestane maximum bouwhoogte en woningaantal voldoet het bouwplan wel.



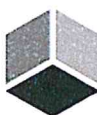
De gronden zijn tevens bestemd als 'Waarde - Archeologie' met de nadere aanduiding 'specifieke vorm van waarde – archeologie 1' en hierdoor mede bestemd voor behoud en bescherming van de aanwezige of te verwachten archeologische waarden. Aanvullend archeologisch onderzoek is noodzakelijk wanneer de bebouwing wordt vergroot met een oppervlakte van meer dan 250 m² en de bodem voor meer dan 0,40 meter beneden het maaiveld wordt verstoord. In verband met archeologie past het planvoornemen wel binnen de regels behorende bij deze bestemming. De verstoring is kleiner dan 250 m².

Ook met de aanduiding 'geluidzone - industrie' dient men bij de realisatie van het planvoornemen rekening te houden.

Het bevoegd gezag, de gemeente Stein, kan door middel van een omgevingsvergunning afwijken van de regels ten behoeve van de realisatie van de woning aan de Kruisstraat 81 buiten het bouwvlak. In dat kader dient voor de aanvraag omgevingsvergunning een ruimtelijke onderbouwing te worden opgesteld waarin de afwijking van het bestemmingsplan wordt gemotiveerd en nader wordt verantwoord en onderbouwd in het kader van een goede ruimtelijke ordening.

1.4 Leeswijzer

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



Hoofdstuk 2 Het planvoornemen

2.1 Inleiding

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

2.2 Omgeving



Bebouwing Kruisstraat

Het besluitgebied is gelegen in het westelijk gedeelte van de kern Stein en maakt hier onderdeel uit van de lintbebouwing lang de Kruisstraat. De directe omgeving wordt gekenmerkt door grondgebonden vrijstaande woningen.



Zicht op de locatie vanaf het Barbarinplein



Het besluitgebied zelf is momenteel in gebruik als woonperceel en is gelegen aan de Kruisstraat op de kopse zijde van de Ledderkenstraat, op de hoek van het Barbariniplein. Op het perceel staat een woonhuis met bijbehorende boerenschuren en stallen. De gronden behorende bij de woning zijn verder ingericht als tuin. De huidige woning aan de Kruisstraat 81 is direct aan de weg gepositioneerd. De omliggende bebouwing is verder naar achteren gelegen.

2.3 Het planvoornemen



Doorsnede Bouwplan

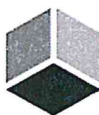
Overschrijding bouwvlak

Het planvoornemen is om de bestaande bebouwing aan de Kruisstraat te slopen en ter plaatse een nieuwe woning te herbouwen door middel van vervangende nieuwbouw. Het planvoornemen bestaat uit een woning met twee bouwlagen met kap en kelder. Met een aangebouwd terras aan de achterzijde, fietsenberging en ter zijner tijd een vrijstaande garage.

De nieuw te realiseren woning wordt ongeveer 9,25 meter naar achteren geplaatst ten opzichte van de huidige woning. Daarmee komt deze aan de achterzijde buiten het vigerende bouwvlak te liggen.

Met het bouwplan van de woning wordt niet voldaan aan het thans vigerende bestemmingsplan 'Kern Stein'. Het bouwplan voor de woning overschrijdt het thans vigerende bouwvlak. De gemeente Stein heeft aangegeven medewerking te willen verlenen aan de realisatie van deze woning.

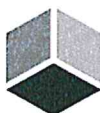
Aangezien de nieuwe woning op nagenoeg dezelfde plaats wordt herbouwd met marginale afwijking is geen sprake van verstoring van de ruimtelijke situatie. De openbare ruimte wordt verbeterd door de herpositionering van de woning.





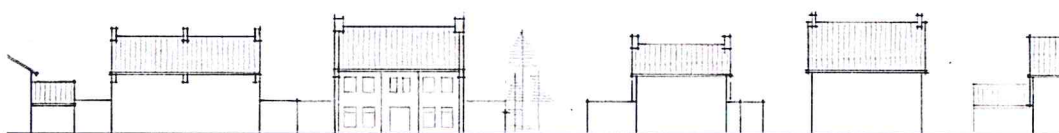
Blauwe lijn: nieuwe voorgevellijn

De herpositionering van de woning sluit beter aan op de naastgelegen woningen. De woning komt met zijn voorgevel in het verlengde te liggen van de woningen Kruisstraat 75 en 77, (zoals weergegeven met de blauwe lijn in bovenstaande figuur). Doordat de voorgevel naar achteren geplaatst wordt ontstaat er een ruimere openbare ruimte. Dit sluit beter aan op de ruimte rond het Barbarinplein.





Nieuwe situatie rond Barbarinplein



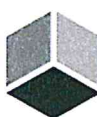
Vrijstaande bebouwing aan de Kruisstraat



Indeling perceel met parkeren aan de achterzijde

Ontsluiting en parkeren

De woning wordt ontsloten aan de Kruisstraat via een inrit aan de noordkant van de woning. Parkeren vindt plaats op het eigen terrein aan de achterzijde van de woning, hetgeen betekent dat parkeren geen belemmering vormt voor het planvoornemen.



Hoofdstuk 3 Beleidskader

3.1 Inleiding

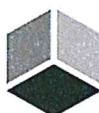
Bij ieder plan vindt inkadering binnen het beleid van de overheid plaats. Door een toetsing aan rijks-, provinciaal, regionaal en gemeentelijk beleid ontstaat een duidelijk beeld van de marges waarbinnen het bestemmingsplan wordt opgezet. De beleidsinkadering dient een compleet beeld te geven van de ruimtelijke overwegingen en het relevante planologisch beleid.

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

3.2 Rijks-, provinciaal, regionaal of gemeentelijk beleid

De wijziging ten opzichte van het vigerende bestemmingsplan 'Kern Stein' is van ondergeschikte aard. De realisatie van de woning betreft een afwijking waarbij de grens van het vigerende bouwvlak wordt overschreden. De nieuwe woning wordt niet op dezelfde locatie herbouwd, maar ongeveer 9,25 meter naar achter gepositioneerd. Er vindt géén uitbreiding van het aantal woningen plaats. Alleen de bouwmogelijkheden binnen de vigerende bestemming 'Kern Stein' worden gewijzigd ten behoeve van het planvoornemen.

Gezien de aard en omvang van deze ontwikkeling zijn er geen Rijks-, provinciale, regionale of gemeentelijke belangen in het geding.



Hoofdstuk 4 Milieu- en omgevingsaspecten

4.1 Inleiding

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

4.2 Milieueffectrapportage

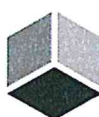
De voorgenomen activiteit ter plaatse kan via een tweetal sporen leiden tot de plicht tot het uitvoeren van milieueffectrapportage (m.e.r.). Het eerste spoor is via de Wet milieubeheer en het Besluit milieueffectrapportage. Het nieuwe Besluit m.e.r. is op 1 april 2011 in werking getreden. Een milieueffectrapportage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

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

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

4.3 Geluid

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



Het onderhavig planvoornemen voorziet niet in de realisering van nieuwe milieuhygiënisch gevoelige functies of geluidsbronnen, waardoor akoestisch onderzoek in het kader van de Wgh in dit geval niet noodzakelijk is. Op het besluitgebied is de aanduiding 'geluidzone - industrie' van toepassing. Deze geluidzone is afkomstig van het bedrijventerrein Chemelot en vormt geen belemmering. Met het uitsluitend realiseren van een vervangende woning en met de overschrijding van het bouwvlak worden geen nieuwe geluidsgevoelige objecten mogelijk gemaakt.

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

4.4 Bodem

Op basis van artikel 3.1.6 Besluit ruimtelijke ordening zijn gemeenten verplicht om in de toelichting bij een bestemmingsplan 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.

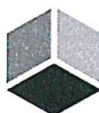
Uitgangspunt is dat de bodemkwaliteit geschikt is voor de beoogde bestemming en de daarin toegestane gebruiksvormen. Het planvoornemen betreft de realisatie van een woning. Ten behoeve van de realisatie van het planvoornemen is een verkennend bodemonderzoek uitgevoerd. (zie Bijlage 1.)

Op basis van het vooronderzoek is geconcludeerd dat de onderzoekslocatie onderzocht dient te worden volgens de strategie "onverdacht niet-lijnvormig" (ONV-NL). Bij onverdachte locaties luidt de onderzoekshypothese dat de bodem niet verontreinigd is.

Uit het verkennend bodemonderzoek blijkt dat de bovengrond (plaatselijk) licht verontreinigd is met lood en PAK. De plaatselijk aangetoonde lichte lood en PAK verontreiniging houdt mogelijk verband met de zintuiglijke bijmengingen met baksteen en kolengruis die in zwakke tot sterke mate in de bovengrond aangetroffen zijn.

In de ondergrond zijn geen verontreinigingen geconstateerd. De vooraf gestelde hypothese, dat de onderzoekslocatie als "onverdacht" kan worden beschouwd wordt, op basis van de onderzoeksresultaten, niet geheel bevestigd. Gelet op de aard en mate van verontreiniging, bestaat er echter géén reden voor een nader onderzoek en bestaan er met betrekking tot de milieuhygiënische kwaliteit van de bodem géén belemmeringen voor voorgenomen nieuwbouw op de onderzoekslocatie.

4.5 Luchtkwaliteit



Op grond van de Wet milieubeheer gelden milieukwaliteitseisen voor de luchtkwaliteit. Deze kwaliteitseisen zijn middels grenswaarden vastgelegd voor verschillende luchtverontreinigingscomponenten en gelden overal in de buitenlucht. Indien op grond van de Wet milieubeheer een project 'Niet in betekenende mate' bijdraagt aan de luchtverontreiniging, is geen toetsing aan de grenswaarden luchtkwaliteit nodig.

Een luchtkwaliteitsonderzoek ten behoeve van het planvoornemen is niet noodzakelijk. De reeds bestaande woning wordt vervangen door een nieuwe woning. Hiermee neemt het aantal woningen niet toe. Geconcludeerd kan worden dat deze ontwikkeling 'Niet in betekenende mate' bijdraagt aan een verslechtering van de luchtkwaliteit ter plaatse.

4.6 Bedrijven en milieuzonering

Bij ruimtelijke planvorming dient rekening gehouden te worden met zoneringen rondom bedrijven in de omgeving. Het realiseren van de woning aan de Kruisstraat 81 vindt plaats binnen de stedelijke omgeving. In de publicatie "Bedrijven en Milieuzonering" van de VNG (Vereniging van Nederlandse Gemeenten) is een lijst met indicatieve richtafstanden opgenomen voor milieubelastende bedrijfsactiviteiten ten opzichte van gevoelige bestemmingen. De bedrijfsactiviteiten worden aan de hand van een milieucategorie verbonden met een maximale (indicatieve) hinderafstand.

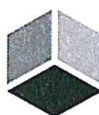
De sloop van de bestaande woning en de vervangende bouw van een nieuwe woning vindt plaats binnen het besluitvlak 'Wonen'. De functie blijft ter plaatse ongewijzigd. Alleen wordt met de realisatie van de nieuwe woning het besluitsubvlak 'bouwvlak' met ongeveer 9,25 meter overschreden. Er ontstaat als gevolg van het planvoornemen geen nieuw milieuhygiënisch gevoelig object. Daarnaast zijn in de directe omgeving van het besluitgebied geen bedrijven aanwezig.

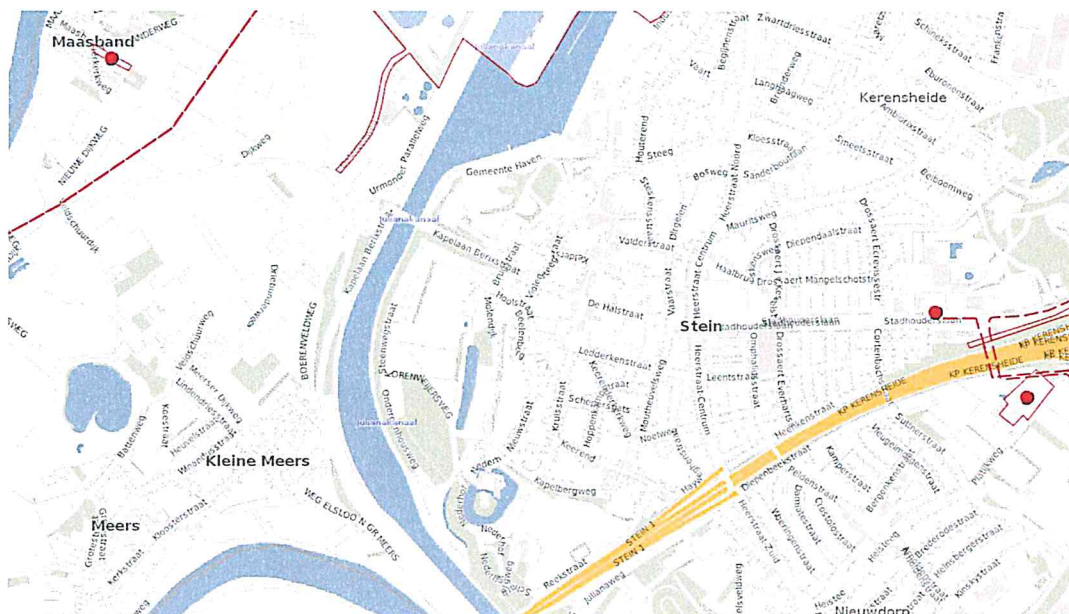
Vanuit bedrijven en milieuzonering hoeft derhalve geen nadere analyse uitgevoerd te worden.

4.7 Externe veiligheid

Externe veiligheid betreft het risico dat aan bepaalde activiteiten verbonden is voor niet bij de activiteit betrokken personen. Het externe veiligheidsbeleid richt zich op het voorkomen en beheersen van risicovolle bedrijfsactiviteiten en van risicovol transport. Het gaat daarbij om de bescherming van individuele burgers en groepen tegen ongevallen met gevaarlijke stoffen of omstandigheden. Daarbij gaat het om de risico's verbonden aan 'risicovolle inrichtingen', waar gevaarlijke stoffen worden geproduceerd, opgeslagen of gebruikt, om het 'vervoer van gevaarlijke stoffen' via wegen, spoorwegen, waterwegen en buisleidingen en om natuurrampen.

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





Uitsnede risicokaart van het besluitgebied

Uit de risicokaart blijkt dat er in de directe omgeving van het besluitgebied geen risicovolle objecten zijn gelegen, vervoer van gevaarlijk stoffen plaats vindt dan wel sprake is van de ligging van buisleidingen. Ten zuiden van het besluitgebied is op een afstand van ongeveer

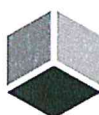
650 meter een transportroute voor gevaarlijke stoffen gelegen, de A76. Op circa 1100 meter is een buisleiding van de Gasunie gelegen. Gezien de afstanden is dit aspect dan ook niet aan de orde.

Als gevolg van het planvoornemen neemt het aantal personen ter plaatse niet toe. Door het realiseren van de woning wijzigt de situatie met betrekking tot de externe veiligheid niet. Het plaatsgebonden risico en het groepsgebonden risico nemen niet toe. Op basis hiervan kan worden geconcludeerd dat het aspect externe veiligheid geen belemmering vormt voor de ontwikkeling.

4.8 Kabels en leidingen

In het besluitgebied zijn geen kabels gelegen die ten behoeve van het gebruik en/of de veiligheid planologische bescherming behoeven en daarmee een belemmering voor het planvoornemen betekenen.

De reguliere leidingen voor gas, water, elektra en overige leidingen liggen binnen de bestaande openbare ruimte (Kruisstraat) grenzend aan het besluitgebied. De beoogde functies in het besluitgebied worden hierop aangesloten.



4.9 Zonerings

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

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

4.10 Archeologie en cultuurhistorie

4.10.1 Archeologie

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

Op basis van het vigerende bestemmingsplan geldt ter plaatse van het onderhavig besluitgebied de dubbelbestemmingen 'Waarde - Archeologie' met de nadere aanduiding 'specifieke vorm van waarde – archeologie 1'. Op basis hiervan is archeologisch onderzoek noodzakelijk ingeval nieuwe ruimtelijke ontwikkelingen of werken/werkzaamheden een verstoring van de bodem tot gevolg hebben, dieper dan 40 cm minus maaiveld en met een oppervlakte van meer dan 250 m². De verstoring is kleiner dan 250 m². Naar aanleiding hiervan is voor het planvoornemen geen archeologisch onderzoek noodzakelijk.

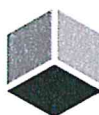
4.10.2 Cultuurhistorie

Cultuurhistorisch erfgoed neemt een steeds belangrijkere plaats in binnen de ruimtelijke ordening. Het bepaalt namelijk een groot gedeelte van de identiteit van de regio of provincie. Het is daarom zaak om cultuurhistorische bouwwerken en -objecten, landschappen en vlakken te beheren, behouden en waar nodig zelfs te ontwikkelen. Een zorgvuldige planologische omgang met deze objecten en landschappen is hierbij van groot belang.

Binnen het besluitgebied of de directe omgeving daarvan zijn geen bouwwerken of objecten van 'historische bouwkunst' aanwezig. De bebouwing binnen het besluitgebied is nog in gebruik. Er zijn geen cultuurhistorische waarden in het geding.

4.11 Flora en fauna

In verband met de uitvoerbaarheid van ruimtelijke plannen dient rekening te worden gehouden met soortbescherming en dan met name de aanwezigheid van beschermde soorten in het besluitgebied. In ruimtelijke plannen mogen geen mogelijkheden worden geboden voor ruimtelijke ontwikkelingen waarvan op voorhand redelijkerwijs kan worden ingezien dat in het kader van de Flora- en faunawet geen ontheffing zal worden verleend.



Door het realiseren van een nieuwe woning wijzigt de situatie voor de aanwezige flora en fauna niet. Ter plaatse van het besluitgebied is geen beplanting aanwezig, de bebouwing is nog in gebruik en het besluitgebied is niet gelegen binnen of in de nabijheid van een speciale beschermingszone. Het besluitgebied is evenmin gelegen binnen of op korte afstand van de Ecologische Hoofdstructuur. Er zijn geen belangen ten aanzien van de gebiedsbescherming in het geding.

Verder onderzoek inzake flora en fauna is niet noodzakelijk.

4.12 Water

4.12.1 Waterhuishoudkundige situatie

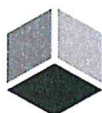
Het beleid is gericht op het vasthouden van gebiedseigen water en het voorkomen van wateroverlast. Met name door afkoppelen van verhard oppervlak in combinatie met infiltratie kan hier invulling aan gegeven worden. Het streven naar ecologisch gezond water is gericht op het voorkomen van emissies naar het grondwater. Dit betekent onder meer dat het materiaalgebruik dient te voldoen aan de eisen van het Nationaal Pakket Duurzaam Bouwen. Tevens dient het gebruik van chemische onkruidbestrijdingsmiddelen vermeden te worden.

4.12.2 Watertoets

Het doel van de watertoets is te waarborgen dat waterhuishoudkundige doelstellingen expliciet en op evenwichtige wijze in beschouwing worden genomen bij alle waterhuishoudkundige relevante plannen en besluiten. De watertoets is in het leven geroepen omdat met name het waterbeleid een wezenlijk andere oriëntatie heeft gekregen: van reageren naar anticiperen. Water heeft een aantal specifieke kwantitatieve en kwalitatieve eigenschappen waar de ruimtelijke ordening rekening mee moet houden. Een watertoets maakt de mogelijke negatieve invloeden van de herontwikkeling van het plangebied inzichtelijk. Tevens geeft de watertoets oplossingsrichtingen aan waarmee mogelijke optredende negatieve invloeden beperkt of ongedaan gemaakt kunnen worden.

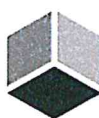
4.12.3 Afvoer schoon en vuil water

Bij nieuwe ruimtelijke ontwikkelingen mag het schone hemelwater niet meer geloosd worden op het gemengde rioleringsstelsel. Verhard oppervlak van nieuwe bebouwing mag niet aangekoppeld worden op de riolering. In eerste instantie dient te worden onderzocht of infiltratie van het hemelwater mogelijk is. Wanneer dat niet het geval is, wordt naar de mogelijkheid van afvoer naar het oppervlaktewater bekeken. Hemelwater van schoon dakoppervlak kan rechtstreeks worden afgevoerd naar het oppervlaktewater. Hemelwater dat afstroomt van wegen en parkeerplaatsen mag via een filtervoorziening lozen op het oppervlaktewater.



De versnelde afvoer van hemelwater door toename van het verhard oppervlak moet worden gecompenseerd door de aanleg van compenserende berging. Deze kan bestaan uit een voorziening die loost op het oppervlaktewater of uit een uitbreiding van het oppervlaktewater. Bij het bepalen van de benodigde bergingscapaciteit wordt verwezen naar het beleid van het waterschap.

Het planvoornemen betreft vervangende nieuwbouw van een woning. Hierdoor zijn de mogelijkheden om duurzaam waterbeheer voor de bestaande bebouwing te concretiseren beperkt. De huidige situatie wijzigt enkel door de verplaatsing van de woning. In de nieuwe situatie is sprake van een nieuw dakoppervlakte en oppervlakte van de verharding. Deze oppervlakte is kleiner dan het huidige verharde oppervlak. Met het planvoornemen neemt het verhard oppervlakte dus af. De huidige woning is aangesloten op het bestaande rioolstelsel van de gemeente, de nieuwe woning zal gebruik maken van deze aansluiting. De regenwaterafvoer wordt aangesloten op een infiltratiebuffer in de achtertuin.



Hoofdstuk 5 Haalbaarheid

5.1 Economische en financiële haalbaarheid

Initiatiefnemer is voornemens een nieuwe woning te realiseren ter vervanging van de bestaande woning aan de Kruisstraat 81. De gemeente wenst medewerking te verlenen aan de realisatie van deze woning. De realisatie van de woning betreft een private ontwikkeling waarbij het risico geheel gedragen wordt door de initiatiefnemer. In dat kader wordt een anterieure overeenkomst tussen de gemeente en initiatiefnemer gesloten.

Voor de gemeente Stein zijn aan het planvoornemen geen kosten verbonden. De economische uitvoerbaarheid is niet in het geding.

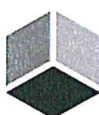
5.2 Maatschappelijke haalbaarheid

Aangenomen mag worden dat tegen het planvoornemen geen overwegende maatschappelijke bezwaren zullen bestaan. Met onderhavige ruimtelijke onderbouwing is aangetoond dat er met deze ontwikkeling geen problemen te verwachten zijn, er geen negatieve gevolgen zijn voor de waarden in en nabij het besluitgebied. Immers de bestaande woning wordt vervangen door een nieuwe woning. De woonfunctie blijft ongewijzigd.

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

5.3 Conclusie

Het planvoornemen zal, gelet op de relatief beperkte impact op de omgeving en de conclusies uit hoofdstuk 4, niet leiden tot overwegende planologische bezwaren. Het verlenen van de omgevingsvergunning in afwijking van het bestemmingsplan inzake de overschrijding van het bouwvlak voor de woning betekent, na een afweging van de verschillende belangen, een aanvaardbare invulling van het besluitgebied, waarbij de woonfunctie ongewijzigd blijft.



Hoofdstuk 6 Procedure

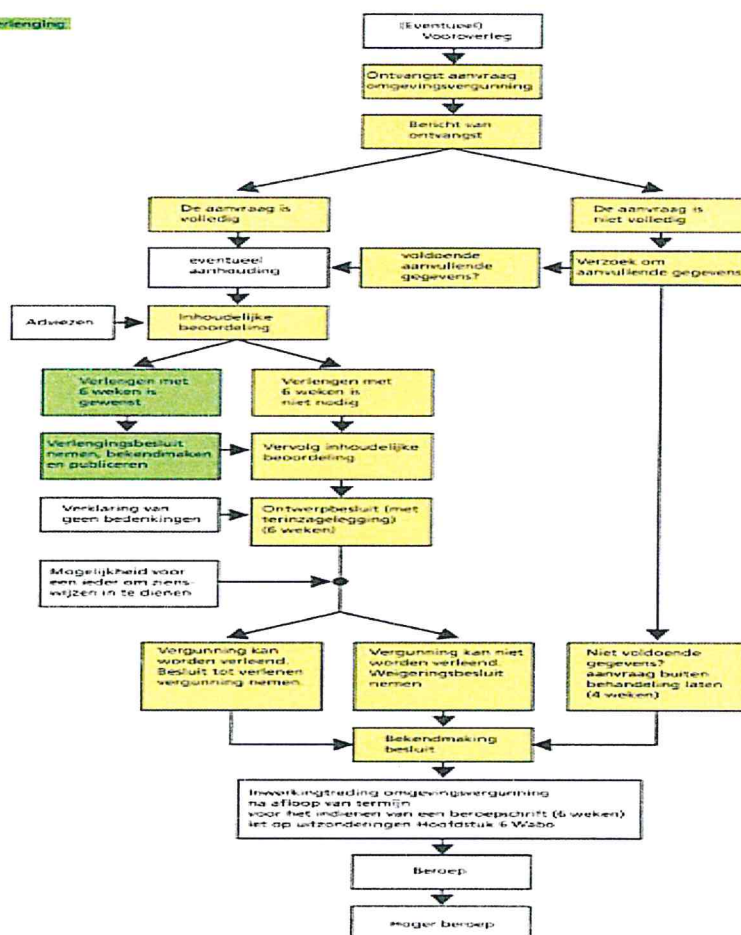
6.1 De te volgen procedure

Deze ruimtelijke onderbouwing is opgesteld als onderdeel van de ten behoeve van de realisatie van het bedrijfsgebouw noodzakelijke omgevingsvergunning als bedoeld in artikel 2.12, eerste lid, sub a onder 3 van de Wabo. De Wet algemene bepalingen omgevingsrecht (Wabo) bevat twee procedures voor het verkrijgen van een omgevingsvergunning, te weten de reguliere en de uitgebreide procedure. In het onderhavige geval, waarbij afgeweken wordt van het vigerende bestemmingsplan, dient de uitgebreide procedure te worden gevolgd. Hierna is de uitgebreide procedure schematisch weergegeven.

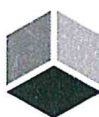
Terinzagelegging

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

26 weken + 6 weken verlenging



Schema procedure



6.2 Watertoets

Het plan heeft geen of slechts een zeer geringe invloed op de waterhuishouding. Relatief kleine plannen die geen of nauwelijks invloed hebben op de waterhuishouding hoeven niet voorgelegd te worden aan het Waterschap. Gezien de verplaatsing van de woning, is de voorlegging aan het Waterschap hier niet benodigd.

6.3 Het vooroverleg met diensten van Rijk en provincie

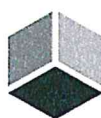
Gedurende de voorbereidende fase van deze procedure vindt zo nodig vooroverleg plaats met de diverse diensten van Rijk en provincie en met het Waterschap. Gezien de conclusies uit voorgaande hoofdstukken, mag redelijkerwijs worden aangenomen dat met onderhavig planvoornemen de belangen van voornoemde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

6.4 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. In dat kader is <X> zienswijze(n) ingediend. Deze ingediende zienswijze(n) heeft/hebben geen aanleiding gegeven om de beschikking te wijzigen. Op <datum> is de omgevingsvergunning voor de realisering van de woning aan de Kruisstraat 81 te Stein dan ook door het college van Burgemeester en Wethouders van Stein verleend.



Bijlagen bij besluitdocument



Bijlage 1 Verkennend bodemonderzoek

