



Nota van zienswijzen en ambtshalve wijzigingen

Omgevingsvergunning Volderstraat 31 te Meerssen

Uitgebreide voorbereidingsprocedure Wabo

Gemeente Meerssen

Datum: 6 maart 2025

Opsteller: Afdeling Ruimte

Zaaknummer: 771141

Versie: Concept

Doel: besluitvorming/vaststelling

Bijlage: Geen

Inhoud:

1. Nota van zienswijzen
2. Ambtshalve wijzigingen





1 Nota van zienswijzen

1.1 Inleiding

Voor u ligt de nota van zienswijzen en ambtshalve wijzigingen ontwerp omgevingsvergunning "Volderstraat 31" te Meerssen. Het betreft het plan met identificatie code NL.IMRO.0938.BJP03014-ON01.

Het ontwerp heeft met ingang van 27 december 2024 zes weken ter inzage gelegen tot en met 7 februari 2025. Tijdens deze periode kon eenieder een zienswijze indienen. Hiervan is in vier gevallen gebruik gemaakt.

De ingediende zienswijzen zijn in deze nota samengevat weergegeven. Dit betekent niet dat die onderdelen van de zienswijzen die niet expliciet worden genoemd, niet bij de beoordeling zouden zijn betrokken. De zienswijzen zijn in hun geheel beoordeeld.

Na de beknopte weergave van de zienswijze volgt de reactie van de gemeente Meerssen, afgesloten met een conclusie.

1.2 Zienswijze 1

De zienswijze van indiener 1 is op 2 januari 2025 kenbaar gemaakt. De zienswijze is binnen de gestelde termijn ontvangen en ontvankelijk verklaard.

De zienswijze is gericht op klimaatadaptief bouwen. Er wordt gesteld dat de omgeving van het plangebied reeds veel verhardingen bevat. Het realiseren van een woning en parkeerplaatsen op de plek van een tuin met veel begroeiing is in contrast met het groenbeleid dat door gemeente Meerssen actief wordt uitgedragen.

1.2.1 Reactie gemeente zienswijze 1

Het realiseren van een woning op de plek van een tuin en een parkeerterrein zal zorgen voor een toename van het aandeel verhardingen in de directe omgeving. Het klopt dat de gemeente Meerssen actief groenbeleid uitdraagt, bijvoorbeeld met de vaststelling van het Groenbeleidsplan in 2023 en de Verordening fysieke leefomgeving 2024. In deze beleidsstukken zijn maatregelen opgenomen die van kracht zijn bij ruimtelijke ingrepen, zoals deze. Specifiek gaat het in dit geval om het kappen van bomen in de bestaande tuin en het realiseren van nieuwe verhardingen in relatie tot het afkoppelen van hemelwater.

Voor het kappen van bomen is een compensatieplan opgesteld dat voldoet aan hoofdstuk 8 van de Verordening Fysieke Leefomgeving 2024 en het Groenbeleidsplan 2023. Voor het realiseren van nieuwe verhardingen geldt dat sprake moet zijn van een waterberging. Voor dit bouwplan is een infiltratieplan opgesteld dat voldoet aan hoofdstuk 7 van de Verordening Fysieke Leefomgeving 2024.

De gemeente draagt ook actief woonbeleid uit, onder andere met de vaststelling van het Uitvoeringsprogramma Woningbouw 2024, waarin onderhavige bouwlocatie is opgenomen. Ten slotte geldt de gemeentelijke Nota Parkeernormen 2022-2025, waarin is opgenomen dat in beginsel de parkeervraag op eigen terrein moet worden afgewikkeld.



De gemeente Meerssen heeft de diverse belangen afgewogen, en heeft gemeend dat het realiseren van een levensloopbestendige woning en herbestemming van het voormalige hotel naar 5 appartementen op deze locatie voldoet aan een goede ruimtelijke ordening.

1.2.2 Conclusie zienswijze 1

De zienswijze geeft geen aanleiding voor het doorvoeren van een wijziging in de omgevingsvergunning.

1.3 Zienswijze 2

De zienswijze van indiener 2 is op 30 januari 2025 kenbaar gemaakt. De zienswijze is binnen de gestelde termijn ontvangen en ontvankelijk verklaard. De zienswijze is als bezwaarschrift ingediend, maar is behandeld als zienswijze.

De zienswijze bevat meerdere onderwerpen, waaronder meer bouwtechnische zaken, zaken met betrekking tot het bestaande achterpad, parkeren en brandveiligheid.

Specifiek betreffen het de volgende zaken:

1. Nulmeting benodigd voorafgaande en na de bouwwerkzaamheden, ook in verband met schade en verzekering;
2. Wijze van bouwen van kelder ter voorkoming van verzakkingen?;
3. Wat is de afstand tot perceelsgrens achterpad?;
4. Waar worden de warmte terugwin-systemen (WTW) geplaatst?;
5. Beplanting rondom nieuwe woning niet waargenomen in ontwerp-omgevingsvergunning;
6. Bereikbaarheid en brandveiligheid achterpad en bereikbaarheid openbare parkeervoorzieningen tijdens en na bouw.
7. Anoniem maken van foto op pagina 25 Ruimtelijke Onderbouwing.

1.3.1 Reactie gemeente zienswijze 2

1. De initiatiefnemer heeft laten weten dat een gecertificeerd bedrijf een nulmeting zal verrichten, en dat bij de bouw ervoor wordt zorggedragen geen schades te veroorzaken. Eenieder kan een schadevergoeding vereisen indien aantoonbaar sprake is van schade die door dit bouwproject is ontstaan.
2. De keldervloer is opgebouwd uit een betonvloer die in het werk wordt gestort en een cementdekvloer. De initiatiefnemer heeft voor dit project een constructeur ingeschakeld om een advies uit te werken. Dit advies wordt tevens aan de gemeente Meerssen voorgelegd. De kelder wordt uitgegraven. De invloed van de ontgraving wordt ingeschat op 4 meter rondom de ontgraving. Daarbinnen bevinden zich geen hoofdgebouwen.
3. De gevel van de nieuwe woning wordt vanaf 2 meter van de achterste perceelsgrens gepositioneerd.
4. Het warmte terugwinsysteem (WTW) wordt in pandig geplaatst. Er zullen geen geluid producerende buitensystemen worden geplaatst.
5. Er worden diverse groenvoorzieningen aangebracht in de toekomstige situatie. In de ontwerp-omgevingsvergunning is echter geen inzage gegeven van het compensatieplan dat is opgesteld naar aanleiding van de aanvraag kapvergunning. In het compensatieplan is opgenomen welk groen is voorzien in de toekomstige situatie als compensatie voor hetgeen conform de aanvraag wordt gekapt. De kapvergunning is verleend (6 juni 2024) voordat de ontwerp-omgevingsvergunning ter inzage is gelegd.



6. Beoogd wordt het achterpad tijdens de bouwwerkzaamheden toegankelijk te houden. Overigens is de zogenaamde Avenue Delahaye geen openbare weg. Het betreft een ruim opgezet achterpad met een algemeen aanvaarde straatnaam.
Ten aanzien van brandveiligheid ziet de brandweer het achterpad niet als een weg waar toegankelijkheidseisen voor de brandweer gelden. Bij brand zullen de woningen in beginsel via de voorzijde worden benaderd.
De openbare parkeerplaatsen zullen ongewijzigd gehandhaafd blijven na de bouwwerkzaamheden. In overleg met de initiatiefnemer zal een bouwplaatsinrichting worden bepaald, waarbij mogelijk tijdelijk parkeerplaatsen worden gebruikt als onderdeel van de bouwplaats. Op dit moment is daar nog geen duidelijkheid over.
7. De nummerplaat op pagina 25 van de Ruimtelijke Onderbouwing is niet anoniem en betreft een persoonsgegeven.

1.3.2 Conclusie zienswijze 2

De zienswijze geeft aanleiding voor het doorvoeren van de volgende twee wijzigingen:

1. Het compensatieplan is toegevoegd als bijlage bij de Ruimtelijke Onderbouwing, waarbij er ook een toelichting over het compensatieplan is opgenomen in hoofdstuk 4 van de Ruimtelijke Onderbouwing.
2. De nummerplaat op pagina 25 van de Ruimtelijke Onderbouwing is anoniem gemaakt in het kader van AVG wetgeving.

1.4 Zienswijze 3

De zienswijze van indiener 3 is op 2 februari 2025 kenbaar gemaakt. De zienswijze is binnen de gestelde termijn ontvangen en ontvankelijk verklaard.

De zienswijze bevat meerdere onderwerpen, waaronder vragen over de tekeningen van de nieuwe woning, WTW, groenbehoud en verzakkingen in buurt. Specifiek betreffen het de volgende zaken:

1. Afwijkende tekeningen ten opzichte van eerder besproken tekeningen;
2. Waar wordt de WTW van de nieuwe woning geplaatst?;
3. Behoud van groen en onderhoudsregeling in plaats van realiseren nieuwe woning. Voorgesteld wordt een pluktuin te realiseren in plaats van onderhavig bouwplan.

1.4.1 Reactie gemeente zienswijze 3

1. Welke tekeningen in het voortraject zijn gedeeld tussen initiatiefnemer en indiener zienswijze is bij gemeente Meerssen niet exact bekend. De initiatiefnemer heeft bij de gemeente kenbaar gemaakt dat er inderdaad een grotere kelder is voorzien, onder meer vanwege het feit dat er aanzienlijke grondverbetering noodzakelijk zou zijn onder de niet onderkelderde delen. Deze grondverbetering zou gepaard moeten gaan met het aantrillen van de grond, waardoor onder meer is gekozen voor een kelder als fundering.
Ten aanzien van de zienswijze die ingaat op de voorziene groenvoorzieningen in de toekomstige situatie wordt hierbij verwezen naar conclusie 2 bij zienswijze 2.
Naar aanleiding van een akoestisch onderzoek is de indeling van het parkeerterrein en de buitenbergingen laat in het planproces alsnog gewijzigd, om op die manier te voldoen aan een goede ruimtelijke ordening (in dit geval geluid). E.e.a. is toegelicht in het akoestisch onderzoek, vanaf hoofdstuk 4.



2. Ten aanzien van punt 2 wordt verwezen naar de 4^e reactie bij zienswijze 2.
3. Ten aanzien van punt 3 wordt verwezen naar de reactie bij zienswijze 1.
Tevens wordt verwezen naar de conclusie van zienswijze 2, conclusie 1.

1.4.2 Conclusie zienswijze 3

De zienswijze geeft aanleiding voor het doorvoeren van de volgende wijziging:

1. Zie zienswijze 2, conclusie 1.

1.5 Zienswijze 4

De zienswijze van indiener 4 is op 26 februari 2025 kenbaar gemaakt. De zienswijze is niet binnen de gestelde termijn ontvangen, echter is er tijdig (op 6 februari 2025) pro forma verzocht om de zienswijze later in te dienen. De gemeente heeft de indiener de gelegenheid gegeven om binnen twee weken vanaf de verzenddatum (d.d. 11 februari 2025) de zienswijze aan te vullen en nader te onderbouwen. Gezien het feit dat de termijn van twee weken afliep op 26 februari is er sprake van een ontvankelijke zienswijze.

1. Vigerend bestemmingsplan (beheersverordening "Kernen") is digitaal niet raadpleegbaar.
2. Het plan is in strijd met artikel 2.4.2 sub c en d van de Omgevingsverordening Limburg 2014 (instructieregels nieuwe planvoorraad wonen).
3. Het plan is in strijd met artikel 2.19.1 van de Omgevingsverordening Limburg 2014 (klimaatadaptatie).
4. Het plan is in strijd met beleidsregel 'Ruim baan voor goede woningbouwplannen 2021'.
5. Het plan is in strijd met Woonvisie 2021.
6. Verrekening oude functie Nota Parkeernormen 2022-2025 is foutief toegepast.
7. Gebrekkig ecologisch onderzoek.
8. Geluid:
 - a. Warmtepompen niet inzichtelijk gemaakt m.b.t. akoestische gevolgen;
 - b. Geen sprake van 'gemengd gebied';
 - c. Geen voorschrift opgenomen ter realisatie van geluidwerende gevel.
9. Ontbreken relevante (bouw)tekeningen.
10. Bestempelen bouwplan als één geheel is onterecht.
11. Monumentenvergunning ontbreekt.

1.5.1 Reactie gemeente zienswijze 4

1. De beheersverordening "Kernen" was tot 17 februari 2025 digitaal raadpleegbaar, dus tot na de officiële ter inzage periode (t/m 7 februari 2025). Het daarna vastgestelde bestemmingsplan Meerssen (vanaf 6 november 2024) is onherroepelijk geworden. De beheersverordening was abusievelijk tijdelijk niet meer raadpleegbaar. Het nieuwe bestemmingsplan betreft uitsluitend een actualisatie bestemmingsplan, wat wil zeggen dat er geen planologische wijzigingen zijn doorgevoerd in onderhavig plangebied. Een uitsnede van de geldende bestemmingsregels is opgenomen in de Ruimtelijke Onderbouwing van de ontwerp-omgevingsvergunning, waardoor in die zin de planologische situatie duidelijk is gemaakt.
2. In het kader van artikel 2.4.2 wordt elk woningbouwplan in onderhavige regio Maastricht-Heuvelland regionaal afgestemd. Dit plan is op 24 juli 2023 akkoord bevonden in voornoemd regionaal verband, zoals ook in de Ruimtelijke Onderbouwing is opgenomen, waardoor aan artikel 2.4.2 sub c wordt voldaan.



De plancapaciteitsmonitor wordt op dit moment geactualiseerd door de provincie Limburg. Dat wil niet zeggen dat sprake is van een strijd met artikel 2.4.2 sub d.

3. Zoals in de zienswijze is aangegeven bevat de Ruimtelijke Onderbouwing een toelichting over hemelwaterinfiltratie. Conform hoofdstuk 7 van de Verordening fysieke leefomgeving 2024 moet het hemelwater op eigen terrein worden geborgen. Hiertoe is een infiltratieplan gemaakt dat ook als bijlage bij de Ruimtelijke Onderbouwing is bijgevoegd en akkoord is bevonden door gemeente Meerssen.
Daarnaast is in het kader van de aangevraagde kapvergunning een compensatieplan gemaakt ter compensatie van het groen dat door dit bouwplan moet worden gekapt. Het compensatieplan voldoet naar oordeel van gemeente Meerssen aan het actueel groenbeleid. Het compensatieplan is naar aanleiding van de zienswijzen toegevoegd aan de Ruimtelijke Onderbouwing.
Het gebied rondom de Geul is overstromingsgevoelig. Conform het waterschap is onderhavig plangebied niet overstromingsgevoelig, omdat het op voldoende afstand van de Geul is gelegen, en tevens enkele meters hoger dan het dal.
4. Zoals in punt 2 is toegelicht is het bouwplan afgestemd en akkoord bevonden door de regio. Als gemeente Meerssen hebben we onderhavig bouwplan positief beoordeeld als het gaat om de kwalitatieve en kwantitatieve woonbehoefte. Uit een in 2023 uitgevoerd gemeentelijk Woonbehoefteonderzoek (Stec Groep) is geconcludeerd dat er met name levensloopbestendige woningen moeten worden gebouwd, omdat het aandeel gezinswoningen reeds voldoende aanwezig is, en omdat er sprake is van een vergrijzende bevolkingsopbouw. Daarnaast is in 2023 Woondeal Limburg gesloten (en recent is een addendum vastgesteld), waarin is opgenomen dat gemeente Meerssen een kwantitatieve bijdrage levert aan de realisatie van nieuwe wooneenheden. Onderhavig plan is opgenomen in de planvoorraad die bij de Woondeal 2023 is betrokken.
5. Zoals in punt 4 is toegelicht is naar oordeel van gemeente Meerssen de behoefte naar onderhavige wooneenheden voldoende aangetoond. Dat in gemeente Meerssen een bovengemiddeld hoog percentage appartementen en nultredenwoningen aanwezig zijn zegt overigens niets over de behoefte, aangezien de woningmarkt lokaal en regionaal sterke verschillen kent. Sterker nog, er zijn met name meer nultredenwoningen en appartementen benodigd conform de lokale woonbehoefte.
6. De aanvraag vooroverleg omgevingsvergunning is op 24 mei 2023 ingediend. Er is aldus sprake van een leegstand, echter korter dan één jaar vanaf het moment van aanvraag tot en met het laatste gebruik. De toegepaste verrekening met de oude functie is voor dit specifieke bouwplan naar oordeel van gemeente Meerssen dan ook correct toegepast.
7. Naar oordeel van de gemeente Meerssen is er geen sprake van een gebrekkig ecologisch onderzoek. Gemeente Meerssen heeft een deskundige en ervaren ecooloog meermaals het ecologisch onderzoek laten beoordelen en de rapportage van dit onderzoek is na oordeel van gemeente Meerssen goedgekeurd en als zodanig toegevoegd aan de Ruimtelijke Onderbouwing. Het verzoek van de indiener om de zienswijze op dit onderdeel nader aan te vullen, onder andere met een contraexpertise, wordt door gemeente Meerssen niet ingewilligd.
8. Geluid:
 - a. Zoals bij zienswijze 2 en 3 reeds is toegelicht zal er sprake zijn van inpandige WTW-systemen. Er zal geen buitenpandige geluidproducerende unit worden geplaatst. Een akoestisch onderzoek



hiernaar is dan ook niet aan de orde in het kader van een goede ruimtelijke ordening;

- b. Volgens de gemeente Meerssen is sprake van 'gemengd gebied', omdat sprake is van een weg met meer dan 3.000 motorvoertuigbewegingen per etmaal en omdat er meerdere niet-woonfuncties aanwezig zijn in de directe nabijheid van het plangebied. De Volderstraat is van oudsher een lintbebouwde straat van Valkenburg richting de nabijgelegen Markt van Meerssen, met aan de Volderstraat verschillende functies, zoals wonen maar ook werken. De laatste jaren zijn de niet-woonfuncties meer en meer komen te verdwijnen, echter zijn er nog steeds bedrijfslocaties aanwezig in de huidige situatie in de omgeving, zoals dienstverlening, detailhandel, een begrafenisonderneming en een Joodse synagoge. Resumerend, gezien de lintbebouwde weg, de hoge etmaalwaarde van de straat en de nabijheid van meerdere niet-woonfuncties is de gemeente van mening dat sprake is van 'gemengd gebied'.
 - c. De wijziging van het parkeerterrein is tot stand gekomen doordat uit het akoestisch onderzoek is gebleken dat deze wijziging noodzakelijk is. Deze constatering is vrij laat in de planvorming aan het licht gekomen. De bouwtekeningen in onderhavige ontwerp-omgevingsvergunning zijn nadien abusievelijk niet allemaal vervangen. Bij de vaststelling van de omgevingsvergunning zullen de betreffende tekeningen, onderdeel uitmakend van de activiteit 'bouwen', worden betrokken in het vergunningsdossier bij de besluitvorming. De verouderde tekeningen worden niet betrokken bij de besluitvorming. Een voorschrift zoals voorgesteld wordt toegevoegd aan het besluit omgevingsvergunning.
9. Het dossier met betrekking tot de activiteit 'bouwen' wordt op orde gebracht zodat bij de verleende omgevingsvergunning straks sprake is van een compleet en actueel vergunningsdossier.
 10. De twee bouwprojecten zijn als één geheel beschouwd omdat het één kadastraal perceel betreft, met in beginsel één initiatief. De gemeente Meerssen heeft bij dit initiatief tevens specifiek laten weten de verbouwing en de nieuwbouw in één aanvraag in behandeling te willen nemen, om te voorkomen dat slechts alleen de nieuwe woning wordt gebouwd, en het gemeentelijk monument niet wordt opgeknapt. De twee projecten zijn onlosmakelijk met elkaar verbonden, ook door toepassing van het perceel als tuin en gezamenlijke inrichting voor parkeren.
 11. In de betreffende ontwerp-omgevingsvergunning wordt abusievelijk niet ingegaan op het beschermingsregime met betrekking tot het gemeentelijk monument in het kader van de Verordening fysieke leefomgeving 2024 en de te verlenen omgevingsvergunning in dat kader. Wel wordt er gerefereerd naar de afwegingen die hebben plaatsgevonden in het kader van de monumentencommissie. Deze activiteit is dus wel al getoetst. Bij de definitieve omgevingsvergunning zal dit worden toegevoegd. De activiteit voor het veranderen van een gemeentelijk monument doorloopt normaliter, net als het de activiteit voor het bouwen, de reguliere voorbereidingsprocedure. Deze activiteiten haken voor het procedureverloop bij de uitgebreide voorbereidingsprocedure voor het afwijken van de beheersverordening aan. De rechtsmogelijkheden hiertegen blijven in stand na de definitieve vergunningverlening. Daarom is er geen sprake van een ingrijpende wijziging op dit aspect.

1.5.2 Conclusie zienswijze 4

De zienswijze geeft aanleiding voor het doorvoeren van de volgende wijzigingen:



1. Zie zienswijze 2, conclusie 1.
2. Het omgevingsvergunning dossier voor de activiteit 'bouwen' is op orde gebracht. Enkele verouderde tekeningen zijn vervangen door actuele tekeningen. Dat heeft met name te maken met de wijzigingen m.b.t. parkeervoorziening in relatie tot de conclusies uit het akoestisch onderzoek. Omdat de geluidwerende voorzieningen, in de vorm van een gevelmuur en buitenbergingen noodzakelijk zijn om te voldoen aan een goede ruimtelijke ordening, wordt een voorschrift in de omgevingsvergunning opgenomen, luidende:
Geluidwerende voorzieningen, in de vorm van een overkapte parkeervoorziening met gesloten achterwand, buitenbergingen en een gevelmuur dienen te worden gerealiseerd overeenkomstig de tekening met tekeningnummer DO-010-A0 en het akoestisch onderzoek met kenmerk ROVL231001, d.d. 3 oktober 2024, voordat de parkeervoorziening als zodanig in gebruik mag worden genomen.
3. In de Ruimtelijke Onderbouwing is toelichting gegeven waarom bij dit specifieke project ook is uitgegaan van 'gemengd gebied' in het kader van de VNG-brochure 'Bedrijven en milieuzonering' (ed. 2009).
4. Bij de te verlenen omgevingsvergunning zal het beschermingsregime met betrekking tot het gemeentelijk monument en de benodigde omgevingsvergunning in het kader van het gemeentelijk monument worden toegevoegd aan het besluit.

1.6 Conclusie

De zienswijzen hebben geleid tot meerdere wijzigingen in de omgevingsvergunning. Naar oordeel van gemeente Meerssen is het niet noodzakelijk om opnieuw de ontwerp-omgevingsvergunning ter inzage te leggen, omdat geen sprake is van ingrijpende wijzigingen.



2 Ambtelijke wijzigingen

2.1 Wijziging tekst en voorschrift archeologie

In de ruimtelijke onderbouwing staat abusievelijk opgenomen dat er een archeologisch vervolgonderzoek noodzakelijk is, zodra de bodemingrepen dieper reiken dan 80 cm –mv.

Conform het archeologisch adviesrapport moet dat echter zijn vanaf 50 cm –mv. Dit is aangepast in de ruimtelijke onderbouwing en in het voorschrift bij de vergunning.

2.2 Vigerend bestemmingsplan is Bestemmingsplan Meerssen

Ten tijde van de aanvraag op 13 december 2023 was de Beheersverordening Kernen het toetsingskader. In november 2024 is het Bestemmingsplan Meerssen onherroepelijk geworden. Volgens vaste jurisprudentie is het bestemmingsplan dat ten tijde van de beslissing op een aanvraag onherroepelijk is, het vigerende toetsingskader. Overigens was dit een conserverend bestemmingsplan en zijn de kaders voor deze locatie niet veranderd. Dit is overeenkomstig aangepast in de vergunning.