

Ruimtelijke onderbouwing
Vliek 25, Ulestraten

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



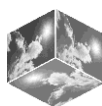
ADVISEURS IN OMGEVINGSRECHT

JURIDISCHE EN BELEIDSADVISERING
DIGITALE INFORMATIE
PLANOLOGIE EN STEDENBOUW

Inhoudsopgave

1	Doel en aanleiding	1
1.1	Inleiding	1
1.2	Bestaande situatie	1
1.3	Geldende bestemmingsplan	3
1.4	Leeswijzer	4
2	Plan van Aanpak 'Meer uit Meerssen halen: meer ruimte voor coulance'	6
2.1	Inleiding	6
2.2	Peildatum	6
2.3	Afwegingskader legalisatie	7
2.4	Conclusie toepassing Plan van Aanpak	8
3	Beleid en regelgeving	9
3.1	Inleiding	9
3.2	Rijksbeleid	9
3.3	Provinciaal beleid	10
3.4	Regionaal en gemeentelijk beleid	13
4	Sectorale aspecten	15
4.1	Milieuaspecten	15
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



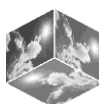
Aanduiding ligging perceel en de stallen

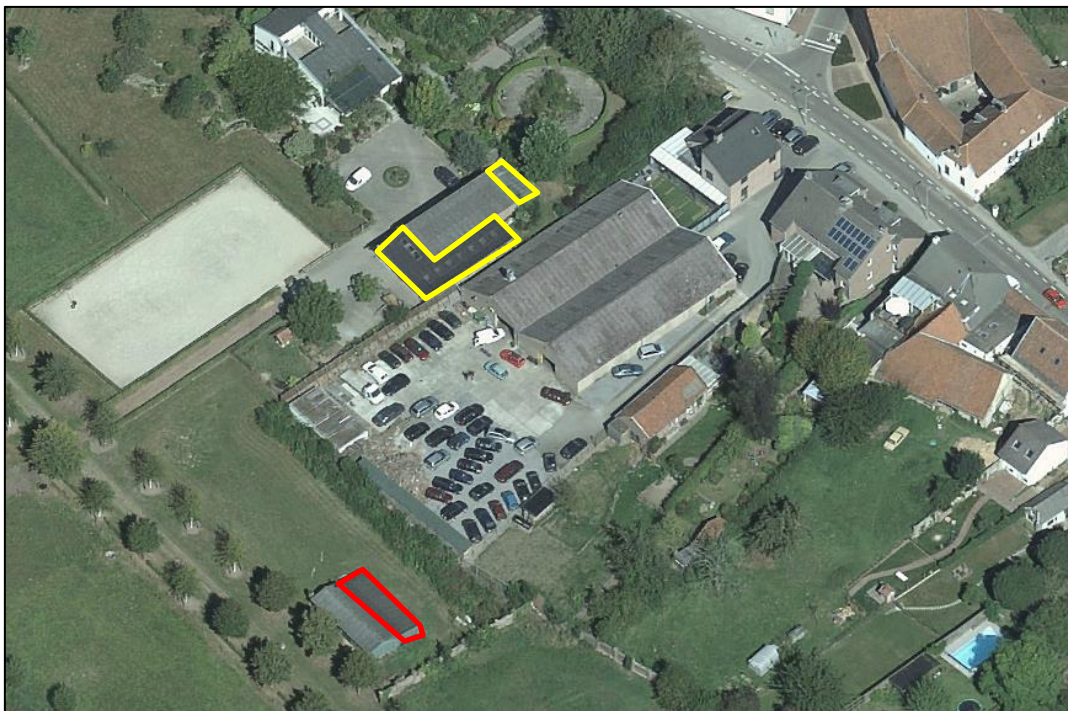
1.1 Inleiding

Op het perceel Vliek 25 zijn naast de woning een vijftal stallen aanwezig, waarvan één met vergunning is gerealiseerd, twee zonder vergunning zijn gerealiseerd en een tweetal stallen zijn uitgebreid zonder de daarvoor benodigde vergunning. Verder zijn de stallen die zijn gerealiseerd dan wel uitgebreid zonder vergunning in strijd met het geldende bestemmingsplan of de geldende beheersverordening. 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

Het perceel is kadastraal bekend gemeente Meerssen, sectie K nummer 242 en heeft een oppervlakte van ca 67.420 m². Het perceel is ook wel bekend als landgoed “De Biessenberg”, welk landgoed in het verleden bij het landgoed rond Kasteel Vliek behoorde. Op het perceel is een woning met privétuin aanwezig, met daarachter agrarische gronden (grasland) die hobbymatig worden gebruikt om privépaarden en andere landbouwdieren te houden.





Stal 1 met aanduiding uitbreidingen (geel) en stal 2 met uitbreiding (rood)



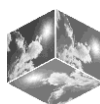
Stal 3



Stal 4

Een groot deel van het perceel is opengesteld voor publiek (wandelaars). Hier zijn onder meer een weide met hoogstamfruit, poelen omringd door knotwilgen, beukenhagen en een lindelaan aanwezig. De weilanden worden beheerd op basis van het natuurdoeltype 'Glanshaverhooiland'.

Voor stal 1 is in het verleden een vergunning verstrekt voor een schuur van 16,5 meter x 7,50 meter (123,75 m²). De betreffende schuur is echter uitgebreid tot een omvang van ca 300 m². Stal 3 en 4 zijn gebouwd zonder vergunning en hebben een oppervlakte van respectievelijk ca 9 m² en 53 m². Voor stal 2 is in het verleden een vergunning verstrekt, maar



de schuur is nadien zonder vergunning met ca 60 m² uitgebreid tot een oppervlakte van in totaal ca 130 m².

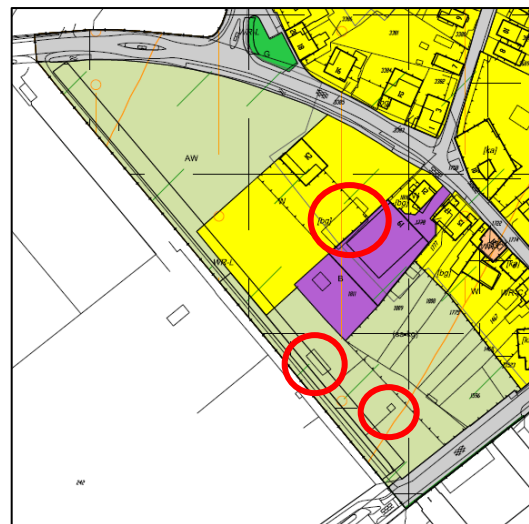
1.3 Geldende bestemmingsplan

Voor de hiervoor genoemde gronden geldt deels het bestemmingsplan “Buitengebied”, als vastgesteld door de gemeenteraad op 25 april 2013 en deels de beheersverordening Kernen, als vastgesteld door de gemeenteraad op 27 februari 2014.

Van de 4 te legaliseren stallen ligt er één binnen de begrenzing van het bestemmingsplan Buitengebied (stal 4) en wel op gronden die zijn voorzien van de bestemming ‘Agrarisch met waarden’. De rest ligt binnen het besluitgebied van de beheersverordening ‘Kernen’, binnen de bestemming ‘Wonen’ met aanduiding ‘bijgebouwen’ (stal 1), dan wel ‘Agrarisch met waarden’ (stal 2 en 3).



Uitsnede bestemmingsplan Buitengebied



Uitsnede Beheersverordening Kernen

Naast voornoemde bestemmingen gelden nog enkele dubbelbestemmingen en gebiedsaanduidingen:

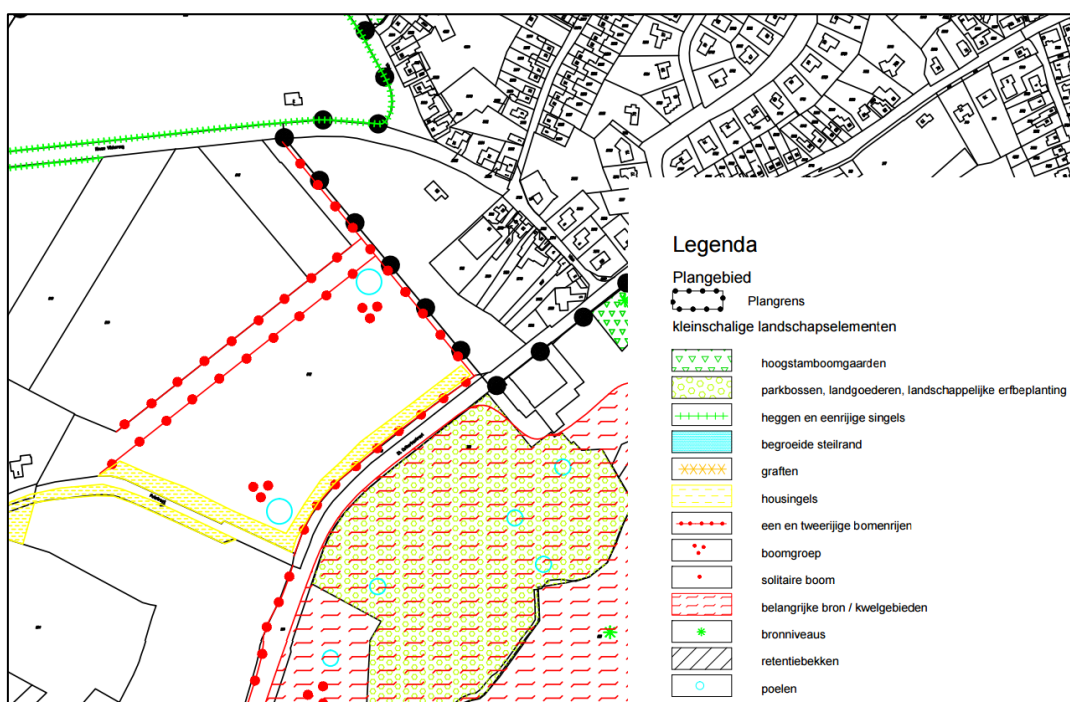
Bestemming / aanduiding	Stal 1	Stal 2	Stal 3	Stal 4
Waarde – Archeologie	X	X	X	X
Waarde – Ecologie				X
Waarde – Landschapselementen				X
geluidszone - kleine luchtvaart	X			X
geluidszone - grote luchtvaart	X	X	X	X
milieuzone - bodembeschermingsgebied	X	X	X	X
rode contour	X			

Zowel de planregels van bestemmingsplan “Buitengebied” als de voorschriften van de beheersverordening “Kernen” staan op gronden met de bestemming ‘Agrarisch met waarden’ geen stallen toe. Binnen de bestemming ‘Wonen’ zijn ter plaatse van de aanduiding ‘bijge-



bouwen' wel mogelijkheden om een schuur te bouwen, maar de maximaal toegestane oppervlakte aan bijgebouwen wordt echter ruim overschreden. Alvorens (de uitbreiding van) voornoemde stallen te vergunnen is daarom een nieuw planologisch-juridisch kader nodig. In deze ruimtelijke onderbouwing zal nog nader worden ingegaan op het aspect archeologie, ecologie, beperkingen vanwege de luchthaven MAA en bodemaspecten in hoofdstuk 4.

Voor wat betreft de dubbelbestemming 'Waarde - Landschapselementen' die geldt voor de gronden waarop stal 4 is gebouwd, is van belang dat met deze bestemming landschapselementen worden beschermd die nader zijn aangeduid in kaarten die als bijlagen bij de regels van bestemmingsplan "Buitengebied" zijn opgenomen.



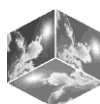
Uitsnede kaart landschapselementen

Uit de hiervoor afgebeelde uitsnede kan worden opgemaakt dat op het perceel diverse landschapselementen aanwezig zijn die worden beschermd op basis van de bestemming 'Waarde – Landschapselementen' en de daaraan verbonden regels, zoals een houtsingel langs de zuidelijke en oostelijke perceelsgrens, één en tweerijige bomenrijen, poelen en boomgroepen.

Legalisatie van stal 4 is echter niet van invloed op deze landschapselementen, aangezien die elementen behouden blijven. Om verdere bebouwing te voorkomen en om de waarde van de elementen verder te verankeren in het bestemmingsplan zal een groot deel van het perceel met deze herziening worden voorzien van de bestemming 'Natuur'.

1.4 Leeswijzer

Deze ruimtelijke onderbouwing wordt als bijlage opgenomen bij de toelichting die hoort bij het bestemmingsplan "Veegplan 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 nuloptie, 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

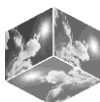
Voor situaties waarin in strijd met het geldende planologische regime en/of zonder de daarvoor noodzakelijke vergunning één of meer woningen zijn toegevoegd wordt als peildatum **4 oktober 2012** gehanteerd. Er is gekozen voor deze datum omdat op die dag de Regionale Woonvisie is vastgesteld, waarmee 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 het perceel zijn in het verleden een tweetal stallen gebouwd zonder de daarvoor benodigde vergunning en er zijn twee stallen uitgebreid zonder de daarvoor benodigde vergunning. Bovendien zijn al deze bouwactiviteiten in strijd met het geldende bestemmingsplan, dan wel de geldende beheerverordening. Voornoemde bouwactiviteiten zijn echter alle-



maal verricht 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:

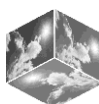
1. een handhavingsverzoek ontbreekt, dan wel indien er wél een handhavingsverzoek is ingediend, uit een belangenafweging op basis van een ingediend handhavingsverzoek blijkt dat alsnog legalisatie kan plaatsvinden;
2. er geen dringende redenen zijn om op te treden (zoals veiligheid, milieunormen of overige 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

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 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.

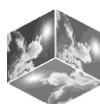
Om daadwerkelijk tot legalisatie over te kunnen gaan is medewerking nodig van betrokkenen. De betrokkenen hebben verzocht om het voor het perceel geldende bestemmingsplan en de geldende beheersverordening te herzien en met de betrokkenen is een overeenkomst gesloten als bedoeld in artikel 6.24 van de Wet ruimtelijke ordening, waarin alle re-



levante 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

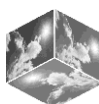
3.1 Inleiding

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 concreet onderhavig planvoornemen. Wel speelt nationaal belang 11 hier een rol: *'ruimte voor een nationaal netwerk van natuur voor het overleven en ontwikkelen van flora- en faunasoorten'*. Om flora- en faunasoorten in staat te stellen om op lange termijn te overleven en zich te ontwikkelen zijn vanuit ruimtelijk oogpunt twee zaken essentieel: het behoud van leefgebieden en de mogelijkheden om zich te kunnen verplaatsen tussen leefgebieden. Binnen de door het Rijk gestelde kaders begrenzen, beschermen en onderhouden de provincies een natuurnetwerk met de juiste ruimtelijke, water- en milieucondities voor kenmerkende ecosystemen van (inter)nationaal belang. Dit provincie- en landsgrensoverschrijdende netwerk is de herijkte nationale Ecologische Hoofdstructuur (EHS). De natuur in de EHS blijft goed beschermd met een 'nee, tenzij'-regime. Binnen de EHS zijn nieuwe projecten, plannen en handelingen met een significant negatief effect op de wezenlijke kenmerken en waarden van de EHS niet toegestaan, tenzij er sprake is van een groot openbaar belang en reële alternatieven ontbreken.

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). In het Barro is bepaald dat de provincies de concrete begrenzing van voornoemde EHS vastleggen in een provinciale verordening en daarin tevens voorzien in een beschrijving van de wezenlijke kenmerken daarvan en voorzien in het hiervoor beschreven beschermingsregime. In navolgende paragraaf (Provinciaal beleid) wordt daar nader op ingegaan.



3.3 Provinciaal beleid

3.3.1 Provinciaal Omgevingsplan Limburg 2014 en Omgevingsverordening Limburg 2014

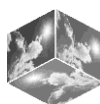
Op 12 december 2014 is door Provinciale Staten van Limburg het Provinciaal Omgevingsplan Limburg 2014 (POL2014) vastgesteld. Het POL2014 is per 16 januari 2015 in werking getreden en heeft de functie structuurvisie, provinciaal milieubeleidsplan, regionaal waterplan en provinciaal verkeer- en vervoersplan.

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, worden in het POL zeven globaal afgebakende gebiedstypen onderscheiden. Dit zijn zones met elk een eigen karakter, herkenbare eigen kernkwaliteiten, en met heel verschillende opgaven en ontwikkelingsmogelijkheden.



Uitsnede kaart gebiedstypen POL2014



Onderhavig perceel is grotendeels gelegen binnen het gebiedstype 'Goudgroene Natuurzone'. Een klein deel is gelegen in het gebiedstype 'Buitengebied' en een klein deel in 'Overig bebouwd gebied'. Stal 1 ligt binnen het gebied 'Overig bebouwd gebied' en de overige 3 stallen liggen in de 'Goudgroene Natuurzone'.

Overig bebouwd gebied

Voor deze gebieden ligt het accent op transformatie van de regionale woningvoorraad, bereikbaarheid, balans voorzieningen en detailhandel, stedelijk groen en water en de kwaliteit leefomgeving. Onderhavig planvoornemen heeft – voor zover gelegen binnen dit gebiedstype – betrekking op de uitbreiding van een stal (bijbehorend bouwwerk) bij een woning aan de rand van de Kern Ulestraten. Dit is niet (negatief) van invloed op de voor dit gebiedstype geformuleerde ambities en accenten.

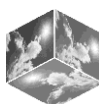
Goudgroene Natuurzone

In deze gebieden ligt het primaat bij de natuur en bij natuurontwikkeling vanwege de daar voorkomende waardevolle flora en fauna en habitats. Er wordt gestreefd naar uitbreiding van het areaal aan natuur en het terugdringen van de milieubelasting op deze gebieden. Daarbij bestaat nadrukkelijk wel de wens deze gebieden beleefbaar te maken door (extensief) recreatief medegebruik mogelijk te (blijven) maken. Door deze gebieden met elkaar te verbinden ontstaat een robuust grensoverschrijdend natuur- en waternetwerk. Bij de realisatie van dit netwerk wordt de samenwerking gezocht met natuurorganisaties en andere overheden, maar ook particulieren, die kansen krijgen en worden gefaciliteerd in de eigen omgeving gewenste ontwikkelingen op het gebied van natuur en landschap te realiseren.

Op grond van de Omgevingsverordening Limburg 2014 mogen binnen de Goudgroene natuurzone geen nieuwe ontwikkelingen of wijzigingen van bestaande activiteiten plaatsvinden die de wezenlijke kenmerken en waarden van het gebied aantasten (art. 2.6.2). Onder wezenlijke kenmerken en waarden wordt daarbij bedoeld op de actueel aanwezige c.q. nagestreefde natuurdoeltypen als vastgelegd op de beheerkaart en de ambitiekaart van het provinciaal Natuurbeheerplan.

In voornoemd Natuurbeheerplan is op de bijbehorende ambitiekaart een deel van het perceel aangemerkt als 'Bestaande natuur'. Dit deel is in het geldende bestemmingsplan ook reeds bestemd tot 'Natuur'. Voor een groot deel van de rest van het perceel (de weilanden), waarop ook de stallen aanwezig zijn, is de ambitie 'Areaaluitbreiding natuur' aangeduid. De bijbehorende natuurdoeltypen zijn 'Glanshavergrasland', 'Hoogstamboomgaard', 'Poel en klein historisch water' en 'Knotbomen'.

Er is recentelijk aanzienlijk geïnvesteerd in het perceel en de natuurwaarde daarvan door de aanleg van lanen, poelen, hagen, hoogstamfruit, de realisatie van een muur voor vroedmeesterpadden langs één van de poelen, het plaatsen van knotbomen, etc. De aanleg en het beheer daarvan sluit goed aan op de in het Natuurbeheerplan van de provincie benoemde natuurdoeltypen. Daarmee wordt voorzien in een goede landschappelijke inpassing en is een positieve bijdrage geleverd aan de realisatie van het gewenste robuuste



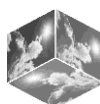
natuurnetwerk. Gezien de kleinschaligheid van de te legaliseren bebouwing en de relatie daarvan met het beheer van het perceel (stalling ten behoeve van paarden en andere grazende landbouwdieren) wordt daarmee geen afbreuk gedaan aan de Goudgroene natuurzone. Per saldo is nog steeds sprake van een forse verbetering. Om een en ander ook goed te verankeren worden de weilanden ten zuiden van de 'laan' herbestemd van 'Agrarisch met waarden' naar 'Natuur'. Op dit punt heeft reeds afstemming met de provincie Limburg plaatsgevonden en is akkoord bereikt over deze oplossingsrichting. Op deze manier wordt afdoende voorzien in de noodzakelijke compensatie.

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, breuktrekken, overgangen Maasterassen, 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 Landschapsvisie Zuid-Limburg (2007).
Groene karakter	Bronbossen, beken, hellingbossen, kalkgraslanden, heischrale graslanden, moerassen, bronnen, zinkflora, mantel- en zoomvegetaties, hellingen met veel graften, grubben en holle wegen	Goud- en zilvergroene natuurzones, Bronsgroene landschapszone.
Cultuurhistorisch erfgoed	Verwachte en reeds bekende archeologische waarden, mottes, kastelen, historische bouwkunst, historisch geografische elementen en patronen, zoals wegen- en kavelpatronen, verdedigingswerken,	Geheel Zuid-Limburg (vooral punt, lijnlocaties en ensembles)



	ondergrondse kalksteengroeves, heggen.	
--	---	--

Gezien de kleinschaligheid van de ontwikkeling, de omvang van het perceel en de inrichting daarvan, waarbij recent aanzienlijk is geïnvesteerd door de aanleg van lanen, poelen, hagen, etc, hetgeen zorgt voor een goede landschappelijke inpassing en een positieve bijdrage aan voornoemde kernkwaliteiten, kan worden gesteld dat geen afbreuk wordt gedaan aan de betreffende kernkwaliteiten. Er is recentelijk juist een aanzienlijke bijdrage geleverd aan de kernkwaliteiten.

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

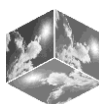
3.4 Regionaal en gemeentelijk beleid

3.4.1 Structuurvisie Buitengebied

De gemeente Meerssen heeft ervoor gekozen een afzonderlijke structuurvisie op te stellen voor haar buitengebied en niet 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 ligt gedeeltelijk binnen het plangebied van de structuurvisie en deels gelegen binnen het gebiedstype 'Plateau van Ulestraten en deels gelegen binnen het gebiedstype 'Bunderbos en Watervalderbeekdal'. De structuurvisie is gezien de begrenzing daarvan enkel van toepassing op de legalisatie van stal 4, welke stal ligt binnen het gebiedstype 'Plateau van Ulestraten'.

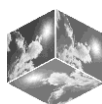


In de structuurvisie is per gebiedstype bepaald of een bepaalde nieuwe functie in dat gebied wenselijk is. Is dit het geval, dan dient getoetst te worden aan één van de opgenomen modules. Past een ontwikkeling binnen een module, dan is deze meestal, onder voorwaarden, toegestaan. Is er geen passende 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 op het perceel reeds aanzienlijke investeringen zijn gedaan in de landschappelijke kwaliteit en dat de in relatie tot het gehele perceel relatief kleinschalige bebouwing wordt gerealiseerd die vanaf de openbare weg niet zichtbaar is vanwege het aanwezige groen en in meer dan voldoende mate in de omgeving is ingepast.

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 (uitbreidingen van) bestaande stallen van beperkte omvang. Deze stallen zijn niet aan te merken als geluidgevoelige objecten 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 dieren, kan redelijkerwijs worden aangenomen dat ook geen onevenredige overlast in de vorm van geluid zal ontstaan voor de naastgelegen woningen. De afstand tot deze woningen bedraagt in alle gevallen tenminste 20 meter waardoor geen strijdigheid ontstaat met de goede ruimtelijke ordening.

4.1.2 Bodem

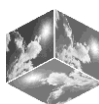
De paardenstallen zijn gerealiseerd op gronden met een agrarische bestemming of een woonbestemming en de gronden krijgen met de legalisatie daarvan geen gevoeligere gebruiksvorm. Er is daarom geen aanleiding bodemonderzoek te verrichten.

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

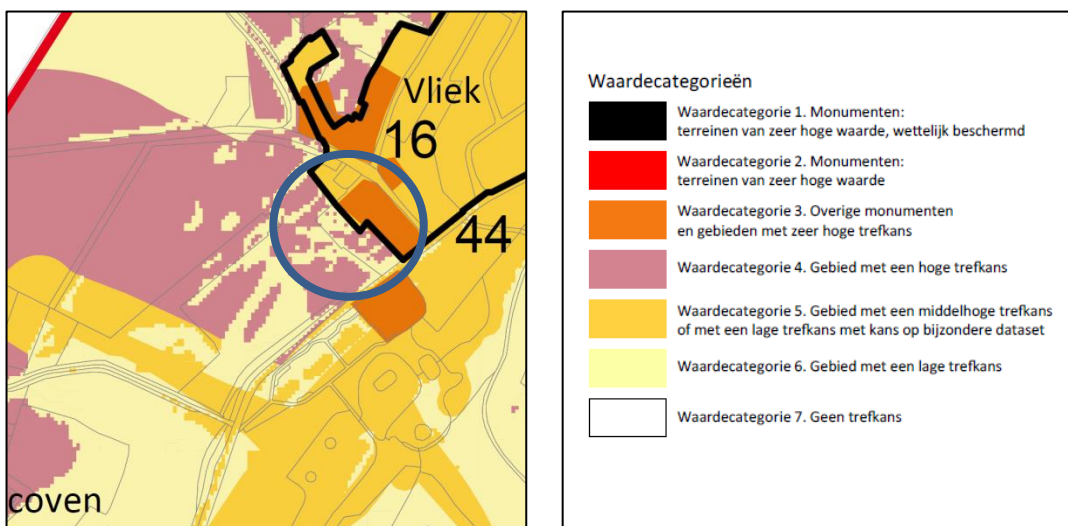
De stallen zorgen niet, dan wel nauwelijks tot extra verkeersbewegingen, aangezien sprake is van hobbymatig gebruik van het perceel en de gebruikers op loopafstand van het perceel wonen. Zelfs wanneer dat niet het geval zou zijn heeft het perceel nauwelijks een verkeersaantrekkende werking en zal het aantal verkeersbewegingen gezien het hobbymatig gebruik beperkt blijven tot enkele bewegingen per dag of zelfs per week. Aangezien toepassing van de NIBM-rekentool van het ministerie van Infrastructuur en Milieu en Kenniscentrum Infomil laat zien dat zelfs bij 1.200 verkeersbewegingen per dag nog wordt voldaan aan het criterium 'Niet in betekende mate', kan in dit geval zonder meer worden gesteld dat wordt voldaan aan het betreffende criterium en dus géén sprake is van een ontwikkeling die 'in betekende mate' bijdraagt aan een verslechtering van de luchtkwaliteit. Er kan daarom redelijkerwijs worden gesteld dat géén sprake is van een ontwikkeling die 'in betekende mate' bijdraagt aan een verslechtering van de luchtkwaliteit.



4.2 Sectorale aspecten

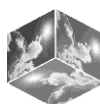
4.2.1 Archeologie en cultuurhistorie

De gemeente Meerssen beschikt over een Archeologische beleidskaart, waarvan kan worden opgemaakt dat het perceel ter plaatse van stal 1 een middelhoge trefkans heeft en dat voor de gronden waarop de stallen 2,3 en 4 zijn gerealiseerd deels een lage trefkans en deels een hoge trefkans hebben. Gezien de schaal en het detailniveau van de advieskaart is dit niet exact per stal af te bakenen.



Bij ruimtelijke ontwikkelingen geldt op grond van het gemeentelijk archeologiebeleid het volgende toetsingskader voor voornoemde waardecategorieën:

		1. Verstorings diepte	2a. Omgevingsver- gunning of ruimte- lijk plan met be- kende verstoring	2b. Ruimtelijke plan met onbekende verstoring
Cat.	Omschrijving		Oppervlakte reële verstoring	Oppervlakte plangebied
4	Zones met hoge trefkans	Buiten bebouwde kom: <30 cm Binnen bebouwde kom: <50 cm	<500 m ²	<1000 m ²
5	Zones met middelhoge tref- kans; zones met lage tref- kans, maar mogelijk bijzon- dere dataset	Buiten bebouwde kom: <40 cm Binnen bebouwde kom: <50 cm	<1000 m ²	<2500 m ²
6	Zones met lage trefkans	Buiten bebouwde kom: <40 cm Binnen bebouwde kom: <50 cm	Binnen Prov. aan- dachtsgebied: <10.000 m ² Overig : <25.000 m ²	Binnen Prov. aan- dachtsgebied: <10.000 m ² Overig : <25.000 m ²



Onderhavig ontwikkeling heeft betrekking op de legalisatie van bestaande stallen. Geen van de stallen overschrijdt op zichzelf voornoemde oppervlakterempels. Bovendien is 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 in onderhavig plan wel worden overgenomen in verband met eventuele toekomstige bodemingrepen.

De gronden waarop de 4 stallen aanwezig zijn, zijn gelegen in een gebied dat op de provinciale Cultuurhistorische Waardenkaart wordt aangeduid als een sinds 1830 weinig veranderde dorpskern en een sinds die tijd weinig veranderd verkavelingspatroon. Het planvoornemen is daar gezien de aard en omvang niet (negatief) op van invloed, ook niet op andere cultuurhistorisch waardevolle elementen of structuren.

4.2.2 Ecologie

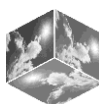
Bij het opstellen van bestemmingsplannen moet rekening gehouden worden met de gevolgen voor het behoud en de ontwikkeling van de natuur. Het natuurbeschermingsrecht is te vinden in verdragen, Europese en nationale regelgeving en in nationaal en provinciaal beleid. Vanuit de Europese regelgeving wordt 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 voorzien, 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.

Gebiedsbescherming

De meest nabij gelegen Natura 2000-gebieden zijn het 'Bunder en Elsloërbos' en het 'Geuldal', gelegen op een afstand van respectievelijk circa 1,85 kilometer en circa 2 kilometer van onderhavig perceel. 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 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. Bovendien zijn de stallen niet gelegen binnen een contour van 35 Ke of hoger, als begrensd in de geldende Omzettingsregeling Luchthaven Maastricht. Wel is het perceel gelegen binnen de 47 Bkl-contour als begrensd in voornoemde Omzettingsregeling. Het bepaalde in het Besluit geluidsbelasting kleine luchtvaart vormt gezien de aard van de ontwikkeling (geen geluidgevoelige bebouwing) echter geen belemmering.

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.

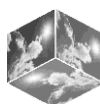
Overige belemmeringen

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 bestaande 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.

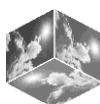
De gemeente Meerssen hanteert verder bij voorzieningen voor infiltratie en berging de richtlijn, dat maximaal 1 liter/seconde per hectare regenwater op het riool afgewaterd mag worden. Het overige moet geïnfiltreerd of geborgen worden op eigen terrein. Verder moet een voorziening binnen 24 uur leeg zijn,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

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

4.2.5 Verkeer en parkeren

Het perceel kent een hobbymatig gebruik en is in gebruik door de eigenaar die op loopafstand woont. 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.



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.

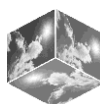
In navolgende paragrafen wordt kort in gegaan op de juridische regeling zoals die is opgenomen voor onderhavige locatie, waarbij de nadruk ligt op de afwijkingen ten opzichte van de 'standaardregeling' in de beheersverordening Kernen c.q. het bestemmingsplan Buitengebied.

5.2 De verbeelding

De bestemming 'Wonen' is voor wat betreft begrenzing en regels overgenomen uit de geldende beheersverordening de begrenzing van de aanduiding 'bijgebouwen' wordt daarbij afgestemd op de aanwezige en te legaliseren bebouwing. De gronden ten noorden van de aanwezige laan behouden de bestemming 'Agrarisch met waarden' met de aanduiding 'specifieke vorm van agrarisch – kleinschalig gebruik'. De aanwezige stalletjes krijgen een bouwvlak conform de bestaande contouren, ook de reeds vergunde stal nabij de Nieuwe Vliekerweg, ten westen van de laan. De weilanden ten zuiden van de laan, te krijgen grotendeels de bestemming 'Natuur', met een klein bouwvlak op maat voor de bestaande en te legaliseren stal.

5.3 De regels

De regels sluiten aan bij de regelingen voor voornoemde bestemmingen zoals die zijn 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.



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.

