

Ruimtelijke onderbouwing Waterval 1c, Ulestraten

Veegbestemmingsplan 2018 Meerssen



Gemeente Meerssen

IMRO idn: NL.IMRO.0938.VBP06003-VG01
Status: Vastgesteld
Datum: 14 februari 2019

Inhoudsopgave

Hoofdstuk 1	Inleiding	5
1.1	Inleiding	5
1.2	Bestaande situatie	7
1.3	Geldende bestemmingsplan	7
1.4	Leeswijzer	8
Hoofdstuk 2	Plan van Aanpak	9
2.1	Inleiding	9
2.2	Peildatum	9
2.3	Afwegingskader legalisatie	10
2.4	Conclusie toepassing Plan van Aanpak	11
Hoofdstuk 3	Beleid en regelgeving	12
3.1	Inleiding	12
3.2	Rijksbeleid	12
3.3	Provinciaal beleid	13
3.4	Regionaal en gemeentelijk beleid	18
Hoofdstuk 4	Sectorale aspecten	21
4.1	Milieuaspecten	21
4.2	Sectorale aspecten	23
Hoofdstuk 5	Juridische opzet	28
5.1	Algemeen	28
5.2	De verbeelding	28
5.3	De regels	28
Hoofdstuk 6	Haalbaarheid	30
6.1	De financiële haalbaarheid	30
6.2	Exploitatieplan	30
6.3	Maatschappelijke haalbaarheid	30

Hoofdstuk 1

Inleiding

1.1 Inleiding

Aan de Waterval 1c, ten zuiden van de kern Ulestraten, is bij de aanwezige manege een vrijstaand chalet aanwezig met een stallingsruimte c.q. opslag van hooi. Dit nu nog vrijstaand chalet wordt gebruikt voor bewoning en is zonder vergunning en in strijd met het vigerende bestemmingsplan gerealiseerd. De initiatiefnemer heeft de gemeente verzocht om medewerking te verlenen aan het realiseren van een in pandige bedrijfswoning. Door middel van dit veegbestemmingsplan wordt voorzien in de mogelijkheid om een in pandige bedrijfswoning te realiseren in de bestaande manege. Het chalet wordt dan verwijderd. Tevens wordt de stallingsruimte c.q. opslag van hooi gelegaliseerd. Als tegenprestatie vindt landschappelijke inpassing en kwaliteitsverbetering plaats.



Waterval, Ulestraten



Plangebied

De huidige situatie is op grond van het geldende bestemmingsplan 'Buitengebied' niet toegestaan. In dit bestemmingsplan is aan het perceel (deels) de bestemming 'Sport – Manege' toegekend en de daaraan verbonden regels bieden uitsluitend ter plaatse van de aanduiding 'bedrijfswoning' mogelijkheden om één bedrijfswoning te realiseren. In dit bestemmingsplan voor dit perceel momenteel geen aanduiding voor een bedrijfswoning opgenomen en de huidige situatie is dan ook niet in overeenstemming met het vigerende bestemmingsplan.

Beoogd wordt met het nieuwe bestemmingsplan te voorzien in een passende regeling voor het gewenste gebruik van het perceel.

1.2 Bestaande situatie

De percelen uit het plangebied zijn kadastraal bekend als gemeente Meerssen, sectie I, nummer 8, 13 en 31 en hebben een oppervlakte van respectievelijk 14.140 m², 38.685 m² en 5.285 m².

Het laatstgenoemde perceel (L31) wordt gebruikt voor de landschappelijke inpassing en kwaliteitsverbetering als tegenprestatie.



Uitsnede www.ruimtelijkeplannen.nl

1.3 Geldende bestemmingsplan

Voor de hiervoor genoemde percelen geldt het bestemmingsplan 'Buitengebied' als vastgesteld door de gemeenteraad op 25 april 2013. Hierin heeft het plangebied de enkelbestemmingen 'Sport – Manege', 'Natuur' en 'Agrarisch met 'waarden'. De dubbelbestemmingen 'Waarde – Archeologie' en 'Waarde – Landschapselementen' zijn op het hele plangebied van toepassing. Hierop zal nog nader worden ingegaan in hoofdstuk 4.

Daarnaast zijn nog de gebiedsaanduidingen 'milieuzone – bodembeschermingsgebied' en 'milieuzone - grondwaterbeschermingsgebied' van toepassing.

1.4 Leeswijzer

Deze ruimtelijke onderbouwing wordt als bijlage opgenomen bij de toelichting die hoort bij het bestemmingsplan "Veegbestemmingsplan 2018" 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.

Hoofdstuk 2

Plan van Aanpak

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

De bedrijfswoning betreft nu nog een vrijstaand chalet, maar door dit (veeg)bestemmingsplan zal worden voorzien in de mogelijkheid om een inpandige bedrijfswoning te realiseren. Het chalet werd in elk geval al vóór de bovengenoemde peildatum van 4 oktober 2012 bewoond. Ook de te legaliseren stallingsruimte is in elk geval al opgericht vóór 2009 en dus ook vóór de peildatum van 9 februari 2010. Nu in plaats van de bewoning van het chalet, inpandige bewoning zal worden gerealiseerd, blijft het aantal te legaliseren woningen per saldo gelijk. Zowel de bedrijfswoning als de stallingsruimte komen in aanmerking voor een beoordeling van de tijdelijk versoepelde legalisatiemogelijkheden op grond van het Plan van Aanpak van Meerssen.

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 mogelijk maken van een inpandige bedrijfswoning. Het chalet op onderhavig perceel waarin momenteel bewoning plaatsvindt, wordt verwijderd. Het aantal te legaliseren woningen blijft hiermee gelijk. Daarnaast is er sprake van een legalisatie van een stallingsruimte c.q. opslag van hooi. De noodzakelijke vergunningen hiervoor ontbreken en de bedrijfswoning en stallingsruimte zijn in strijd met het geldende bestemmingsplan 'Buitengebied' gerealiseerd. De gemeente Meerssen is in beginsel verplicht om handhavend op te treden ten aanzien van deze situatie. Er is echter nog geen verzoek om handhaving ingediend, 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. Tevens vindt landschappelijke inpassing en kwaliteitsverbetering plaats (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 en landschappelijke inpassing en kwaliteitsverbetering plaatsvindt 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.

Hoofdstuk 3

Beleid en regelgeving

3.1 Inleiding

In dit hoofdstuk vindt inkadering binnen het beleid van de overheid plaats. Door een toetsing aan rijks-, provinciaal en gemeentelijk beleid ontstaat een duidelijk beeld van de marges waarbinnen het bestemmingsplan wordt opgezet. 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

3.2.1 Structuurvisie Infrastructuur & Ruimte

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.

3.2.2 Algemene regels

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.

3.2.3 Ladder voor duurzame verstedelijking

Conform het bepaalde in artikel 3.1.6, lid 2 van het Besluit ruimtelijke ordening moet bij ruimtelijke ontwikkelingen sprake zijn van zorgvuldig ruimtegebruik en dient overprogrammering te worden voorkomen. Door middel van de 'Ladder van duurzame verstedelijking' (hierna: Ladder) vindt een toetsing plaats. In juli 2017 is het Bro gewijzigd, waarbij de afzonderlijke treden zijn losgelaten. De eerste en de tweede trede zijn samengevoegd en de derde trede is vervallen. De uitgebreide motivering is beperkt tot "nieuwe stedelijke ontwikkelingen" buiten het bestaand stedelijk gebied. Tevens is het begrip 'actuele regionale behoefte' vervangen door het begrip 'behoefte' en wordt een nieuw onderdeel toegevoegd waarmee het mogelijk wordt een dubbele Laddertoets bij flexibele planvorming te voorkomen. Uiteindelijk zal de gewijzigde Ladder via het invoeringsbesluit van de Omgevingswet worden ingevoegd in het Besluit kwaliteit leefomgeving. De strekking van de Ladder blijft daarbij gelijk.

Nieuwe stedelijke ontwikkeling

De Ladder-onderbouwing is verplicht voor 'nieuwe stedelijke ontwikkelingen'. In de definitie voor stedelijke ontwikkeling (artikel 1.1.1 lid 1 sub i van het Bro) is geen ondergrens opgenomen. Hieruit zou men kunnen concluderen dat iedere stedelijke ontwikkeling, hoe kleinschalig dan ook, valt binnen het toepassingsbereik van de Ladder. Echter, blijkt uit vaste jurisprudentie van de Afdeling dat er wel sprake kan zijn van een voorziene ontwikkeling die te kleinschalig is om als nieuwe stedelijke ontwikkeling te kunnen worden aangemerkt. In de literatuur wordt er bij voorziene ontwikkelingen met betrekking tot woningbouw zelfs gesproken over een daadwerkelijke ondergrens. Volgens vaste jurisprudentie zijn elf woningen (welke op één dezelfde locatie worden gerealiseerd) het maximale aantal woningen wat door de Afdeling als te kleinschalig wordt geacht om als een stedelijke ontwikkeling te kunnen worden gekwalificeerd. Het minimale aantal woningen wat gerealiseerd moet worden (op dezelfde locatie) om als stedelijke ontwikkeling te worden gekwalificeerd is aldus twaalf. In casu is er sprake van het toevoegen van één nieuwe woning. Bovendien wordt er in deze situatie een bestaande woning opgeheven, waardoor het totaal aantal woningen niet verandert. Er is hierbij gelet op het voorgaande, geen sprake van een nieuwe stedelijke ontwikkeling. Een Ladder-onderbouwing is dan ook geen vereiste. Daarmee is echter niet gezegd dat de aspecten die samenhangen met voornoemde ladder in het geheel niet aan de orde zijn. In het kader van de uitvoerbaarheid van het plan zijn ze namelijk wel degelijk van belang. Aangezien het een reeds jarenlang bestaande en bewoonde wooneenheid betreft is de uitvoerbaarheid niet in het geding. Op de relatie tussen het planvoornemen en het (regionaal afgestemde) woningbouwbeleid zal hierna nog nader worden ingegaan.

3.3 Provinciaal beleid

3.3.1 Provinciaal Omgevingsplan 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 worden per regio visies gemaakt 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. Onderhavig perceel is deels gelegen binnen de gebiedstypen 'Goudgroene landschapszone', 'Bronsgroene landschapszone' en 'Buitengebied'.

Goudgroene landschapszone

De goudgroene landschapszone betreft gebieden waar natuur en natuurontwikkeling het primaat hebben vanwege de voorkomende waardevolle flora en fauna, vaak van (inter)nationale betekenis. De hoofdpunten hierbij zijn de realisatie van areaaluitbreiding van de natuur, recreatief medegebruik en het terugdringen van de milieubelasting. Op de gronden die gelegen zijn binnen onderhavige landschapszone vinden geen wijzigingen plaats.

Bronsgroene landschapszone

De bronsgroene landschapszone bevat beekdalen en gebieden met steilere hellingen met een grote variatie aan functies. Deze zone is in hoge mate bepalend voor het beeld van het Limburgs landschap en het omvat ook het winterbed van de Maas. De accenten liggen op de kwaliteit en het functioneren van het regionaal watersysteem en de ontwikkeling van landbouw in balans met de omgeving. Verder wordt aandacht geschonken aan recreatief medegebruik en aan het versterken van de kernkwaliteiten landschap en cultuurhistorie. De opslag en de inpanidige bewoning vinden plaats op gronden die gelegen zijn binnen de bronsgroene landschapszone.

Buitengebied

De buitengebieden hebben vaak een agrarisch karakter met ruimte voor doorontwikkeling

van agrarische bedrijven. Voor deze gebieden ligt het accent op het bieden van ontwikkelingsmogelijkheden voor de landbouw en het terugdringen van de milieubelasting vanwege de landbouw. Daarnaast gaat de aandacht uit naar de kwaliteit en het functioneren van de ondergrond.

Feitelijk verandert er niets aan het gebruik van het perceel, maar wordt voorzien in een passende planologische oplossing voor een reeds jarenlang bestaand gebruik. Gezien de aard en omvang van de ontwikkeling staat het POL2014 daaraan niet in de weg. Tevens vindt als tegenprestatie landschappelijke inpassing en kwaliteitsverbetering plaats. Hierdoor zal de huidige situatie op onderhavige locatie juist verbeteren.

Een belangrijk thema in het POL2014 is voorts de noodzaak de woningvoorraad zowel kwantitatief als kwalitatief af te stemmen op de behoefte van woningzoekenden. Door de demografische ontwikkelingen nu en in de toekomst is dat met name urgent in Zuid-Limburg. Kortgezegd komt het provinciaal beleid op dit punt er op neer dat voor elke woning die wordt toegevoegd er elders een woning dient te verdwijnen. Onderhavige ontwikkeling leidt niet tot de toevoeging van aan de planologische planvoorraad. Daarbij dient in casu echter wel het volgende te worden onderkend, zoals ook is beschreven in het Plan van Aanpak:

- Er is sprake van het legaliseren van een bedrijfswoning, welke nu nog een vrijstaand chalet betreft, maar waar wordt voorzien in de mogelijkheid om een inpandige bedrijfswoning te realiseren. Het aantal woningen blijft hiermee gelijk en er wordt dus geen woning toegevoegd aan de feitelijk bestaande woningvoorraad. Alsnog planologisch regelen is een administratieve handeling zonder volkshuisvestelijke gevolgen. Het positief bestemmen van de reeds jarenlang bestaande situatie leidt niet tot extra leegstand.
- Gebruik overeenkomstig de feitelijk bestaande situatie is het meest doelmatige gebruik.
- Vasthouden aan de naleving van de regels zou leiden tot leegstand van de betreffende panden (of gedeelten daarvan) en dat zou weer tot verpaupering kunnen leiden.
- Toen de betreffende woning in het verleden werd gerealiseerd, gold het “één erbij – één eraf” -beleid nog niet en waren er in beginsel geen belemmeringen om deze woningtoevoeging planologisch te regelen.

3.3.2 Omgevingsverordening Limburg 2014

Gelijktijdig met de vaststelling van het POL2014 is ook de Omgevingsverordening Limburg 2014 vastgesteld. In deze verordening geeft de provincie Limburg bindende kaders voor ruimtelijke planvorming door gemeentes. Voor onderhavige ontwikkeling is van belang dat het perceel is gelegen binnen de begrenzing van 'Beschermingsgebied Nationaal Landschap Zuid-Limburg', 'Goudgroene natuurzone' en 'Grondwaterbeschermingsgebied'.

Nationaal Landschap Zuid-Limburg

Het Nationaal Landschap is 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 verordening (art. 2.8.2) dient een plantoelichting 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 Maasterrassen, geologische ontsluitingen	Goud- en zilvergroeene natuurzones, Bronsgroeene 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 zilvergroeene natuurzones, Bronsgroeene 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 ligging van het perceel, het gebruik en de inrichting van het perceel in het verleden en de feitelijke situatie nu vindt als gevolg van onderhavig planvoornemen geen ingreep plaats in het landschap. Op het perceel zijn ook geen kernkwaliteiten aanwezig c.q. in het geding als hiervoor genoemd. Ook is geen sprake van activiteiten waarop paragraaf 4.5 van de verordening van toepassing is.

Onderhavig perceel is tevens gelegen binnen de 'Goudgroene natuurzone'. De goudgroene natuurzone omvat bestaande bos- en natuurgebieden, gebieden die de komende jaren zullen worden omgevormd tot natuurgebied en een klein areaal landbouwgebieden waarin sprake is van agrarisch natuurbeheer (volledig omsloten door Natura2000-gebieden). Maar de zone omvat ook andere gebieden: wegen die door het gebied lopen en verspreide bebouwing, vaak agrarische bedrijven (de zgn. bouwblokken) of kloosters. Het vrijstaand chalet wat gebruikt wordt voor bewoning is niet gelegen binnen de goudgroene natuurzone. Middels het legaliseren van de (bedrijfs)bewoning van dit chalet wordt dan ook geen inbreuk gedaan op de goudgroene zone.

Grondwaterbeschermingsgebied

Het perceel waarop deze onderbouwing betrekking heeft is 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 bouwwerken belemmeren.

Ladder voor duurzame verstedelijking en woningtoevoegingen

De provincie heeft in de verordening ook nogmaals de ladder voor duurzame verstedelijking geborgd en aan dat afwegingskader nog toegevoegd dat ook dient te worden gezien in hoeverre de nieuw te realiseren functie kan worden gehuisvest in een leegstaand monumentaal of beeldbepalend pand. Zoals reeds geconcludeerd in paragraaf 3.2.3 is geen sprake van een stedelijke ontwikkeling. Daarbij moet ook worden opgemerkt dat het planvoornemen in casu betrekking heeft op de legalisatie van een reeds jarenlang bestaande situatie. Om die reden en gezien het gemeentelijk beleid als neergelegd in het Plan van Aanpak "Meer uit Meerssen halen: meer ruimte voor coulance" is het beëindigen van de situatie en het verplaatsen van de woningen naar eventuele leegstaande monumentale dan wel beeldbepalende panden niet opportuun. Daarbij wordt ook nadrukkelijk verwezen naar de overwegingen als opgenomen in paragraaf 2.3 van deze onderbouwing.

In paragraaf 2.4 van de verordening is de reeds eerder vastgestelde Verordening Wonen Zuid-Limburg overgenomen, waarin het beleidsuitgangspunt 'één woning erbij = één woning eraf' juridisch is geborgd. Een en ander is als volgt verwoord: *"een ruimtelijk plan voor een gebied gelegen in de regio Zuid-Limburg voorziet niet in de toevoeging van nieuwe woningen aan de bestaande planvoorraad"*. Onder het begrip bestaande planvoorraad wordt in dit kader verstaan: *"woningen die zijn opgenomen in de voor 5 juli 2013 vastgestelde ruimtelijke plannen en die nog niet zijn gerealiseerd"*.

De bedrijfswoning die door onderhavige onderbouwing wordt gelegaliseerd behoort naar de letter van de verordening niet tot de bestaande planvoorraad. Echter, zoals in paragraaf 2.3 reeds is geconstateerd is de betreffende woning wel al jarenlang aanwezig geweest. Ook is deze meegenomen in de statistieken die ten grondslag liggen aan de bestaande woningvoorraad zoals die als uitgangspunt is genomen voor het formuleren van het beleid. In feite is daarom sprake van een administratieve correctie en niet van het feitelijk toevoegen van woningen aan de voorraad.

3.3.3 Wijzigingsverordening Omgevingsverordening Limburg 2014

Op 11 november 2016 hebben Provinciale Staten de Wijzigingsverordening Omgevingsverordening Limburg 2014 vastgesteld. Met deze wijzigingsverordening is een weer een belangrijke stap gezet in het kader van de nadere (juridische) uitwerking van het Provinciaal Omgevingsplan 2014. Deze verordening voorziet – voor zover relevant voor deze ontwikkeling – in de juridische borging van de eerder met de Limburgse gemeenten gemaakte bestuursafspraken over c.q. de regionale structuurvisies voor de thema's wonen, detailhandel, kantoren, bedrijventerreinen en vrijetijdseconomie. In de verordening is daartoe voorzien in bepalingen die stellen dat een ruimtelijke plan niet mag voorzien in ontwikkelingen die onder voornoemde thema's vallen en die niet voldoen aan die bestuursafspraken, dan wel de regionale structuurvisie. Voor wat betreft het thema wonen is reeds een dergelijke structuurvisie vastgesteld, te weten de Structuurvisie Wonen Zuid-Limburg. Zoals uit navolgende paragraaf blijkt, voldoet de legalisatie van de inpandige bedrijfswoning en de stallingsruimte c.q. opslag van hooi op het perceel aan de kaders als opgenomen in de betreffende structuurvisie.

3.4 Regionaal en gemeentelijk beleid

3.4.1 Structuurvisie Wonen Zuid Limburg

De Structuurvisie Wonen Zuid-Limburg is vastgesteld door de gemeenteraad van Meerssen op 8 september 2016. Deze visie verwoordt de gezamenlijke aanpak van de Zuid-Limburgse gemeenten om te komen tot een excellent woon- en leefklimaat in Zuid-Limburg door een goed functionerende woningmarkt met aantrekkelijke, elkaar aanvullende woonmilieus. De driedelige opgave die de structuurvisie bevat is:

- het verdunnen van de bestaande voorraad waar sprake is van een overschot;
- het terugdringen van de (ongewenste) planvoorraad tot het niveau van de transformatieopgave en;
- het toevoegen van woonproducten waar een tekort aan is, passend binnen de uitgangspunten van de structuurvisie.

Om invulling te kunnen geven aan deze opgaven zijn een dertiental beleidsafspraken gemaakt. Zo is onder meer afgesproken dat in een subregionale woningmarktprogrammering de toevoegingen en onttrekkingen op basis van de transformatieopgave per gemeente worden vastgelegd, wordt voorzien in het schrappen van harde plancapaciteit aan met name de randen van steden en kernen en in te zetten op herinvulling van cultuurhistorisch waardevol bestaand vastgoed. Tevens is voorzien in een compensatieregeling voor het toevoegen van nieuwe woningen. In dat kader is in de structuurvisie expliciet benoemd dat legalisatie van illegale splitsingen en/of administratieve correcties niet worden gezien als nieuwe woningbouw, maar het weergeven van een feitelijke situatie. Daarvoor geldt daarom geen compensatieverplichting. Wel kan dat betekenen dat de transformatieopgave licht toeneemt.

In dit geval is sprake van een woning die feitelijk al jarenlang aanwezig is, die nu wordt vervangen voor een inpandige bedrijfswoning. Er worden dan ook geen nieuwe woningen toegevoegd aan de voorraad. Er is daarom geen compensatieverplichting en voldoet deze

legalisatie aan de structuurvisie, aangezien de ontwikkeling niet wordt aangemerkt als een nieuw woningbouwplan.

3.4.3 Structuurvisie Buitengebied Meerssen

De gemeente Meerssen heeft ervoor gekozen een afzonderlijke structuurvisies op te stellen voor haar buitengebied en 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 indien ook een bijdrage wordt geleverd aan de kwaliteitsverbetering van het buitengebied. Voor iedere nieuwe ruimtelijke ontwikkeling die niet past binnen het bestemmingsplan, dient te worden afgewogen of 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 deels gelegen binnen het gebied 'Bunderbos & Watervalderbeekdal' en deels binnen het 'Plateau van Ulestraten'. In het 'Bunderbos & Watervalderbeekdal' is het belangrijk om de natuurwaarden in stand te houden en eventuele nieuwe bebouwing te beperken. Ook wordt aandacht besteed aan erosiebeperking en het in stand houden van kleine landschapselementen. Dit is tevens van belang in het 'Plateau van Ulestraten' en daarnaast gaat de aandacht hier uit naar plaatselijke natuurontwikkeling en waar mogelijk het herstel van hoogstamboomgaarden.

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

qualiteitsverbeterende 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.

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. Er wordt hieraan voldaan nu als tegenprestatie landschappelijke inpassing en kwaliteitsverbetering plaats zal vinden.

Hoofdstuk 4

Sectorale aspecten

4.1 Milieuaspecten

4.1.1 Geluid

Het planvoornemen heeft betrekking op de legalisatie van een inpandige bedrijfswoning. Aangezien een woning een geluidgevoelig object is als bedoeld in de Wet geluidhinder, dient te worden bezien in hoeverre kan worden voldaan aan de normen ten aanzien van industrielawaai en (spoor)wegverkeerslawaaï.

Volgens de gemeentelijke geluidsniveaukaart voldoet het plangebied aan de voorkeursgrenswaarde wegverkeerslawaaï van 48 dB. Voor dit planvoornemen wordt dan ook geen akoestisch onderzoek noodzakelijk geacht.

4.1.2 Bodem

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

Voor de bedrijfswoning is het niet noodzakelijk om een bodemonderzoek uit te voeren, omdat deze op verdieping in een bestaand pand wordt gerealiseerd. Verder wordt voor de rest van het planvoornemen geen gevoeliger gebruik mogelijk gemaakt. De bodemkwaliteit vormt dan ook geen belemmering voor het planvoornemen.

4.1.3 Externe veiligheid

De bedrijfswoning is aan te merken als een beperkt kwetsbaar object als bedoeld in het Besluit externe veiligheid inrichtingen (Bevi). In de nabijheid van het perceel zijn echter geen risicovolle inrichtingen gelegen waarop het Bevi van toepassing is en die beperkingen inhouden voor onderhavige ontwikkeling. De dichtstbijzijnde inrichting is een bovengrondse propaantank van 5.000 liter, die op meer dan 800 meter ten zuidoosten van het perceel gelegen is. Deze afstand is dusdanig groot dat het geen belemmering vormt voor het planvoornemen.

- Transport van gevaarlijke stoffen over het water;
- Transport van gevaarlijke stoffen door buisleidingen;
- Transport van gevaarlijke stoffen over de weg en het spoor;
- Gevaarlijke stoffen bij inrichtingen.

A map of the area around Humcoven, Netherlands. The map shows several roads: WINGAARDVOETPAD, RAARSLEKWEI, WATERVALWEG, BEUKELWEG, HULSTRAAT, and ZWARTEDALWEG. A green area labeled 'Wingaardsberg' is visible. A yellow dot marks the location of 'Waterval'. A red box in the bottom right corner indicates the location of the site shown in the aerial photograph above.

Uitsnede risicokaart

4.1.4 Luchtkwaliteit

De Wet luchtkwaliteit (verankerd in de Wet Milieubeheer hoofdstuk 5, titel 5.2) is een implementatie van diverse Europese richtlijnen omtrent luchtkwaliteit waarin onder andere grenswaarden voor vervuilende stoffen in de buitenlucht zijn vastgesteld ter bescherming van mens en milieu. In Nederland zijn stikstofdioxide (NO₂) en zwevende deeltjes als PM₁₀ (fijn stof) de maatgevende stoffen waar de concentratieniveaus het dichtst bij de grenswaarden liggen. Overschrijdingen van de grenswaarden komen, uitzonderlijke situaties daargelaten, bij andere stoffen niet voor.

Nederland kan vooralsnog niet voldoen aan de luchtkwaliteitseisen die in 2010 van kracht zijn geworden. De EU heeft Nederland derogatie (uitstel) verleend op grond van het Nationaal Samenwerkingsprogramma Luchtkwaliteit (NSL). Dit betreft een gemeenschappelijke aanpak van het Rijk en diverse regio's om samen te werken aan een schonere lucht waarbij ruimte wordt geboden aan noodzakelijke ruimtelijke ontwikkelingen. Projecten die "niet in betekenende mate" (NIBM) bijdragen aan luchtverontreiniging hoeven niet langer individueel getoetst te worden aan de Europese grenswaarden aangezien deze niet leiden tot een significante verslechtering van de luchtkwaliteit. Deze grens is in de

AMvB NIBM gelegd bij 3% van de grenswaarde van een stof. Voor een aantal functies (onder andere woningen, kantoren, tuin- en akkerbouw) is dit gekwantificeerd in de ministeriële regeling NIBM.

De NIBM-grens voor woningbouwlocaties is als volgt bepaald: 3% criterium $\geq$ 1500 woningen (netto) bij minimaal één ontsluitingsweg, en $\geq$ 3000 woningen bij minimaal twee ontsluitingswegen met een gelijkmatige verkeersverdeling. Dit houdt in dat de ontwikkeling op basis van het besluit luchtkwaliteit niet in betekende mate bijdraagt aan aantasting van de luchtkwaliteit.

4.1.5 Bedrijven en milieuzonering

Het Activiteitenbesluit milieubeheer is een algemene maatregel van bestuur waarin regels zijn opgenomen ter bescherming van het milieu tegen de nadelige gevolgen van bedrijfsactiviteiten binnen inrichtingen (zoals beschreven in artikel 2.1, eerste lid van het Besluit omgevingsrecht). Bedrijven dienen te voldoen aan de toepasselijke algemene regels die zijn opgenomen in het Activiteitenbesluit. Dat vraagt bij ruimtelijke ontwikkelingen om aandacht voor scheiding van milieuhinderlijke functies enerzijds en gevoelige functies anderzijds. Daarmee wordt geborgd dat bedrijven niet worden belemmerd in hun bedrijfsvoering en ter plaatse van gevoelige functies een goed woon- en leefklimaat kan worden gecreëerd c.q. behouden kan blijven. De relevante afstanden kunnen voortvloeien uit het Activiteitenbesluit of verleende vergunningen op grond van de Wet milieubeheer in samenhang met de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht, maar in voorkomend geval kan ook gebruik worden gemaakt van de indicatieve afstanden als vastgelegd in de VNG-publicatie "Bedrijven en milieuzonering" (2009).

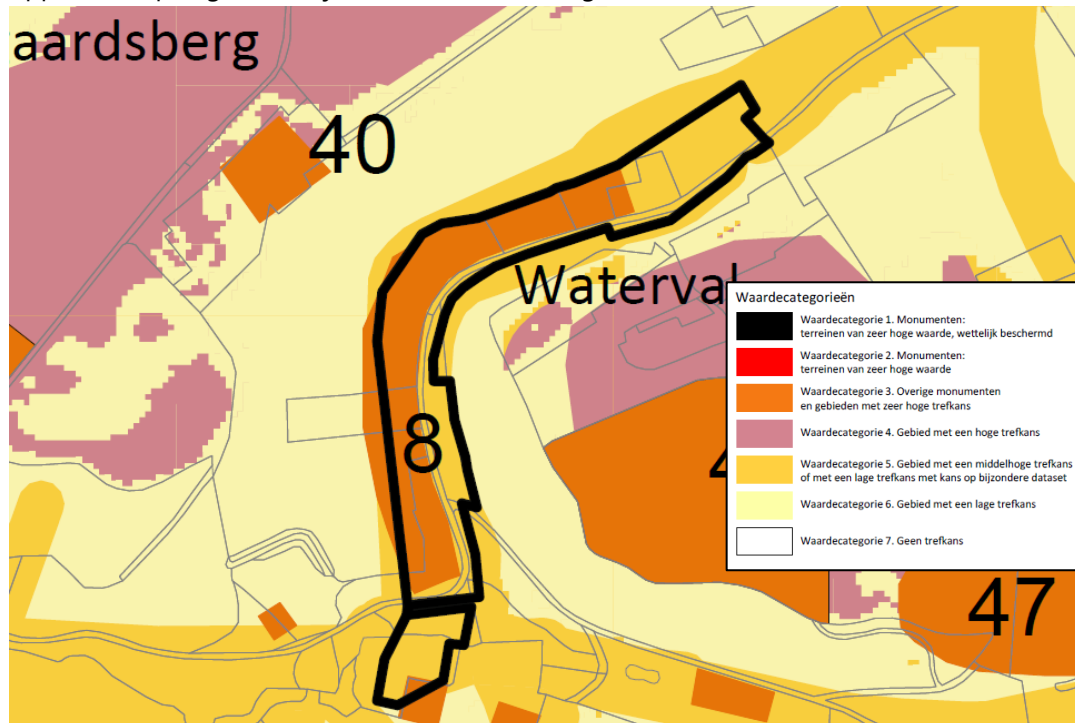
In deze onderbouwing betreft het de realisatie van een bedrijfswoning bij een manege. Volgens de VNG-brochure valt dit onder categorie 2, met een bijbehorende richtafstand van 30 meter. Deze richtlijn geldt echter niet voor een bijbehorende bedrijfswoning. Bovendien wordt de reeds jarenlang aanwezige woning in het vrijstaande chalet vervangen. Gelet op de afstanden oefenen de ontwikkelingen geen (aanvullende) nadelige invloed uit op woningen en/of bedrijven in de omgeving. Omgekeerd geldt dat de bedrijven die gelegen zijn in de omgeving geen nadelige invloed zullen uitoefenen op de inpandige bewoning. De bedrijven en milieuzonering is geen belemmering voor het planvoornemen.

4.2 Sectorale aspecten

4.2.1 Archeologie en cultuurhistorie

De gemeente Meerssen beschikt over een archeologische beleidskaart, waaruit kan worden opgemaakt dat ter plaatse van de ontwikkeling voornamelijk een lage trefkans aanwezig is. Voor delen van het perceel is daarnaast een hoge trefkans aanwezig en voor delen een middelhoge trefkans, dan wel een lage trefkans met kans op een bijzondere dataset. Bij ruimtelijke ontwikkelingen geldt een verplichting tot het doen van archeologisch onderzoek. In zones met een hoge trefkans geldt deze verplichting bij een verstoringsdiepte van 30 cm-mv (buiten de bebouwde kom) en een verstoringsoppervlakte van 500 m² oppervlakte reële verstering dan wel 1.000 m² oppervlakte plangebied (bij onbekende verstering). Bij zones

met middelhoge trefkans, dan wel een lange trefkans met kans op bijzondere dataset geldt de verplichting bij een verstoringsdiepte van 40 cm-mv (buiten de bebouwde kom) en een verstoringsoppervlakte van 1.000 m² oppervlakte reële verstoring dan wel 2.500 m² oppervlakte plangebied (bij onbekende verstoring).



Uitsnede archeologische beleidskaart

Onderhavig ontwikkeling heeft betrekking op de legalisatie van een bedrijfswoning en de legalisatie van reeds bestaande stallingsruimte. Als gevolg van onderhavig planvoornemen zal geen bodemverstoring meer plaatsvinden, de stallingsruimte is namelijk reeds jarenlang aanwezig en de bedrijfswoning wordt op bestaande verdieping gerealiseerd. Het uitvoeren van archeologisch onderzoek heeft dan ook geen toegevoegde waarde (meer). 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.

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 uit de Wet Natuurbescherming zullen ontstaan als gevolg van het planvoornemen, dan wel wanneer dergelijke overtredingen wel worden voorzien, daarvoor ontheffing is of kan worden verkregen. Het vrijstaande chalet is al jaren geleden gerealiseerd en behoeft nu alleen nog een legalisatie van dit object. Voor zover er al beschermde soorten aanwezig zijn op het perceel mag daarom redelijkerwijs worden aangenomen dat het voorbestaan niet in het geding komt, dan wel geen verstoring plaatsvindt als gevolg van voortzetting van dat bestaande gebruik. Ook de realisatie van de bedrijfswoning zal geen invloed hebben op beschermde soorten, doordat deze woning in een reeds jarenlang bestaand gebouw wordt gerealiseerd.

Gebiedsbescherming

De meest nabij gelegen Natura 2000-gebieden zijn het 'Geuldal' (ca 1,4 kilometer afstand) en het 'Bunder- en Elsloërbos' (ca 2,8 kilometer afstand). Gezien de aard van onderhavig planvoornemen en de afstand tot deze Natura 2000-gebieden kan redelijkerwijs worden gesteld dat het planvoornemen geen negatieve gevolgen heeft voor de betreffende gebieden.

4.2.3 Luchthaven Maastricht Aachen Airport

Geluid

Bij besluit van 27 december 2004, kenmerk DGL/04.u02917, heeft de minister van V&W, in overeenstemming met de staatssecretaris van VROM, de aanwijzing voor het luchtvaartterrein Maastricht vastgesteld (A-besluit). Op dezelfde datum, met kenmerk S397, heeft de staatssecretaris van VROM, in overeenstemming met de minister van V&W toepassing gegeven aan artikel 26, eerste lid, van de Luchtvaartwet (hierna: Lvw) in samenhang met artikel 37 van de Wet op de Ruimtelijke Ordening voor het luchtvaartterrein Maastricht (RO-besluit).

Na de daarop volgende beroepsprocedure is bij besluit van 27 oktober 2011, nr. IENM/BSK-2011/142625 door de minister en de staatssecretaris opnieuw beslist op de bezwaren. De staatssecretaris heeft daarbij het A-besluit deels gewijzigd en voor het overige is het A-besluit ongewijzigd gehandhaafd. De minister heeft het RO-besluit ongewijzigd gehandhaafd. Deze besluiten zijn onherroepelijk geworden met de uitspraak van de Afdeling bestuursrechtspraak van de Raad van State d.d. 27 juni 2012.

Sinds 1 november 2009 is de Wet Regeling Burgerluchthavens en Militaire Luchthavens (RBML) van kracht. Met de invoering van deze Wet is het geluidberekeningsstelsel aangepast naar de eenheid 'Lden'. Maastricht Aachen Airport is in artikel 8.1 Wet luchtvaart aangewezen als een luchthaven van nationaal belang. Als gevolg van deze Wet zijn nieuwe luchthavenbesluiten nodig. Volgens artikel XIII RBML dient dit binnen vijf jaar na inwerkingtreding van de RBML plaats te vinden (1 november 2014 dus).

Bij Regeling van 10 december 2013, nr IENM/BSK-2013/287792 is voorzien in een omzettingsregeling die geldt tot het moment waarop het voornoemde luchthavenbesluit is genomen en in werking is getreden. In artikel 7 van de omzettingsregeling wordt voorzien in de aanwijzing van beperkingengebieden als bedoeld in artikel X, lid 5 van de RBML. De gebieden zijn aangeduid op kaarten in bijlage 2 en bijlage 3 van de omzettingsregeling. Bijlage 2 geeft de ligging van de 35 Ke-geluidzone en 40 Ke en 45 Ke-geluidscontouren aan. Bijlage 3 geeft de ligging van de 47 Bkl-zone en 57 Bkl geluidscontour aan.

Ingevolge artikel X, lid 5 RBML zijn de gebieden gelegen binnen de 35 Ke-zone en de 47 Bkl-zone aan te merken als een beperkingengebied als bedoeld in artikel 8.47 Wet luchtvaart, maar blijft daarop vooralsnog het bepaalde in het Besluit geluidsbelasting grote luchtvaart (Bggl) en het Besluit geluidsbelasting kleine luchtvaart van toepassing. Aangezien er vooralsnog geen Luchthavenbesluit is genomen voor Maastricht Aachen Airport, is dat nog altijd het geval.

Onderhavig perceel is gelegen buiten het beperkingengebied dat wordt begrensd door de 35 Ke-zone, waardoor het geluid ten gevolge van luchtvaart van en naar de luchthaven geen belemmering vormt voor onderhavig plangebied.

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, 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 aard van de ontwikkeling 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 Limburg 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.

Als gevolg van het planvoornemen ontstaat geen toename van het verhard c.q. bebouwd oppervlak. Er is daarom geen sprake van een wateropgave.

4.2.5 Verkeer en parkeren

Het perceel is met een eigen inrit ontsloten via de Waterval in westelijke of oostelijke richting. De nu te legaliseren bebouwing is reeds jarenlang aanwezig en de ontsluiting van het perceel leidt in de praktijk niet tot knelpunten of overlast. Ook de realisatie van de bedrijfswoning in het bestaande pand zal geen extra ontsluiting met zich mee brengen, waar het aantal woningen op het perceel niet verandert. Er is een oprit aanwezig waarop kan worden voorzien in de eigen parkeerbehoefte (meer dan twee parkeerplaatsen aanwezig).

Hoofdstuk 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 het bestemmingsplan Buitengebied (vastgesteld d.d. 25 april 2013, nr NL.IMRO.0938.BP05000- VG01) en de Beheersverordening Kernen (vastgesteld d.d. 27 februari 2014, nr NL.IMRO.0938.BHV03001-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 bestemmingen ‘Sport – Manege’, ‘Natuur’ en ‘Agrarisch met waarden’ op onderhavige locatie blijven ongewijzigd. Aan dit perceel wordt de aanduiding ‘specifieke bouwaanduiding – 1’ toegevoegd. Er wordt binnen het bouwvlak een aanduiding ‘bedrijfswoning’ opgenomen en er wordt ten aanzien van de landschappelijke inpassing, de aanduiding ‘specifieke vorm van groen – 2’, opgenomen. De relevante dubbelbestemmingen en gebiedsaanduidingen worden overgenomen uit het geldende bestemmingsplan.

5.3 De regels

De regels sluiten aan bij de regeling voor de voornoemde bestemmingen en aanduidingen

zoals die zijn opgenomen in het '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.

Ten aanzien van de aanduiding 'specifieke bouwaanduiding – 1' toegevoegd, wordt in de bouwregels opgenomen dat ter plaatse van deze aanduiding één gebouw ten behoeve van het stallen/bergen van materieel ten behoeve van kleinschalig agrarisch gebruik, mag worden gebouwd. Binnen de aanduiding 'bedrijfswoning' wordt één bedrijfswoning toegestaan. Tevens wordt een voorwaardelijke verplichting opgenomen ten aanzien van de landschappelijke inpassing middels de aanduiding 'specifieke vorm van groen – 2'.

Hoofdstuk 6

Haalbaarheid

6.1 De financiële haalbaarheid

Onderhavig planvoornemen heeft betrekking op de legalisatie van een bestaande situatie en de realisatie van een bedrijfswoning. De kosten die nodig zijn voor de benodigde ruimtelijke en vergunningsprocedure en eventuele bouwkosten om te kunnen voldoen aan het Bouwbesluit 2012 en de kosten van eventuele bouwactiviteiten zijn voor rekening van de initiatiefnemer. Gezien de aard en omvang van het planvoornemen, 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.