

Ruimtelijke onderbouwing
Lange Raarberg, Meerssen

gemeente Meerssen

status:
datum:

Vastgesteld
2 februari 2017



VONDERWEG 14, 5616 RM EINDHOVEN
TELEFOON 040 257 13 36 TELEFAX 040 257 02 90

AMERIKALAAN 70C, 6199 AE MAASTRICHT-AIRPORT
TELEFOON 043 326 16 60 TELEFAX 043 326 16 64

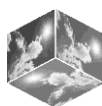
INFO@TONNAER.NL WWW.TONNAER.NL

TONNAER



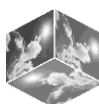
ADVISEURS IN OMGEVINGSRECHT

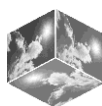
JURIDISCHE EN BELEIDSADVISING
DIGITALE INFORMATIE
PLANOLOGIE EN STEDENBOUW



Inhoudsopgave

1	Doel en aanleiding	1
1.1	Inleiding	1
1.2	Bestaande situatie	2
1.3	Geldende bestemmingsplan	4
1.4	Leeswijzer	5
1.5	Leeswijzer	6
2	Plan van Aanpak ‘Meer uit Meerssen halen: meer ruimte voor coulance’	7
2.1	Inleiding	7
2.2	Peildatum	7
2.3	Afwegingskader legalisatie	8
2.4	Conclusie toepassing Plan van Aanpak	9
3	Beleid en regelgeving	10
3.1	Inleiding	10
3.2	Rijksbeleid	10
3.3	Provinciaal beleid	10
3.4	Regionaal en gemeentelijk beleid	14
4	Sectorale aspecten	16
4.1	Milieuaspecten	16
4.2	Sectorale aspecten	16
5	Juridische opzet	20
5.1	Algemeen	20
5.2	De verbeelding	20
5.3	De regels	20
6	Haalbaarheid	21
6.1	De financiële haalbaarheid	21
6.2	Exploitatieplan	21
6.3	Maatschappelijke haalbaarheid	21





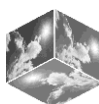
1 Doel en aanleiding



Aanduiding ligging percelen

1.1 Inleiding

Aan de Lange Raarberg te Meerssen liggen een drietal agrarische percelen waar hobbymatig paarden worden gehouden. Op alle drie de percelen is in het verleden bebouwing gerealiseerd in verband met de daar gehouden paarden. Het betreft stalling, opslag van hooi/stro en andere bebouwing in verband met de verzorging van de paarden. De benodigde vergunningen voor de betreffende bebouwing zijn (vooralsnog) niet verleend. Beoogd wordt met een wijziging van het bestemmingsplan het planologisch-juridisch toetsingskader te bieden om de noodzakelijke aanvragen om een omgevingsvergunning te beoordelen en om op basis daarvan de vergunningen te kunnen verlenen, indien er voor het overige geen weigeringsgronden zijn als bedoeld in artikel 2.10 Wet algemene bepalingen omgevingsrecht.



1.2 Bestaande situatie

1.2.1 Perceel Meerssen, sectie L 237

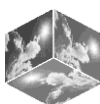


Bestaande paardenstal perceel L237

Dit perceel heeft een oppervlakte van ca 1.025 m² en is in feitelijk opzicht ingericht als één perceel met het naastgelegen kadastrale perceel sectie L, nummer 260, van ca 2.400 m², welk perceel ook dezelfde eigenaar heeft als perceel L237.

Op het perceel is een paardenstal aanwezig, waarin twee paardenboxen, een opslag voor hooi/stro en een bergplaats voor gereedschap en rijbenodigdheden (bv zadels) aanwezig zijn. De stal is opgebouwd uit houten planken en voorzien van een pannendak. Aan de voorzijde van de stal is het perceel voor enkele vierkante meters verhard (uitloop). Voor de stal is in het verleden geen vergunning verleend. De oppervlakte van de stal bedraagt ca 80 m².

Het perceel is voor het overige ingezaaid met gras. Langs de randen is recent een meidoornhaag aangeplant en verspreid over het perceel zijn jonge fruitbomen aanwezig.



1.2.2 Perceel Meerssen, sectie L 238

Dit perceel ligt direct ten oosten van het perceel L237 en heeft een omvang van ca 9.314 m². Op het perceel zijn in de huidige situatie diverse bouwwerken aanwezig, zoals een paardenstal van ca 15,50m x 8,50m x 3,30m (LxBxH), een tweetal gedeeltelijk open uitgevoerde bergingen voor hooi/stro en de stalling van machines, een langeercirkel, een rijbak met verlichtingsmasten. Voor geen van deze bouwwerken is vergunning verleend.



Bestaande te behouden paardenstal perceel L238

De eigenaar wenst alleen de houten paardenstal te behouden, waarin een aantal paardenboxen, een hooi/stro-opslag, een was-/poetsplaats en een zadelkamer aanwezig zijn. De overige bouwwerken zullen worden verwijderd. Ook de in het verleden gerealiseerde oppervlakteverhardingen zullen worden verwijderd. Enkel een beperkte oppervlakte rond de stal zal behouden blijven.

Het perceel is ingezaaid met gras en deels groen omzoomd. De paardenstal is aan drie zijden groen ingepast en wordt in alle richtingen aan het zicht onttrokken door het aanwezige groen. Door het verwijderen van de deels vervallen bebouwing wordt ten opzichte van de huidige situatie verdere verrommeling van het perceel en de Lange Raarberg voorkomen.



1.2.3 Perceel Meerssen, sectie L nummer 253



Bestaande bebouwing perceel L253

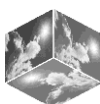
Op het perceel L 253, dat een omvang heeft van ca 20.025 m², zijn in de huidige situatie een tweetal opstallen aanwezig, waarvan er één dient als paardenstal en één als opslag/berging voor materialen ten behoeve van het onderhoud van het perceel. De eerste opstal heeft een omvang van ca 50m², een goothoogte van ca 3 meter en een bouwhoogte van ca 5 meter. De tweede opstal heeft een oppervlakte van ca 22 m² en een bouwhoogte van ca 3 meter.

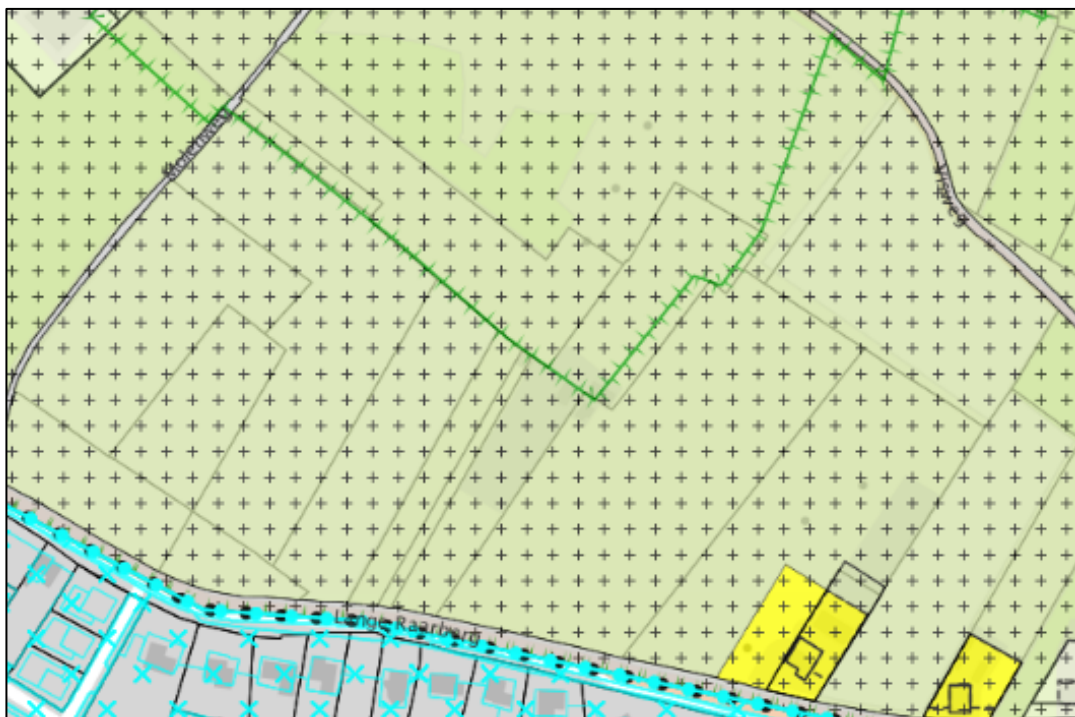
Het perceel is ingezaaid met gras en geheel omzoomd met een meidoornhaag. Op het perceel heeft verder aanplant van fruitbomen plaatsgevonden.

1.3 Geldende bestemmingsplan

Voor de hiervoor genoemde percelen geldt het bestemmingsplan “Buitengebied”, als vastgesteld door de gemeenteraad op 25 april 2013, waarin aan de percelen de bestemming ‘Agrarisch met waarden is toegekend’. Tevens zijn enkele dubbelbestemmingen toegekend aan de betreffende percelen: ‘Waarde – Archeologie’, ‘Waarde – Ecologie’ en ‘Waarde – Landschapselementen’.

Binnen de bestemming ‘Agrarisch met waarden’ mogen enkel bouwwerken, geen gebouw zijnde worden gebouwd met een bouwhoogte van maximaal 1,5 meter. Aangezien de te legaliseren bebouwing bestaat uit gebouwen die bovendien allemaal hoger zijn dan 1,5 meter, kan de betreffende bebouwing niet worden vergund op basis van het geldende bestemmingsplan.





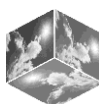
Uitsnede verbeelding bestemmingsplan

Daarnaast wordt het realiseren van bebouwing anders dan ten behoeve van het beheer en onderhoud van watergangen of regenwaterbuffers uitgesloten door de regels die zijn verbonden aan de bestemming 'Waarde – Ecologie'.

De dubbelbestemming 'Waarde – Landschapselementen' borgt de instandhouding en het herstel van in het buitengebied aanwezige kleinschalige landschapselementen. Een deel van de groene zoom rond de percelen is aangeduid als een kleinschalig landschapselement, maar het planvoornemen heeft geen betrekking op de betreffende elementen en beoogt niet daar delen van de verwijderen of anderszins het behoud daarvan aan te tasten.



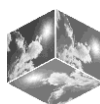
Uitsnede kaart kleinschalige landschapselementen bp Buitengebied



Verder is van belang dat een groot deel van de bebouwing is gelegen binnen de begrenzing van de aanduiding 'milieuzone – grondwaterbeschermingsgebied'. De stal die behouden blijft op het perceel L238 ligt deels binnen de begrenzing van de aanduiding 'milieuzone – waterwingebied'. Op deze onderwerpen zal nader worden ingegaan in hoofdstuk 3. Hetzelfde geldt voor het aspect archeologie, dat aan de orde komt in hoofdstuk 4.

1.5 Leeswijzer

Deze ruimtelijke onderbouwing wordt als bijlage opgenomen bij de toelichting die hoort bij het bestemmingsplan "Veegbestemmingsplan 2015" en gaat specifiek voor onderhavige locatie in op de ruimtelijk relevante aspecten en wordt voorzien in de onderbouwing en motivatie in het kader van de goede ruimtelijke ordening. Achtereenvolgens komen in de navolgende hoofdstukken 2 tot en met 6 aan de orde, het Plan van Aanpak 'Meer uit Meerssen halen: meer ruimte voor coulance', de relevante beleidskaders, sectorale aspecten (o.a. milieuaspecten), de juridische opzet van het bestemmingsplan voor deze locatie en de uitvoerbaarheid van het plan concreet voor deze locatie.



2 Plan van Aanpak ‘Meer uit Meerssen halen: meer ruimte voor coulance’

2.1 Inleiding

Op 29 januari 2015 heeft de gemeenteraad van Meerssen het Plan van Aanpak ‘*Meer uit Meerssen halen: meer ruimte voor coulance*’ vastgesteld (verder: Plan van Aanpak). Uitgangspunt van dit beleid dat dient als een tijdelijk versoepeld handhavings- c.q. legalisatiebeleid is te beginnen met een schone lei en zonder toestemming gerealiseerde situaties waar mogelijk te legaliseren. Daarbij wordt gekozen voor een nulloptie, waarbij een peildatum wordt gehanteerd die als nullijn geldt. In dit hoofdstuk wordt onderhavige situatie getoetst aan het beleidskader als opgenomen in het Plan van Aanpak.

2.2 Peildatum

Om in aanmerking te komen voor legalisatie op grond van het Plan van Aanpak moet worden getoetst aan de ‘nullijn’, in de vorm van een peildatum. Daarbij worden een tweetal verschillende peildata onderscheiden.

2.2.1 Woningtoevoegingen

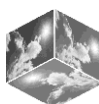
Voor situaties waarin in strijd met het geldende planologische regime en/of zonder de daarvoor noodzakelijke vergunning één of meer woningen zijn toegevoegd wordt als peildatum **4 oktober 2012** gehanteerd. Er is gekozen voor deze datum omdat op die dag de Regionale Woonvisie is vastgesteld, waarmee de gemeente Meerssen heeft vastgelegd en bekend heeft gemaakt een restrictief woningbouwbeleid te gaan voeren. Voor die datum werd weliswaar al rekening gehouden met het betreffende beleid, maar waren mensen daarvan wellicht minder goed op de hoogte.

2.2.2 Overige situaties

Voor alle overige situaties, bijvoorbeeld het zonder vergunning bouwen van een bouwwerk anders dan een woning, het gebruiken van gronden of bouwwerken in afwijking van het geldende bestemmingsplan c.q. de geldende beheersverordening geldt als peildatum **9 februari 2010**. Deze peildatum is gekozen vanwege het feit dat op die datum door burgemeester en wethouders een nadere invulling is gegeven aan het gemeentelijk handhavingsbeleid (het Integraal handhavingsbeleid gemeente Meerssen 2012-2016) en op die datum de intentie is uitgesproken daadkrachtig op te zullen treden tegen nieuwe handhavingsgevallen. Op basis van dit beleid is in de afgelopen periode ook opgetreden tegen gevallen die zijn ontstaan ná die datum en zijn op basis van dit beleid vergunningaanvragen geweigerd.

2.2.3 Toepassing

Op de drie percelen aan de Lange Raarberg waarop deze onderbouwing betrekking heeft is de in hoofdstuk 1 beschreven bebouwing aanwezig, die is gebouwd zonder de daarvoor noodzakelijke vergunningen en in strijd met het geldende bestemmingsplan. Deze bouwwerken zijn opgericht vóór de relevante peildatum van 9 februari 2010. De situatie komt



dan ook in aanmerking voor een beoordeling van de tijdelijk versoepelde legalisatiemogelijkheden op grond van het Plan van Aanpak.

2.3 Afwegingskader legalisatie

2.3.1 Voorwaarden Plan van Aanpak

Indien is gebleken dat wordt voldaan aan de relevante peildatum komt de situatie in aanmerking voor legalisatie indien:

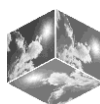
1. een handhavingsverzoek ontbreekt, dan wel indien er wél een handhavingsverzoek is ingediend, uit een belangenafweging op basis van een ingediend handhavingsverzoek blijkt dat alsnog legalisatie kan plaatsvinden;
2. er geen dringende redenen zijn om op te treden (zoals veiligheid, milieunormen of overige belemmeringen);
3. er geen sprake is van een welstandsexces;
4. er geen sprake is van een exces qua ruimtelijke kwaliteit;
5. de betrokkene meewerkt aan de afspraken die gemaakt worden over het te doorlopen traject.

Indien uit de afweging aan de hand van voornoemde voorwaarden blijkt dat legalisatie mogelijk is, dan kunnen betrokkenen verzoeken de geldende beheersverordening dan wel het geldende bestemmingsplan te herzien en een bestemmingsplan vast te stellen dat het planologisch-juridisch kader biedt om de bestaande situatie te legaliseren en om vervolgens als toetsingskader te dienen voor de aanvragen om de ontbrekende omgevingsvergunningen.

2.3.2 Toepassing

In onderhavige situatie is sprake van het legaliseren van bebouwing op agrarische percelen (3 paardenstallen en een berging), waarvoor de noodzakelijke vergunningen ontbreken. Daarnaast zijn al deze gebouwen in strijd met het geldende bestemmingsplan gerealiseerd. Er is geen sprake van een verzoek om handhaving waardoor wordt voldaan aan de eerste voorwaarde. Van dringende belemmeringen als veiligheidsaspecten of milieunormen is ook geen sprake zoals blijkt uit hoofdstuk 3 en 4 van deze ruimtelijke onderbouwing (voorwaarde 2). Of sprake is van een welstandsexces wordt beoordeeld in het kader van de aanvraag voor de omgevingsvergunning voor de activiteit bouwen. Gezien het kleur- en materiaalgebruik, de vormgeving, afmetingen en situering van de bebouwing, de directe omgeving van de bebouwing en het bepaalde in de gemeentelijke welstandsnota kan op voorhand echter redelijkerwijs worden gesteld dat geen sprake is van een welstandsexces (voorwaarde 3). Op grond van dezelfde overwegingen, het feit dat er voor het overige geen excessen zijn waargenomen ten aanzien van de bebouwing en het gebruik van het perceel ook niet is aan te merken als een exces ten aanzien van de ruimtelijke kwaliteit, wordt ook aan voorwaarde 4 voldaan.

Om daadwerkelijk tot legalisatie over te kunnen gaan is medewerking nodig van betrokkenen. De betrokkenen hebben verzocht om het voor het perceel geldende bestemmingsplan te herzien en met de betrokkenen is een overeenkomst gesloten als bedoeld in artikel 6.24



van de Wet ruimtelijke ordening, waarin alle relevante afspraken zijn vastgelegd. Daarmee is ook voldaan aan de laatste voorwaarde (voorwaarde 5).

2.4 Conclusie toepassing Plan van Aanpak

Op grond van het voorgaande kan worden geconcludeerd dat de situatie op grond van het Plan van Aanpak in aanmerking komt voor legalisatie.



3 Beleid en regelgeving

3.1 Inleiding

In dit hoofdstuk wordt kort ingegaan op het relevant beleid op Rijks-, provinciaal, regionaal en gemeentelijk beleid. Daarbij is van belang dat in het Plan van Aanpak door de gemeenteraad duidelijk is uitgesproken dat de wens bestaat de situaties die voldoen aan het toetsingskader dat daarin is opgenomen waar mogelijk dienen te worden gelegaliseerd en dat waar mogelijk en ook noodzakelijk gebruik moet worden gemaakt om van mogelijkheden om van het geldende 'reguliere' beleid af te wijken.

3.2 Rijksbeleid

Het Rijksbeleid op het gebied van ruimtelijke ordening is vastgelegd in de Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte, als vastgesteld op 13 maart 2012. Met deze structuurvisie wordt de onder het motto 'decentraal wat kan, centraal wat moet' reeds ingezette decentralisatie verder doorgezet. Dit houdt in dat verantwoordelijkheden worden overgedragen aan provincies en gemeenten. Deze overheden kunnen met hun regionale kennis en onderlinge samenwerkingsverbanden opgaven zelf integraal, doeltreffend en met kwaliteit aanpakken. Op basis van de doelstellingen uit de structuurvisie zijn 13 nationale belangen benoemd. Geen van die nationale belangen raken direct onderhavig planvoornemen. Onderhavig planvoornemen is daarom niet in strijd met de betreffende nationale belangen.

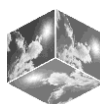
Die belangen die om concreet geformuleerde beperkingen vragen en doorwerking dienen te vinden in ruimtelijke besluiten op provinciaal en/of gemeentelijk niveau zijn vertaald naar concrete algemene regels in het Besluit algemene regels ruimtelijke ordening (Barro) en de Regeling algemene regeling ruimtelijke ordening (Rarro). Zoals hiervoor reeds geconcludeerd zijn geen nationale belangen in het geding. Ook uit het Barro en het Rarro vloeien geen beperkingen voor onderhavig planvoornemen voort.

3.3 Provinciaal beleid

3.3.1 *Provinciaal Omgevingsplan Limburg 2014 en Omgevingsverordening Limburg 2014*

Op 12 december 2014 is door Provinciale Staten van Limburg het Provinciaal Omgevingsplan Limburg 2014 (POL2014) vastgesteld. Het POL2014 is per 16 januari 2015 in werking getreden en heeft de functie structuurvisie, provinciaal milieubeleidsplan, regionaal waterplan en provinciaal verkeer- en vervoersplan.

In het POL2014 komen alleen die zaken aan bod, die er op provinciaal niveau echt toe doen en die vragen om regionale oplossingen. In het POL2014 staan de fysieke kanten van het leef- en vestigingsklimaat centraal. Belangrijke uitdagingen zijn het faciliteren van innovatie, het aantrekkelijk houden van de regio voor jongeren en arbeidskrachten, het versnellen van de energietransitie, de fundamenteel veranderde opgaven op het gebied van wonen en voorzieningen, de leefbaarheid van kernen en buurten en het inspelen op de klimaatverandering. Over deze uitdagingen wordt de dialoog aangegaan met de regio's. Kwaliteit en uitnodigen staat daarbij centraal.



De sleutel ligt in dynamisch voorraadbeheer. Er zullen per regio visies gemaakt worden waarin gezamenlijke ambities, principes en werkwijze zijn uitgewerkt resulterend in concrete uitvoeringsafspraken. Voor sommige thema's gaat het ook om gezamenlijke programmering. Die vormen de basis voor bestuursovereenkomsten tussen regiogemeenten en provincie. De provincie borgt de uitvoering van die afspraken met voorzorgbepalingen in de Omgevingsverordening.

De grote variatie in omgevingskwaliteiten is een kenmerk en sterk punt van Limburg. Om daaraan recht te doen, onderscheiden we in dit POL zeven globaal afgebakende gebiedstypen. Dit zijn zones met elk een eigen karakter, herkenbare eigen kernkwaliteiten, en met heel verschillende opgaven en ontwikkelingsmogelijkheden. De drie percelen waarop deze onderbouwing betrekking heeft zijn gelegen binnen het gebiedstype 'Bronsgroene landschapszone'. Dit gebiedstype is toegekend aan beekdalen en gebieden met steilere hellingen met een grote variatie aan functies die in hoge mate bepalend zijn voor het beeld van het Limburgs landschap. De accenten voor dit gebied liggen op het gebied van de kwaliteit en het functioneren van regionaal watersysteem, de ontwikkeling van landbouw in balans met omgeving en het versterken van de kernkwaliteiten van landschap en de cultuurhistorie. De begrenzing is indicatief en ter verdere uitwerking aan gemeenten. Bij ontwikkelingen in deze zone gaat de provincie uit van het principe 'kwaliteitsbewust ontwikkelen', hetgeen inhoudt dat per saldo geen verslechtering van de omgevingskwaliteit plaatsvindt en rekening wordt gehouden met bijzondere kwaliteiten.

Bronsgroene landschapszone

Op grond van de gelijktijdig met het POL2014 vastgestelde Omgevingsverordening Limburg 2014 dient een toelichting op een ruimtelijke plan, waartoe deze onderbouwing behoort, een beschrijving te bevatten van de in het plangebied voorkomende kernkwaliteiten, de wijze waarop met de bescherming en versterking van die kernkwaliteiten wordt omgegaan en hoe de negatieve effecten zijn gecompenseerd. De kernkwaliteiten van de Bronsgroene landschapszone zijn het groene karakter, het visueel-ruimtelijk karakter, het cultuurhistorisch erfgoed en het reliëf.

Kernkwaliteit	Wat (de belangrijkste aspecten)	Nadere ruimtelijke duiding
Groene karakter	Bronbossen, beken, hellingbossen, kalkgraslanden, heischrale graslanden, moerassen, bronnen, zinkflora, mantel- en zoomvegetaties, hellingen met veel graften, grubben en holle wegen.	-
Visueel-ruimtelijk karakter	Het contrast tussen de open plateaus en de kleinschaligheid van de bronsgroene landschapszone zoals rondom dorpen, op hellingen en in(droog)dalen	Bronsgroene landschapszone nabij randen van plateaus
Cultuurhistorisch erfgoed	Verwachte en reeds bekende archeologische waarden, mottes, kastelen, historische bouwkunst, historisch geografische elementen en patronen, zoals wegen- en kavelpatronen, verdedigingswerken, ondergrondse kalksteengroeves,	Geheel bronsgroene landschapszone (vooral punt, lijnlocaties en ensembles)



	heggen.	
Reliëf	Steilere hellingen, steilranden, holle wegen, droogdalen, grubben, beekdalen, bron- en kwelzones, vochtige laagten, breuktrede, overgangen Maasterrassen, geologische ontsluitingen	-

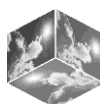
Onderhavig percelen liggen aan de Lange Raarberg, direct grenzend aan de bebouwde kom van Meerssen. De Lange Raarberg vormt hier in feite de grens tussen het bebouwd gebied (zuidzijde) en het buitengebied (noordzijde). Aan de achterzijde van deze percelen loopt het maaiveldniveau af richting het Watervalderbeekdal. De percelen zijn allen groen omzoomd met hagen. Een deel van de hagen zijn in het geldende bestemmingsplan ook aangeduid als beschermende landschapselementen. Op de percelen L237, L260 en L238 is voorts relatief recent hoogstamfruit aangeplant. Gezien de kleinschaligheid van de ontwikkeling, de ligging van het perceel direct grenzend aan de bebouwde kom van Meerssen en de bestaande landschappelijke inpassing van het geheel wordt geen afbreuk gedaan aan de hiervoor beschreven kernkwaliteiten.

Nationaal Landschap Zuid-Limburg

Voorts is het perceel ook gelegen binnen het 'Nationaal Landschap Zuid Limburg' dat wordt gevormd door het groene hart tussen de drie stedelijke agglomeraties Maastricht, Sittard-Geleen en Parkstad. Een mooi en afwisselend Zuid-Limburgs landschap, dat rust en kwaliteit uitstraalt, waarin alle activiteiten een lust voor de omgeving zijn en dat als uitloop- en recreatiegebied makkelijk bereikbaar en beleefbaar is voor haar bewoners, de eromheen gelegen stedelingen, economische topsectoren en van veraf komende toeristen. De ambitie van de provincie Limburg is om dit vijfsterren-landschap (met haar kernkwaliteiten) te behouden, te beheren, te ontwikkelen en te beleven.

Op grond van de Omgevingsverordening dient een plantoelichting, waartoe deze onderbouwing behoort, een beschrijving te bevatten van de kernkwaliteiten die binnen het plangebied voorkomen, de wijze waarop met de bescherming en versterking daarvan wordt omgegaan en hoe negatieve effecten zijn gecompenseerd. De kernkwaliteiten van het Nationaal Landschap zijn het reliëf, het open-besloten karakter, het groene karakter en het cultuurhistorisch erfgoed.

Kernkwaliteit	Wat (de belangrijkste aspecten)	Nadere ruimtelijke duiding
Reliëf	Steilere hellingen, steilranden, graften, holle wegen, droogdalen, grubben, beekdalen, bron- en kwelzones, vochtige laagten, breuktrede, overgangen Maasterrassen, geologische ontsluitingen	Goud- en zilvergroene natuurzones, Bronsgroene landschapszone.
Open-Besloten	Openheid op plateaus, kleinschaligheid rondom dorpen, op hellingen en in (droog)dalen.	Plateaus met hoog gelegen vlakke delen en toppen van de plateaus. Zie ook kaart uit Landshapsvisie Zuid-Limburg (2007).
Groene karakter	Bronbossen, beken, hellingbossen,	Goud- en zilvergroene natuurzo-



	kalkgraslanden, heischrale graslanden, moerassen, bronnen, zinkflora, mantel- en zoomvegetaties, hellingen met veel graften, grubben en holle wegen	nes, Bronsgroene landschapszone.
Cultuurhistorisch erfgoed	Verwachte en reeds bekende archeologische waarden, mottes, kastelen, historische bouwkunst, historisch geografische elementen en patronen, zoals wegen- en kavelpatronen, verdedigingswerken, ondergrondse kalksteengroeves, heggen.	Geheel Zuid-Limburg (vooral punt, lijnlocaties en ensembles)

Gezien de kleinschaligheid van de ontwikkeling, de ligging van het perceel direct grenzend aan de bebouwde kom van Meerssen en de reeds bestaande landschappelijke inpassing wordt geen afbreuk gedaan aan de hiervoor beschreven kernkwaliteiten.

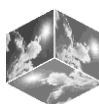
Grondwaterbeschermingsgebied

De drie percelen waarop deze onderbouwing betrekking heeft zijn voor een groot deel gelegen binnen de begrenzing van een grondwaterbeschermingsgebied als aangeduid in de verordening, waardoor moet worden getoetst aan de regels die de verordening voor deze gebieden stelt. De verordening bevat echter geen regels die de legalisatie van de op deze percelen aanwezige bebouwing verhinderen.

Waterwingebied

Een deel van het perceel L238 ligt binnen een waterwingebied als aangeduid in de verordening. Ook voor dergelijke gebieden gelden beperkingen voor het gebruik van gronden ingevolge de in de verordening opgenomen regels voor waterwingebieden. Zo gelden er beperkingen voor het gebruik van bepaalde bouwstoffen en mogen er geen inrichtingen worden opgericht. Op grond van artikel 4.2.3 mogen in een waterwingebied ook geen bouwwerken worden gebouwd, anders dan ten behoeve van de waterwinning. Gedeputeerde Staten kunnen echter een ontheffing van het bouwverbod verlenen op grond van artikel 4.2.5 van de verordening ten behoeve van het vernieuwen of uitbreiden van een bestaand bouwwerk, mits de vernieuwing of uitbreiding leidt tot een vermindering van de bestaande risico's voor de kwaliteit van het grondwater.

Binnen de begrenzing van het waterwingebied wordt niet nieuw gebouwd. Er wordt bebouwing gelegaliseerd die ter plaatse al jarenlang aanwezig is. Deze bebouwing ligt slechts voor een klein deel binnen het waterwingebied (ca 25-30 m²). Dit brengt geen extra c.q. nieuwe risico's voor de grondwaterkwaliteit met zich mee. In het kader van het vooroverleg als bedoeld in artikel 3.1.1 Besluit ruimtelijke ordening zal dan ook worden verzocht om aan te geven of redelijkerwijs een afwijking van het verbod als bedoeld in artikel 4.2.5 van de Omgevingsverordening Limburg 2014 mogelijk is. De aanvraag om ontheffing van de Omgevingsverordening zal moeten worden gedaan door de eigenaar.



Voor het overige voorziet het POL2014 en de Omgevingsverordening 2014 niet in concrete beleidslijnen of beperkingen die raken aan onderhavig planvoornemen.

3.4 Regionaal en gemeentelijk beleid

3.4.1 Structuurvisie Buitengebied

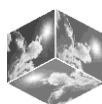
De gemeente Meerssen heeft ervoor gekozen een afzonderlijke structuurvisie op te stellen voor haar buitengebied en niet ook tevens voor de kernen. Met de 'Structuurvisie Buitengebied' (vastgesteld d.d. 30 mei 2012) geeft de gemeente Meerssen een uitwerking aan de toekomstvisie op het buitengebied. In deze visie wordt aangegeven welke ontwikkelingen op welke plaats nog mogelijk en wenselijk zijn en welke tegenprestatie daarvoor geleverd moet worden. Nieuwe ontwikkelingen zijn namelijk alleen mogelijk als ook een bijdrage wordt geleverd aan de kwaliteitsverbetering van het buitengebied. Voor iedere nieuwe ruimtelijke ontwikkeling die niet past binnen het bestemmingsplan, dient afgewogen te worden om het wenselijk en verantwoord is om hieraan medewerking te verlenen. Onderdeel van deze afweging is toetsing aan de structuurvisie.

Het doel van de structuurvisie is noodzakelijke of wenselijke ontwikkelingen in het buitengebied te combineren met de gewenste kwaliteitsverbetering. Daarnaast heeft de gemeente als algemeen doel duurzaamheid geformuleerd. Uitgangspunt is dan ook het duurzame behoud van de bestaande kwaliteit van de landschappelijk en natuurlijke waarden. Om deze doelen te bereiken wordt onderscheid gemaakt naar gebiedstypen binnen de gemeente die ruimte geven voor een scala aan ontwikkelingen. Maar tegelijkertijd wordt ook toegezien op versterking van de bestaande kwaliteiten door het vragen van tegenprestaties.

De structuurvisie bestaat uit een gebiedsvisie waarin een analyse van het landschap is gemaakt met een onderscheid naar de specifieke karakteristieken. Van deze gebieden is in de structuurvisie zowel de historische als huidige kwaliteit van het landschap beschreven. Tevens is aangegeven welke maatregelen wenselijk zijn om de kwaliteit te behouden. Dit is maatgevend voor de wijze waarop ontwikkelingen kunnen plaatsvinden. Onderhavig perceel is gelegen binnen het gebied 'Raarberg'.

In de structuurvisie is voorts per gebiedstype bepaald of een bepaalde nieuwe functie in dat gebied wenselijk is. Is dit het geval, dan dient getoetst te worden aan één van de opgenomen modules. Past een ontwikkeling binnen een module dan is deze meestal, onder voorwaarden, toegestaan. Is er geen passende module, dan is de ontwikkeling niet wenselijk in het buitengebied van Meerssen.

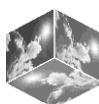
Het kwaliteitsverlies dat mogelijk optreedt door een ontwikkeling moet gecompenseerd worden. Hiervoor wordt de waarde van het kwaliteitsverlies uitgedrukt in de vorm van een kwaliteitsbijdrage. Met deze kwaliteitsbijdrage worden vervolgens elders kwaliteitsverbeterende maatregelen uitgevoerd. Dit kan zowel rechtstreeks door de initiatiefnemer, als indirect via storting in een kwaliteitsfonds van de gemeente. De structuurvisie bevat hiervoor een uitvoeringsparagraaf. In deze uitvoeringsparagraaf is een overzicht opgenomen van



de voorgenomen ontwikkelingen die gefinancierd worden uit het kwaliteitsfonds. Tevens wordt ingegaan op de wijze waarop deze ontwikkelingen worden gerealiseerd.

Voorgaand beleid kan echter niet los worden gezien van het Plan van Aanpak 'Meer uit Meerssen halen: meer ruimte voor coulance', dat de gemeenteraad nadien heeft vastgesteld op 29 januari 2015. Uit dit Plan van Aanpak volgt een coulante, beperkte afweging (waaronder een beperkte beleidstoets). Op grond van het Plan van Aanpak komt onderhavig planvoornemen gezien hoofdstuk 2 van deze onderbouwing in aanmerking voor legalisatie. Er zijn geen zwaarwegende belemmeringen aan de orde die leiden tot het standpunt dat van legalisatie zou moeten worden afgezien. Daarbij is ook van belang dat de percelen reeds groen zijn omzoomd en de bebouwing vanaf de openbare weg en vanuit het Watervalderbeekdal niet dan wel nauwelijks zichtbaar is en een en ander zo in voldoende mate in de omgeving is ingepast. Bovendien zijn op de percelen L237/L260 en L253 hoogstamfruitbomen aangeplant.

Volledigheidshalve wordt herhaald dat gezien het bepaalde in het Plan van Aanpak slechts een beperkte toets plaatsvindt. Op deze werkwijze en toetsing aan de gemeentelijke structuurvisie kan in nieuwe gevallen dus geen beroep worden gedaan. In die gevallen wordt een volledige toets uitgevoerd en dient conform de structuurvisie te worden voorzien in de noodzakelijke kwaliteitsverbetering.



4 Sectorale aspecten

4.1 Milieuaspecten

4.1.1 Geluid

Het planvoornemen heeft betrekking op de legalisatie van drietal bestaande paardenstallen op drie afzonderlijke percelen en een berging. Deze ontwikkeling is niet aan te merken als een geluidgevoelig object als bedoeld in de Wet geluidhinder, waardoor toetsing aan de normen als opgenomen in die wet ten aanzien van (spoor)wegverkeer en geluid vanwege gezoneerde industrieterreinen niet aan de orde is. Gezien het bestaande c.q. beoogde gebruik, te weten het hobbymatig houden van paarden, kan redelijkerwijs worden aangenomen dat ook geen onevenredige overlast in de vorm van geluid zal ontstaan voor de naastgelegen woningen. De afstand tussen de paardenstallen en deze woningen bedraagt in alle gevallen ca 150 meter.

4.1.2 Bodem

Het gebruik is in de huidige situatie reeds hobbymatig agrarisch gebruik, conform de geldende bestemming en dat blijft zo. De paardenstallen en de berging zijn gerealiseerd ten behoeve van dat gebruik en de gronden waarop dat is gebeurd krijgen geen gevoeliger gebruiksvorm. Er is daarom geen aanleiding bodemonderzoek te verrichten.

4.1.3 Externe veiligheid

Het planvoornemen heeft geen betrekking op een (beperkt) kwetsbaar object als bedoeld in het Besluit externe veiligheid inrichtingen (Bevi) en het is ook geen risicovolle inrichting als bedoeld in het Bevi, waardoor het aspect externe veiligheid geen belemmering vormt voor onderhavig planvoornemen.

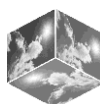
4.1.4 Luchtkwaliteit

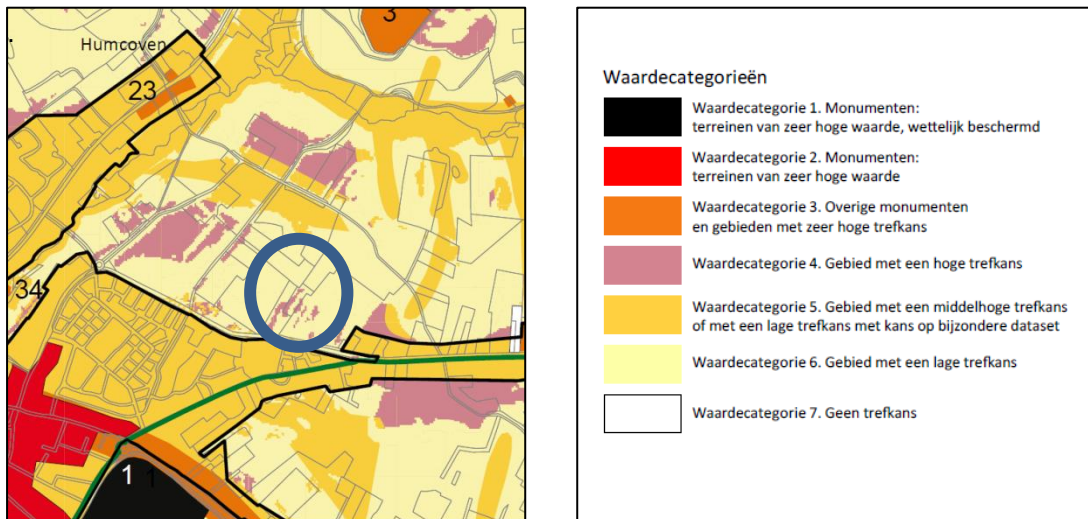
Het perceel zorgt niet, dan wel nauwelijks tot extra verkeersbewegingen, aangezien sprake is van hobbymatig gebruik van het perceel en de gebruikers op loopafstand van het perceel wonen. Er kan daarom redelijkerwijs worden gesteld dat géén sprake is van en ontwikkeling die 'in betekende mate' bijdraagt aan een verslechtering van de luchtkwaliteit.

4.2 Sectorale aspecten

4.2.1 Archeologie en cultuurhistorie

De gemeente Meerssen beschikt over een Archeologische beleidskaart, waarvan kan worden opgemaakt dat de percelen grotendeels een lage trefkans hebben en plaatselijk een hoge trefkans. Bij ruimtelijke ontwikkelingen geldt een verplichting tot het doen van archeologisch onderzoek bij een verstoringsdiepte van 40 cm-mv (buiten bebouwde kom) en een verstoringsoppervlakte van 25.000 m². Voor gebieden met een hoge trefkans geldt een verplichting tot het doen van archeologisch onderzoek bij een verstoringsdiepte van 30 cm-mv (buiten bebouwde kom) en een verstoringsoppervlakte van 500 m².





Uitsnede gemeentelijke archeologische beleidskaart

Onderhavig ontwikkeling heeft betrekking op de legalisatie van bestaande paardenstallen en een berging die zijn gesitueerd op gronden met een lage trefkans. Hoewel deze bouwwerken voor wat betreft oppervlakte ruim beneden voornoemde drempelwaarden blijven is ook van belang dat als gevolg van onderhavig planvoornemen geen bodemverstoring meer zal plaatsvinden. Die verstoring heeft immers al plaatsgevonden, waardoor het uitvoeren van archeologisch onderzoek geen toegevoegde waarde (meer) heeft. De dubbelbestemming Waarde – Archeologie zal worden overgenomen in onderhavig plan in verband met eventuele toekomstige bodemingrepen.

Het perceel en de aanwezige bebouwing heeft geen cultuurhistorische waarde. Het planvoornemen is ook niet (negatief) van invloed op andere cultuurhistorisch waardevolle elementen of structuren. Wel blijkt uit de provinciale GIS-viewer Cultuurhistorie dat het verkavelingspatroon van de gronden ten noorden van de Lange Raarberg sinds 1830 maar weinig is veranderd. Onderhavig planvoornemen heeft echter geen invloed op de verkaveling.

4.2.2 Ecologie

Bij het opstellen van bestemmingsplannen moet rekening gehouden worden met de gevolgen voor het behoud en de ontwikkeling van de natuur. Het natuurbeschermingsrecht is te vinden in verdragen, Europese en nationale regelgeving en in nationaal en provinciaal beleid. Vanuit de Europese regelgeving wordt met name nadruk gelegd op de bescherming van plant- en diersoorten en leefgebieden (Vogel- en Habitatrichtlijn). Ten behoeve hiervan zijn dan ook diverse beschermingsgebieden aangewezen. De belangrijkste beschermingszones zijn Natura 2000-gebieden. In het vervolg van deze paragraaf wordt specifiek ingegaan op respectievelijk soortenbescherming en gebiedsbescherming.

Soortenbescherming

In het kader van de uitvoerbaarheid van ruimtelijke plannen dient te worden onderbouwd dat geen overtredingen van de verbodsbepalingen Flora- en fauna zullen ontstaan als gevolg van het planvoornemen, dan wel wanneer dergelijke overtredingen wel worden voor-



zien, daarvoor ontheffing is of kan worden verkregen. Onderhavige ontwikkeling heeft in het verleden reeds plaatsgevonden. Voor zover er al beschermde soorten aanwezig zijn op het perceel mag daarom redelijkerwijs worden aangenomen dat het voortbestaan niet in het geding komt, dan wel geen verstoring plaatsvindt als gevolg van voortzetting van dat bestaande gebruik. Op perceel L238 worden bouwwerken, geen gebouw zijnde gesloopt, maar gezien de aard en uitvoering van deze bouwwerken kan worden gesteld dat ze niet geschikt zijn als broed- of verblijfplaats voor beschermde soorten.

Gebiedsbescherming

Het meest nabij gelegen Natura 2000-gebieden is het 'Geuldal' dat is gelegen op een afstand van 1,25 à 1,5 kilometer van onderhavige percelen. Gezien de aard van onderhavig planvoornemen en de afstand tot die gebieden kan redelijkerwijs worden gesteld dat het planvoornemen geen negatieve gevolgen heeft voor de betreffende gebieden.

4.2.3 Luchthaven Maastricht Aachen Airport

Geluid

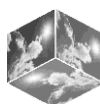
Rondom de luchthaven Maastricht Aachen Airport (MAA) dient rekening te worden gehouden met geluidscontouren bij de realisatie van geluidgevoelige objecten c.q. bestemmingen. Gezien de aard van onderhavige ontwikkeling is daarvan geen sprake. Het perceel is ook niet gelegen binnen een contour die beperkingen oplegt voor deze percelen op grond van het Besluit geluidsbelasting grote luchtvaart en/of het Besluit kleine luchtvaart in samenhang met de Omzettingsregeling luchthaven Maastricht die vooralsnog geldt voor MAA.

Externe veiligheid

Voor wat betreft externe veiligheid is er vooralsnog geen wettelijke basis voor de risicocontouren die zijn berekend rond de luchthaven. Wel is door de Staatssecretaris van Verkeer en Waterstaat per brief van 28 november 2005 aan Gedeputeerde Staten van Limburg verzocht een interimbeleid te hanteren dat er kortgezegd op neer komt dat de realisatie van (beperkt) kwetsbare objecten binnen de risicocontouren PR 10^{-6} en PR 10^{-5} zoveel mogelijk moet worden voorkomen. Onderhavig perceel is niet gelegen binnen een dergelijke contour en heeft ook geen betrekking op de realisatie van een (beperkt) kwetsbaar object, waardoor er ook op dat punt geen belemmeringen zijn voor de legalisatie van de bestaande situatie.

Overige belemmeringen

Naast geluid en externe veiligheid dient ook rekening te worden gehouden met het voorkomen van belemmeringen voor het vliegveld zelf. Er dient daarom rekening te worden gehouden met diverse toetsingsvlakken vanwege zend- en ontvangststations, radarinstallaties en landingsinstrumenten. Een en ander brengt beperkingen met zich mee ten aanzien van bouwhoogten. Gezien de beperkte bouwhoogte van onderhavige bebouwing vormen voornoemde toetsingsvlakken geen belemmering voor de legalisatie van de be-



staande bebouwing. Ook gaat van het planvoornemen geen vogelaantrekkende werking uit.

4.2.4 Waterparagraaf

Bij nieuwe ontwikkelingen dient hemelwater zoveel mogelijk te worden afgekoppeld. Bij de afkoppeling van het hemelwater van het riool wordt de volgende voorkeursvolgorde gebruikt: hergebruik, infiltratie, berging, lozing op het oppervlaktewater, lozing op riolering.

De gehele gemeente Meerssen is gelegen binnen een infiltratiegebied. Dit zijn veelal hoger gelegen gebieden waar het neerslagoverschot per saldo in de grond wegzakt, waardoor de grondwatervoorraad wordt aangevuld. In deze gebieden geldt dat er gestreefd dient te worden naar minimaal 60% afkoppeling van hemelwater van bestaande bebouwing en minimaal 80% afkoppeling van hemelwater. Het waterschap vraagt echter altijd te streven naar 100% afkoppeling.

Bij nieuwe bouwontwikkelingen dienen voorzieningen te worden getroffen om het regenwater zoveel mogelijk ter plaatse te infiltreren. Het Waterschap Roer en Overmaas hanteert bij de dimensionering van voorzieningen voor infiltratie en berging de richtlijn, dat wordt uitgegaan van een maatgevende bui met een herhalingstijd van gemiddeld 25 jaar (35 mm in 45 minuten) met een doorkijk naar 100 jaar (45 mm in 30 minuten). De voorkeur gaat uit naar open, bovengrondse voorzieningen zoals wadi's vanwege de betere zichtbaarheid en beheersbaarheid dan ondergrondse voorzieningen.

De gemeente Meerssen hanteert verder bij voorzieningen voor infiltratie en berging de richtlijn, dat maximaal 1 liter/seconde per hectare regenwater op het riool afgewaterd mag worden. Het overige moet geïnfiltreerd of geborgen worden op eigen terrein. Verder moet een voorziening binnen 24 uur leeg zijn, zodat ook een tweede regenbui kan worden geborgen.

Het hemelwater dat afkomstig is van de te legaliseren bebouwing wordt niet afgevoerd via het riool maar ter plekke geïnfiltreerd.

4.2.5 Verkeer en parkeren

De percelen kennen een hobbymatig gebruik zijn in gebruik door de eigenaren die op loopafstand wonen. Er is dus geen extra verkeersaantrekkende werking. Zelfs wanneer het perceel afzonderlijk zou worden verkocht is de verkeersaantrekkende werking beperkt. De ontsluiting van het perceel leidt in de praktijk niet tot knelpunten of overlast.

De parkeerbehoefte is gezien het hobbymatig gebruik beperkt en kan eventueel worden opgevangen op het perceel zelf worden opgevangen (1 à 2 parkeerplaatsen).



5 Juridische opzet

5.1 Algemeen

De algemene uitgangspunten voor de juridische opzet voor het bestemmingsplan zijn benoemd in de daarbij behorende toelichting, waarbij deze ruimtelijke onderbouwing als bijlage is opgenomen. Kort samengevat:

- Het plan is opgezet conform de Standaard Vergelijkbare Bestemmingsplannen 2012 (SVBP2012);
- Als basis voor de juridische regeling is uitgegaan van de meest recente integrale actualisatieplannen van de gemeente Meerssen, namelijk de Beheersverordening Kernen (vastgesteld d.d. 27 februari 2014, nr NL.IMRO.0938.BHV03001-VG01) en Bestemmingsplan Buitengebied (vastgesteld d.d. 25 april 2013, nr NL.IMRO.0938.BP05000-VG01). Waar nodig is in afwijking daarvan voorzien in maatwerk, gericht op de concrete ontwikkeling op een locatie opgenomen in het plangebied van dit bestemmingsplan.
- Per locatie vindt een integrale herziening plaats. Dat wil zeggen dat per locatie wordt voorzien in een gebiedsdekkende regeling bestaande uit enkelbestemmingen met de daarbij behorende aanduidingen, maar ook alle dubbelbestemmingen en gebiedsaanduidingen zoals opgenomen in het geldende plan, dan wel de geldende verordening, tenzij er aanleiding is bepaalde dubbelbestemmingen achterwege te laten.

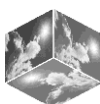
In navolgende paragrafen wordt kort in gegaan op de juridische regeling zoals die is opgenomen voor onderhavige locatie, waarbij de nadruk ligt op de afwijkingen ten opzichte van de 'standaardregeling' in de beheersverordening Kernen c.q. het bestemmingsplan Buitengebied.

5.2 De verbeelding

Het perceel houdt de bestemming 'Agrarisch met waarden', welke bestemming het reeds heeft in het geldende bestemmingsplan 'Buitengebied'. De percelen voorts de aanduiding 'specifieke vorm van agrarisch – kleinschalig gebruik' en ten behoeve van de te legaliseren gebouwen wordt voorzien in een bouwvlak op maat. Voor het overige worden alle dubbelbestemmingen en aanduidingen overgenomen uit bestemmingsplan Buitengebied.

5.3 De regels

De regels sluiten aan bij de regeling voor de bestemming 'Agrarisch met waarden' zoals die is opgenomen in de Beheersverordening Kernen en in bestemmingsplan Buitengebied, met dien verstande dat wordt voorzien in maatwerk voor de bestaande situatie op het perceel conform hetgeen hiervoor is beschreven ten aanzien van de verbeelding, te weten bouwregels gekoppeld aan de opgenomen bouwvlakken.



6 Haalbaarheid

6.1 De financiële haalbaarheid

Onderhavig planvoornemen heeft betrekking op de legalisatie van een bestaande situatie. De kosten zijn daarom beperkt tot de kosten die nodig zijn voor de benodigde ruimtelijke en vergunningsprocedure en eventuele bouwkosten om te kunnen voldoen aan het Bouwbesluit 2012. Gezien de daaraan verbonden kosten bestaat geen aanleiding aan te nemen dat de ontwikkeling financieel niet uitvoerbaar is.

6.2 Exploitatieplan

Het exploitatieplan biedt de grondslag voor het publiekrechtelijk kostenverhaal. In artikel 6.12, eerste en tweede lid, Wro is bepaald in welke situatie een exploitatieplan gemaakt moet worden. In artikel 6.2.1 Bro worden de bouwplannen aangewezen waarvoor de gemeenteraad een exploitatieplan moet vaststellen. Een exploitatieplan wordt gelijktijdig vastgesteld met het ruimtelijk plan of besluit waarop het betrekking heeft. In welke gevallen kan worden afgezien van het vaststellen van een exploitatieplan is eveneens vastgelegd in de Wro c.q. het Bro. Van het vaststellen van een exploitatieplan kan worden afgezien indien het verplichte kostenverhaal anderszins is verzekerd. Daaraan wordt voldaan wanneer met de initiatiefnemer een zogenoemde anterieure overeenkomst wordt gesloten waarin het in kostenverhaal wordt voorzien. Daarvan is in dit geval sprake, waardoor het verplichte kostenverhaal anderszins is verzekerd. Onderdeel van die overeenkomst is ook een planschadeverhaalsregeling, waardoor eventuele planschade niet voor rekening van de gemeente Meerssen komt. Overigens kan gezien de aard van de ontwikkeling, het feit dat sprake is van legalisatie, de beperkte afwijking ten opzichte van het geldende bestemmingsplan, het beperkt aantal (mogelijke) belanghebbenden en het te hanteren normaal maatschappelijk risico van minimaal 2% redelijkerwijs worden gesteld dat uit deze planologische wijziging niet een zodanige planschade zal voortvloeien dat het planvoornemen daardoor niet uitvoerbaar zal zijn.

6.3 Maatschappelijke haalbaarheid

De ontwikkeling waarop deze onderbouwing betrekking heeft betreft een bestaande situatie die al jarenlang bestaat. Er is geen verzoek om handhaving bekend en er zijn ook geen klachten bekend ten aanzien van het huidige gebruik. Uit het voorgaande blijkt ook dat het initiatief inpasbaar is op het perceel. Mochten iemand toch bezwaren hebben tegen deze ontwikkeling, dan kan een zienswijze worden ingediend tegen het ontwerpbestemmingsplan en nadien eventueel beroep worden ingesteld tegen het vastgestelde bestemmingsplan.

