

**Ruimtelijke onderbouwing t.b.v.
de ontwikkeling van zes nieuwe
wooneenheden aan de
Volderstraat 31 te Meerssen**

Gemeente Meerssen

COLOFON

IDN-nummer:	NL.IMRO.0938.BJP03014-
Versie:	VG01
Status:	vastgesteld

Inhoud

1 Inleiding	4
1.1 Aanleiding	4
1.2 Situering plangebied	4
1.3 Juridische status	5
1.4 Planvorm	7
1.5 Leeswijzer	8
2 Planologisch beleidskader	9
2.1 Rijksbeleid	9
2.2 Provinciaal beleid	12
2.3 Regionaal beleid	17
2.4 Gemeentelijk beleid	18
3 Gebiedsbeschrijving	21
4 Planbeschrijving	26
5 Milieuaspecten	33
5.1 Akoestiek	33
5.2 Water	35
5.3 Bodem	36
5.4 Natuurwaarden	37
5.5 Luchtkwaliteit	39
5.6 Externe veiligheid	40
5.7 Kabels en leidingen	42
5.8 Bedrijfshinder	42
5.9 Archeologie	43
5.10 Cultuurhistorie	45
6 Financiële uitvoerbaarheid	46
7 Communicatieparagraaf	47
7.1 Procedurestappen	47
7.2 Omgevingsdialoog	47
Bijlage 1 verbeelding	48
Bijlage 2 Nota van Zienswijzen	49

Separate bijlagen:

- 1) Akoestisch onderzoek realisatie appartementen en nieuwbouwwoning aan de Volderstraat 31 Meerssen, Spider Monkey Consultancy, rapportnummer ROVL231001 (Zesde uitgave), d.d. 31.03.2025;
- 2) Verkennend bodemonderzoek inclusief asbest Volderstraat 31 Meerssen, Aelmans Milieu B.V., rapportnummer E231915.004/SBI, d.d. 28.11.2023;
- 3) AERIUS-berekening ontwikkeling zes wooneenheden Volderstraat 31 te Meerssen, Vandewall Planologisch Advies, rapportnummer VPA 2023.47 AERIUS, d.d. 13.12.2024;
- 4) Quicksan ecologische waarden Volderstraat 31 Meerssen, Ecolybrum, rapportnummer 23-1515, d.d. 07.05.2024;
- 5) Archeologisch Inventariserend Veldonderzoek (IVO-O) bureauonderzoek, verkennend booronderzoek, ArcheoPro, rapportnummer 24009, d.d. 20.03.2024;
- 6) Verslag Omgevingsdialoog;
- 7) Bouwhistorische opname Volderstraat 31 te Meerssen, Coen Eggen/V-Architecten, april 2023 (aanvulling d.d. 14.07.2023);
- 8) Tekening infiltratievoorziening;
- 9) Aanplantingsplan, kenmerk 2021-13, d.d. 11.04.2024.

1 Inleiding

1.1 Aanleiding

Initiatiefnemer is voornemens in het monumentale pand aan de Volderstraat 31 te Meerssen vijf appartementen te realiseren en op de gronden ten noorden van dit gebouw een grondgebonden woning. Het monumentale pand (gemeentelijk monument) aan de Volderstraat 31 is thans in gebruik als hotel. Deze hotelfunctie is echter niet langer rendabel. Door het realiseren van vijf appartementen in het gebouw en één grondgebonden woning ten noorden van het gebouw is er sprake van een economisch haalbare en toekomstbestendige functie voor deze locatie.

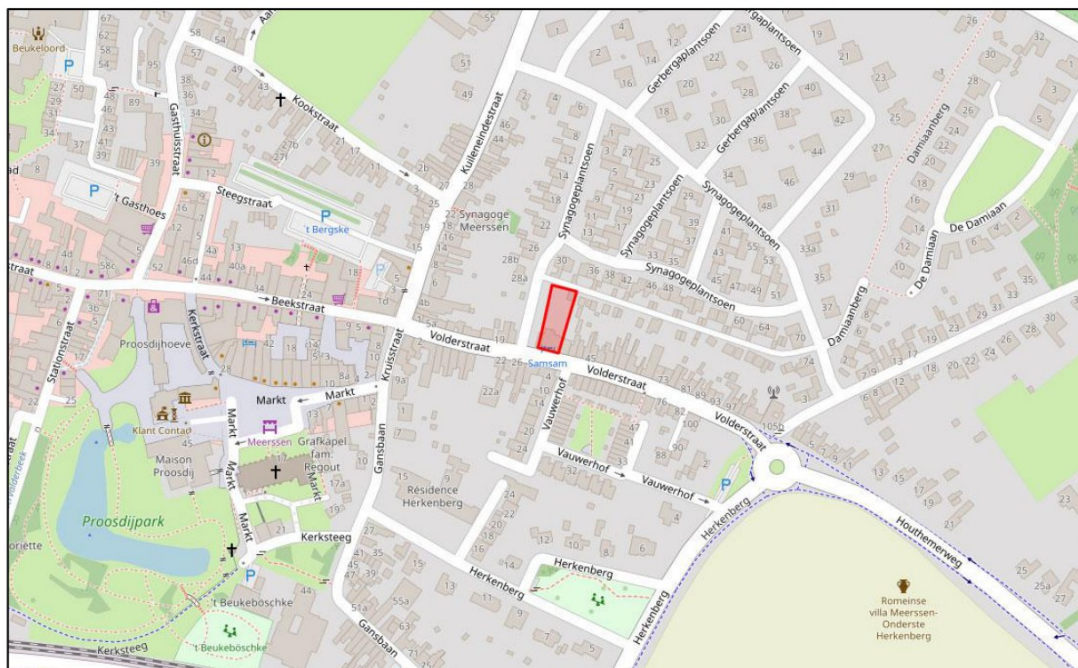
De onderhavige projectlocatie heeft een oppervlakte van 1.097 m² en is kadastraal bekend als gemeente Meerssen, sectie D, nummer 1791 en 1349 (gedeeltelijk). De projectlocatie is planologisch geregeld in het bestemmingsplan 'Bestemmingsplan Meerssen' (vastgesteld door de raad van de gemeente Meerssen d.d. 19.09.2024). In dit bestemmingsplan is de volledige projectlocatie bestemd tot 'Wonen'. Het toevoegen van nieuwe wooneenheden is echter niet toegestaan. Bovendien zijn de gronden waarop de nieuwe grondgebonden woning is voorzien gesitueerd buiten het bouwvlak. Het beoogde initiatief is derhalve niet uitvoerbaar op basis van het vigerende bestemmingsplan.

Om de realisering van het initiatief toch mogelijk te maken dient te worden afgeweken van het vigerende bestemmingsplan. De gemeente Meerssen is bereid een omgevingsvergunning te verlenen om af te wijken van het bestemmingsplan, conform artikel 2.12, lid 1, onder a., sub 3 Wabo. Op de aanvraag van deze omgevingsvergunning is de uitgebreide voorbereidingsprocedure van toepassing. Als onderdeel van de vergunningaanvraag dient een 'goede ruimtelijke onderbouwing' te worden aangeleverd. Dit document ligt thans voor.

1.2 Situering plangebied

De projectlocatie is gelegen in het oostelijke gedeelte van Meerssen, aan de noordzijde van de Volderstraat. De projectlocatie ligt ingeklemd tussen de Volderstraat aan de zuidzijde, het Synagogeplantsoen aan de westzijde en de Avenue Delahaye aan de noordzijde. Ten oosten van de projectlocatie ligt de woning aan de Volderstraat 35 met bijbehorende tuin.

Op het onderstaande kaartje is de projectlocatie middels een rode kleur weergegeven:

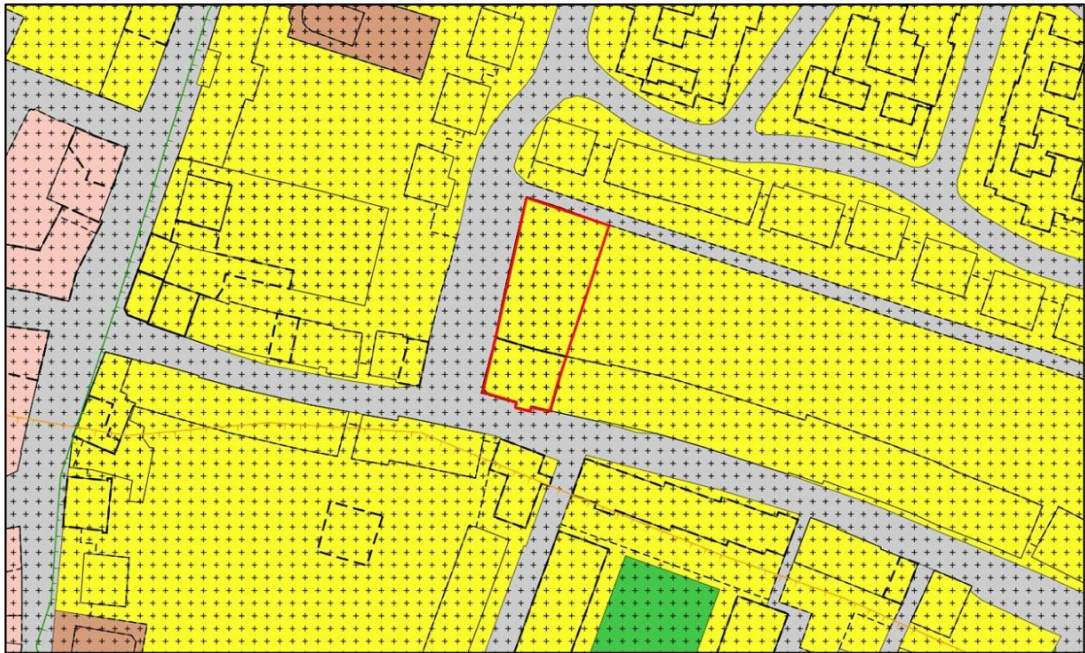


Situering projectlocatie

1.3 Juridische status

De projectlocatie is planologisch geregeld in het bestemmingsplan 'Bestemmingsplan Meerssen' (vastgesteld door de raad van de gemeente Meerssen d.d. 19.09.2024). In dit bestemmingsplan is de volledige projectlocatie bestemd tot 'Wonen'. Voorts zijn de dubbelbestemmingen 'Waarde – Archeologie', 'Waarde – Cultuurhistorie' en de gebiedsaanduiding 'milieuzone – grondwaterbeschermingsgebied' op de projectlocatie van toepassing. Ter plaatse van de bestemming 'Wonen' zijn voorts de aanduidingen 'bouwvlak', 'horeca tot en met categorie 4', 'maximum aantal bouwlagen 3' en 'karakteristiek' van toepassing.

De navolgende afbeelding toont een uitsnede van de verbeelding behorende bij het bestemmingsplan 'Bestemmingsplan Meerssen'. De projectlocatie is op deze uitsnede middels een rode kleur aangeduid.



Uitsnede verbeelding 'Bestemmingsplan Meerssen'

In het onderstaande is beschreven welke doeleinden zijn toegestaan in de geldende besluitvlakken.

Bestemming 'Wonen'

De voor 'Wonen' aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- wonen, al dan niet in combinatie met ruimte voor een aan-huis-verbonden beroep (onder voorwaarden zoals genoemd in artikel 31.5.3 van het bestemmingsplan);
- water en waterhuishoudkundige doeleinden;
- nutsvoorzieningen;
- groenvoorzieningen;
- horeca, uitsluitend ter plaatse van de aanduiding 'horeca t/m categorie 2', 'horeca t/m categorie 3' en 'horeca t/m categorie 4' en uitsluitend op de begane grond, met dien verstande dat uitsluitend horeca van de aangeduide categorie is toegestaan.

met de daarbij behorende:

- voorzieningen en bouwwerken bij bovengenoemde functies en doeleinden, zoals erven, tuinen, verharding, wegen, paden, kunstwerken en beplanting;
- parkeervoorzieningen, uitsluitend voor het toegestane gebruik en met inachtneming van het parkeerbeleid uit artikel 59.3.2 en artikel 59.3.3 van het bestemmingsplan.

Tevens is een aantal functies toegestaan, indien hiervoor een aanduiding op de verbeelding is opgenomen. Dit is bij de onderhavige projectlocatie niet van toepassing. Deze functies zijn derhalve hier niet opgesomd.

Aantal woningen mag niet toenemen

In artikel 31.2.2, sub a. van het bestemmingsplan is bepaald dat per bouwvlak niet meer woningen mogen worden opgericht dan het aantal legale woningen dat bestond op het tijdstip van inwerkingtreding van het bestemmingsplan, tenzij blijkt de aanduiding 'maximum aantal wooneenheden' een afwijkend aantal is toegestaan. In de bestaande situatie is geen woning aanwezig binnen de projectlocatie; het bestaande pand is volledig in gebruik als hotel.

Dubbelbestemming 'Waarde – Archeologie'

De volledige projectlocatie is voorzien van de aanduiding 'Waarde – Archeologie'. De voor 'Waarde – Archeologie' aangewezen gronden zijn, behalve voor de aldaar voorkomende andere bestemming(en), mede bestemd voor de instandhouding en bescherming van de archeologische waarden en oudheidkundige waardevolle elementen en/of terrein, een en ander conform de als Bijlage 2 bij de regels van het bestemmingsplan opgenomen Archeologische beleidskaart.

Op de Archeologische beleidskaart is de projectlocatie grotendeels gelegen binnen 'categorie 2'. Dit zijn 'gebieden van zeer hoge waarden, waaronder de historische kern van Meerssen binnen de contouren van 1832'. Een kleine strook aan de noordzijde van de projectlocatie is gelegen binnen 'categorie 3'. Dit zijn 'terreinen van archeologische waarde en hoge archeologische waarde, waaronder de overige historische kernen binnen de contouren van 1825; zones met zeer hoge trefkans'.

De wijze waarop in het onderhavige plan rekening is gehouden met het aspect archeologie is beschreven in paragraaf 5.9 van deze ruimtelijke onderbouwing.

Dubbelbestemming 'Waarde – Cultuurhistorie'

De volledige projectlocatie is voorzien van de dubbelbestemming 'Waarde – Cultuurhistorie'. De voor 'Waarde – Cultuurhistorie' aangewezen gronden zijn, behalve voor de andere daar voorkomende bestemming(en), mede bestemd voor het behoud van ter plaatse bestaande cultuurhistorische en oudheidkundige waardevolle elementen (monumenten en karakteristieke bebouwing) en patronen (beplantingspatronen, verkavelingen, wegenpatronen en het stedenbouwkundig beeld).

Conform Bijlage 3 bij bestemmingsplan is het hotelpand (voorheen hotel 'Gerberga', thans hotel SamSam) en het bijbehorende achtererf als gemeentelijk monument aangeduid. De wijze waarop in het onderhavige plan rekening is gehouden met het aspect cultuurhistorie is beschreven in paragraaf 5.10 van deze ruimtelijke onderbouwing.

Strijdigheid met het vigerende bestemmingsplan

Het onderhavige bouwplan voorziet in de toevoeging van vijf wooneenheden in het bestaande pand. Conform artikel 31.2.2, sub a. van het bestemmingsplan 'Bestemmingsplan Meerssen' is het toevoegen van nieuwe woningen niet toegestaan. Daarnaast voorziet het plan in de realisatie van een grondgebonden woning ten noorden van het bestaande pand. Deze gronden zijn weliswaar bestemd tot 'Wonen', echter, deze gronden zijn gelegen buiten het op de verbeelding aangegeven bouwvlak. Het bouwen van woningen is hier dan ook niet toegestaan.

Het college van burgemeester en wethouders van de gemeente Meerssen is echter bereid de strijdigheid met het vigerende bestemmingsplan weg te nemen door het verlenen van een omgevingsvergunning voor het afwijken van het bestemmingsplan conform art. 2.12, eerste lid, onder a, sub 3° Wabo.

1.4 Planvorm

Als onderdeel van de aanvraag omgevingsvergunning dient een 'goede ruimtelijke onderbouwing' te worden opgesteld, waarin het plan en de beleidsmatige en ruimtelijk-stedenbouwkundige afweging ten behoeve van de realisering van het plan dienen te zijn verwoord. Het voorliggende document voorziet in deze vereisten. De procedure voor de aanvraag van een omgevingsvergunning voor het afwijken van een bestemmingsplan is geregeld in art. 2.1, eerste lid, onder c / 2.12, eerste lid, onder a, sub 3° Wabo.

1.5 Leeswijzer

In het voorgaande eerste hoofdstuk heeft de inleiding plaatsgevonden. Hoofdstuk 2 is een opsomming van de planologische beleidskaders bestaande uit Europees en rijksbeleid, provinciaal, regionaal en gemeentelijk beleid. In hoofdstuk 3 is het plangebied beschreven. In Hoofdstuk 4 wordt ingegaan op het plan dat aan de ruimtelijke onderbouwing ten grondslag ligt. Hoofdstuk 5 gaat in op de verschillende milieuaspecten. In hoofdstuk 6 komt de financiële uitvoerbaarheid van het plan aan bod en tenslotte is in hoofdstuk 7 de communicatieparagraaf opgenomen.

2 Planologisch beleidskader

In dit hoofdstuk wordt het beleidskader voor het Rijksbeleid, het provinciaal en regionaal beleid en het gemeentelijk beleid, dat van toepassing is op de projectlocatie toegelicht.

2.1 Rijksbeleid

Nationale Omgevingsvisie (NOVI)

In september 2020 is de Nationale Omgevingsvisie (NOVI) vastgesteld. In de NOVI geeft het Rijk een langetermijnvisie op de toekomstige ontwikkeling van de leefomgeving in Nederland. Nederland staat voor een aantal urgente maatschappelijke opgaven, die zowel lokaal als regionaal, nationaal en internationaal spelen. Grote en complexe opgaven, zoals klimaatverandering, energietransitie, circulaire economie, bereikbaarheid en woningbouw zullen Nederland flink veranderen.

Met de NOVI biedt het Rijk een perspectief om deze grote opgaven aan te pakken, om samen Nederland mooier en sterker te maken en daarbij voort te bouwen op het bestaande landschap en de (historische) steden. Omgevingskwaliteit is het kernbegrip: dat wil zeggen ruimtelijke kwaliteit én milieukwaliteit. De NOVI stelt een nieuwe aanpak voor: integraal, samen met andere overheden en maatschappelijke organisaties, en met meer urgentie vanuit het Rijk. Met steeds een zorgvuldige afweging van belangen wordt gewerkt aan de prioriteiten: ruimte voor klimaatadaptie en energietransitie, een duurzaam (circulair) economisch potentieel, sterke en gezonde steden en regio's en een toekomstbestendige ontwikkeling van het landelijk gebied.

Voor de vier bovengenoemde NOVI-prioriteiten geldt steeds dat zowel voor de lange als de korte termijn maatregelen nodig zijn, die in de praktijk voortdurend op elkaar inspelen:

- 1) De langere periodes van droogte die Nederland de afgelopen jaren meemaakt, maakt het urgent dat het watergebruik beter wordt afgestemd op het beschikbare water en dat water langer wordt vasthouden. De keuzes hiervoor dragen bij aan een klimaatbestendige inrichting in 2050, waarmee Nederland wordt voorbereid op klimaatverandering en zeespiegelstijging.
- 2) De ambitie voor de langere termijn is het duurzaam en circulair maken van de economie en energievoorziening en het versterken van de kwaliteit van de leefomgeving. Bij de locaties van kantoren, bedrijventerreinen, grootschalige logistieke functies en datacentra wordt naast de vraag van bedrijven en economische vitaliteit, de aansluiting op het verkeers- en vervoersnetwerk en het elektriciteitsnetwerk rekening gehouden met de aantrekkelijkheid en kwaliteit van stad en land.
- 3) Met de NOVI wordt gebouwd aan sterke, aantrekkelijke en gezonde steden en aan de verdere ontwikkeling van het Stedelijk Netwerk Nederland. De grote actuele woningbehoefte vraagt tegelijkertijd om oplossingen op korte termijn. Het kabinet heeft voor de korte termijn daarom een pakket aan maatregelen voorgesteld om de woningbouw een nieuwe, stevige impuls te geven. De locaties bevinden zich in het Stedelijk Netwerk Nederland. De ontwikkeling vindt zo veel mogelijk in bestaand stedelijk gebied plaats, klimaatbestendig en natuurinclusief. Grote open ruimten tussen de steden houden hun groene karakter.
- 4) De stikstofproblematiek raakt zowel het landelijk gebied als diverse economische sectoren zwaar. De waarde van de natuur, het landschap én de toekomst van de landbouw staan onder druk. Daarbij is verbetering van de biodiversiteit niet alleen een ecologische, maar nadrukkelijk ook een economische uitdaging, die op de korte termijn om een doortastende aanpak vraagt. Voor de lange termijn wordt gewerkt aan geleidelijke en zorgvuldige herindeling van het landelijk

gebied, onder meer gericht op kringlooplandbouw in goed evenwicht met natuur en landschap. Dit draagt bij aan een landelijk gebied waar het prettig wonen, werken en recreëren is en waarin ruimte is en blijft voor economisch vitale landbouw als belangrijke drager van het platteland.

Vanuit de NOVI geeft het Rijk kaders en richting voor zowel nationale als decentrale keuzes. Let wel: het Rijk eigent zich geen centraliserende rol toe. Integendeel, de verantwoordelijkheid ligt bij alle partijen gezamenlijk.

Onderhavig plan

Voor het onderhavige plan kent de Nationale Omgevingsvisie geen relevante bepalingen.

Natuurwetgeving: gebieds- en soortenbescherming

Vanuit Europa is de bescherming van soorten en gebieden geregeld in de Europese Vogelrichtlijn (Richtlijn 79/409/EEG) en de Habitatrichtlijn (Richtlijn 92/33/EEG). Deze richtlijnen hebben de bescherming van soorten en hun natuurlijke habitats tot doel. Elke EU-lidstaat is verplicht speciale beschermingszones aan te wijzen, die samen één Europees netwerk van natuurgebieden vormen: 'Natura2000'. In de Wet natuurbescherming zijn zowel de gebiedsbescherming als de soortenbescherming in Nederland geregeld. Conform deze wet zijn de provincies het bevoegd gezag binnen hun grondgebied en zorgen zij voor eventueel noodzakelijke vergunningen en ontheffingen. De Rijksoverheid blijft verantwoordelijk voor het beleid van grote wateren.

Onderhavig plan

De wijze waarop in het onderhavige plan rekening is gehouden met de aspecten soortenbescherming en gebiedsbescherming is beschreven in paragraaf 5.4 van deze ruimtelijke onderbouwing.

Besluit algemene regels ruimtelijke ordening (Barro)

Het kabinet heeft in de Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte (SVIR) (thans NOVI) vastgesteld dat voor een beperkt aantal onderwerpen de bevoegdheid om algemene regels te stellen zou moeten worden ingezet. Het gaat om de volgende nationale belangen: Rijksvaarwegen, Mainportontwikkeling Rotterdam, het kustfundament, de grote rivieren, de Waddenzee en het Waddengebied, defensie, ecologische hoofdstructuur, erfgoederen van uitzonderlijke universele waarde, hoofdwegen en hoofdspoorwegen, elektriciteitsvoorziening, buisleidingen van nationaal belang voor vervoer van gevaarlijke stoffen, primaire waterkeringen buiten het kustfundament en het IJsselmeergebied (uitbreidingsruimte).

Onderhavig plan

Er zijn ten behoeve van onderhavig bouwplan geen onderwerpen van Rijksbelang uit het Barro die in het kader van het voorliggende bestemmingsplan dienen te worden beschouwd.

Besluit ruimtelijke ordening (Bro)

Het Bro stelt vanuit de Rijksverantwoordelijkheid voor een goed systeem van ruimtelijke ordening juridische kaders aan de processen van ruimtelijke belangenafweging en besluitvorming bij de verschillende overheden. De ladder voor duurzame verstedelijking (Bro, artikel 3.6, lid 2) is per 1 oktober 2012 in het Bro opgenomen. Nieuwe stedelijke ontwikkelingen dienen op basis van deze ladder te worden gemotiveerd en afgewogen met oog voor de ruimtevraag, de beschikbare ruimte en de ontwikkeling van de omgeving waarin het gebied ligt. De motivering van de duurzame verstedelijking voor het onderhavig plan is onderstaand weergegeven.

Ladder voor duurzame verstedelijking

Vanaf oktober 2012 geldt bij ruimtebesluitvorming een voor de praktijk belangrijke motiveringsplicht. Het betreft de in artikel 3.1.6, tweede lid Bro opgenomen plicht om indien een bestemmingsplan voorziet in een 'nieuwe stedelijke ontwikkeling' de aanvaardbaarheid daarvan in

de toelichting van dat plan wordt onderbouwd. Voor deze onderbouwing dient de zogeheten ‘Ladder voor duurzame verstedelijking’ te worden doorlopen.

Onderhavig plan

Stedelijke ontwikkelingen

De ladder van duurzame verstedelijking is van toepassing op stedelijke ontwikkelingen die plaatsvinden buiten het bestaand stedelijk gebied van een gemeente. De definitie van een ‘stedelijke ontwikkeling’ is beschreven in artikel 1.1.1, lid 1, sub i van het Besluit ruimtelijke ordening (Bro). Het begrip ‘stedelijke ontwikkeling’ staat in dit artikel als volgt omschreven:

“Stedelijke ontwikkeling: ruimtelijke ontwikkeling van een bedrijventerrein of zeehaventerrein, of van kantoren, detailhandel, woningbouwlocaties of andere stedelijke voorzieningen”.

Geconcludeerd kan worden dat de ontwikkeling van een woningbouwlocatie als stedelijke ontwikkeling kan worden aangemerkt.

Jurisprudentie

De Afdeling bestuursrechtspraak van de Raad van State heeft op 11 juni 2014 een uitspraak gedaan in een zaak (ECLI:NL:RVS:20152921) waarin elf woningen binnen het bestaand stedelijk gebied planologisch mogelijk werden gemaakt. De Afdeling heeft in deze zaak geoordeeld dat het mogelijk maken van 11 woningen een dermate kleinschalige ontwikkeling is, dat deze niet als een nieuwe stedelijke ontwikkeling kan worden beschouwd.

Conclusie

Hieruit kan worden geconcludeerd dat het onderhavige plan, waarin de realisering van zes nieuwe woningen mogelijk wordt gemaakt, niet kan worden aangemerkt als een stedelijke ontwikkeling.

Geconcludeerd kan worden dat de Ladder van duurzame verstedelijking geen belemmering vormt voor het de beoogde ontwikkeling. Ondanks dat de Ladder van duurzame verstedelijking niet op het plan van toepassing is, dient de behoefte aan de beoogde nieuwe woningen te worden aangetoond. Deze behoefte wordt aangetoond in de navolgende paragrafen, waarin onder andere het woningbouwbeleid op provinciaal, regionaal en gemeentelijke niveau uiteen wordt gezet.

Erfgoedwet

De Erfgoedwet bundelt bestaande wet- en regelgeving voor het behoud en beheer van cultureel erfgoed in Nederland. Het betreft zowel het roerend als het onroerend erfgoed. Samen met de toekomstige Omgevingswet maakt de Erfgoedwet een integrale bescherming van ons cultureel erfgoed mogelijk. De Erfgoedwet en de Omgevingswet regelen de zorg voor ons bodemarchief en zijn de vertaling van het Verdrag van Malta, dat Nederland in 1992 ondertekende. De essentie van deze wetgeving is dat waardevolle archeologische resten zoveel mogelijk in de bodem behouden blijven.

Onderhavig plan

De wijze waarop met het aspect archeologie rekening is gehouden in relatie tot dit plan is verwoord in paragraaf 5.9 van deze ruimtelijke onderbouwing.

Besluit m.e.r.

In bijlage C en D van het Besluit milieueffectrapportage (Besluit m.e.r.) is aangegeven welke activiteiten plan-m.e.r.-plichtig, project-m.e.r.-plichtig of m.e.r.-beoordelingsplichtig zijn. Voor deze activiteiten zijn in het Besluit m.e.r. drempelwaarden opgenomen. Voor elk besluit of plan dat betrekking heeft op activiteit(en) die voorkomen op de D-lijst moet een toets worden uitgevoerd of belangrijke nadelige milieugevolgen kunnen worden uitgesloten. Onder de drempelwaarden van de D-lijst kan volstaan worden met een zogenaamde ‘vormvrije’ m.e.r.-beoordeling.

Dit project kan worden ondergebracht in categorie 11.2 van de D-lijst: 'De aanleg, wijziging of uitbreiding van een stedelijk ontwikkelingsproject met inbegrip van de bouw van winkelcentra of parkeerterreinen.' De (relevante) drempelwaarde van categorie 11.2 ziet toe op gevallen waarin de activiteit betrekking heeft op:

- 1°. een oppervlakte van 100 hectare of meer,
- 2°. een aaneengesloten gebied en 2000 of meer woningen omvat, of
- 3°. een bedrijfsvloeroppervlakte van 200.000 m² of meer.

Onderhavig plan

In het onderhavige plan is sprake van de realisering van zes nieuwe wooneenheden, waarvan er vijf worden gerealiseerd in bestaande bebouwing. De zesde wooneenheid betreft een grondgebonden woningen die wordt gerealiseerd op gronden die reeds voor de woonfunctie zijn bestemd. Er kan dan ook worden gesteld dat er geen sprake is van een 'stedelijk ontwikkelingsproject'. Het opstellen van een m.e.r.-beoordelingsnotitie is derhalve niet aan de orde.

2.2 Provinciaal beleid

Provinciale Omgevingsvisie Limburg (POVI)

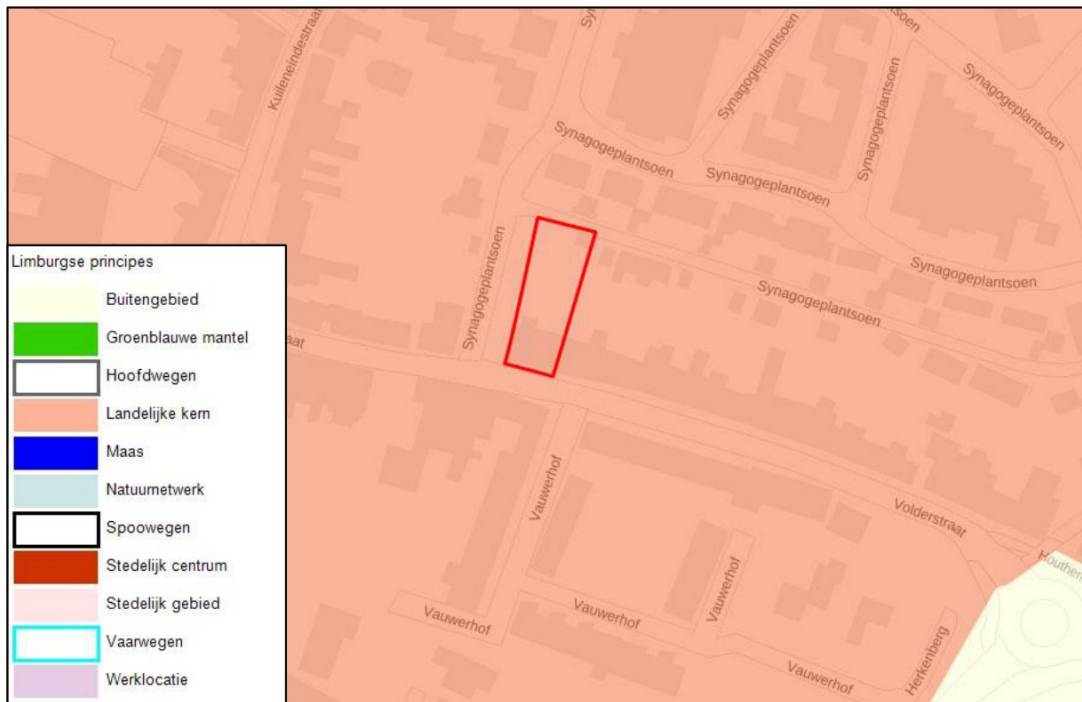
In het kader van de toekomstige Omgevingswet hebben Gedeputeerde Staten van de provincie Limburg d.d. 01.10.2021 de Provinciale Omgevingsvisie (POVI) vastgesteld. Om goed in te kunnen spelen op de Limburgse kansen en uitdagingen in de leefomgeving is een visie nodig voor de langere termijn (2030 - 2050), waarin allerlei onderwerpen aan bod komen, zoals wonen, bodem, infrastructuur, energie, economie, landbouw, water, natuur, landschap en cultureel erfgoed, maar ook gezondheid en de gezonde leefomgeving. Zo geeft de Omgevingsvisie richting aan de manieren waarop Limburg klaargemaakt wordt voor de toekomst.

De provincie zoekt naar de balans tussen het beschermen én benutten van de fysieke leefomgeving waarin we leven, wonen, werken, leren en vrije tijd besteden. Afwegingen hierbinnen geschiedt op basis van de onderstaande Limburgse principes:

- streven naar een inclusieve, gezonde en veilige samenleving die uitnodigt tot ontmoeten, recreëren en maatschappelijke betrokkenheid;
- de kenmerken en identiteit van gebieden staan centraal. Een gebiedsgerichte aanpak is de basis voor samenwerking met andere partijen en initiatiefnemers. Er is dus ruimte voor maatwerk.
- meer stad, meer land. Stedelijke functies worden geconcentreerd in compacte steden en dorpen. Landelijke gebieden worden als tegenhanger van de drukkere stedelijke gebieden ontwikkeld.
- zorgvuldig omgaan met de ruimte en voorraden, zowel onder- als bovengronds. Ingezet wordt op een sociaal-economische ontwikkeling zonder vraagstukken af te wentelen naar de volgende generaties. In lijn met de Omgevingswet gaat de Omgevingsvisie uit van het voorzorgsbeginsel; preventief handelen, milieuaantastingen bij voorrang aan de bron bestrijden en de vervuiler betaalt. In onze afwegingen worden naast de impact op mens, economie en welvaart ook de impact op de omgeving en het milieu beschouwd. Er wordt gestreefd naar functiecombinaties en het optimaal benutten van bestaande functies.

Onderhavig plan

Het onderhavige plangebied is conform de kaart 'Limburgse principes' behorende bij de POVI gelegen binnen de zone 'Landelijke kern' (roze kleur). Op de onderstaande uitsnede van de kaart 'Limburgse principes' is de projectlocatie middels een rode omlijning aangeduid:



Uitsnede kaart 'Limburgse principes'

Zone 'Landelijke kern'

De leefbaarheid en vitaliteit van de kernen in het landelijk gebied is belangrijk. Een aantal kernen vervult op sommige terreinen een regionale verzorgende functie met onderwijs, zorg, cultuur, winkels, en werklocaties). De zorg voor een goede kwaliteit van de leefomgeving en een goede bereikbaarheid zijn hier belangrijke uitgangspunten.

Limburgse steden en dorpen moeten ook in de toekomst een aantrekkelijke en leefbare basis voor de inwoners zijn. De Limburgse steden en dorpen krijgen de komende decennia te maken met grote gecompliceerde vraagstukken en transitie. Bij veel vraagstukken in het bebouwd gebied geldt dat de overheid, maatschappelijke organisaties en het bedrijfsleven samen oplossingen moeten vinden. Een belangrijke rol ligt bij de gemeenten. Een toenemend aantal vraagstukken overstijgt echter het lokale niveau en vraagt om gezamenlijk optrekken van gemeenten in regionaal verband. Ten aanzien van het thema wonen is aangegeven dat een woningaanbod/planvoorraad gewenst is waarbij vraag en aanbod in evenwicht zijn, zowel in kwalitatief als in kwantitatief opzicht. Derhalve voldoende woningen van de juiste kwaliteit op de juiste plek. Alle woningbouwontwikkelingen worden beschouwd als provinciaal belang.

Het onderhavige bouwplan voorziet in de realisering van vijf nieuwe nultreden wooneenheden in een bestaand, monumentaal pand en de realisering van één nieuwe nultreden grondgebonden woning. Gezien de huidige krapte op de woningmarkt bestaat er grote behoefte aan nieuwe woningen, ook in de landelijke kernen. Het plan sluit hiermee bij de uitgangspunten die in de POVI zijn geformuleerd voor de zone 'Landelijke kern'.

Omgevingsverordening Limburg

Sinds de inwerkingtreding van de Omgevingswet op 1 januari 2024 geldt er een nieuwe provinciale omgevingsverordening, die past binnen de regels van de Omgevingswet. De Omgevingsverordening Limburg 2014 is per 1 januari 2024 ingetrokken. Provinciale Staten hebben deze nieuwe Omgevingsverordening Limburg vastgesteld in de vergadering van 17 december 2021 en gewijzigd op 16 december 2022. De Omgevingsverordening Limburg kent voor een aantal onderwerpen andere regels of regels hebben een nieuwe benaming gekregen ten opzichte van de Omgevingsverordening 2014.

Wonen

In artikel 12.2 zijn instructieregels vastgelegd die gelden bij het toevoegen van nieuwe wooneenheden aan de planvoorraad (*Instructieregels nieuwe planvoorraad wonen*). In dit artikel is het volgende vastgelegd:

De motivering bij een omgevingsplan dat betrekking heeft op de realisatie van één of meerdere woningen beschrijft dat:

- a) rekening is gehouden met de hoofdstukken 3 (Limburgse principes en algemene zonering) en 5 (wonen en een leefomgeving) van de provinciale omgevingsvisie;*
- b) sprake is van behoefte in kwaliteit en kwantiteit op basis van actueel onafhankelijk regionaal behoefteonderzoek;*
- c) over de behoefte aan realisatie van deze woningen overeenstemming bestaat binnen de regio Noord-Limburg of Midden-Limburg of Zuid-Limburg. de regio's bepalen eigenstandig de regionale overeenstemming, organiseren hun eigen regionalen overleggen en dragen zorg voor actuele regionale woonvisies en regionale onderzoeken;*
- d) het omgevingsplan is opgenomen in de Limburgse systematiek van monitoring, bedoeld in afdeling 14.5;*
- e) realisatie van de woningen beoogd is binnen 5 jaar na vaststelling van het omgevingsplan en dat, als deze termijn niet wordt gehaald, hoe en wanneer de mogelijkheid tot realisatie van deze woningen komt te vervallen.*

Toetsing aan artikel 12.2 van de Omgevingsverordening Limburg

Het onderhavige plan voldoet aan de gestelde criteria. Aan het criterium onder sub a. wordt voldaan, hetgeen reeds is beschreven in deze ruimtelijke motivering onder het kopje 'Provinciale Omgevingsvisie Limburg (POVI)'. Ook wordt voldaan aan het criterium onder sub b. Op 29 november 2022 is de Woonmonitor 2022 vastgesteld door Gedeputeerde Staten van de provincie Limburg. In opdracht van de provincie Limburg is onderzoek verricht naar de regionale woningbehoefte in de regio's Noord-Limburg, Midden-Limburg en Zuid-Limburg.

De onderhavige projectlocatie is gelegen in de regio Zuid-Limburg. In het Bijlagenboek behorende bij de Woonmonitor 2022 is als bijlage het Woningbehoefteonderzoek provincie Limburg opgenomen. Uit het woningmarktonderzoek komt naar voren dat er grote behoefte is aan woningen voor senioren, starters, internationale werknemers en spoedzoekers. En dit met name in het sociale huursegment. Omdat het aantal één- en tweepersoons huishoudens sterk toeneemt, wordt voor wat betreft de kwantitatieve opgave uitgegaan van een toename van de woningbehoefte van bijna 4.000 tot circa 6.000 extra woningen tot en met 2030. In kwalitatief opzicht is er een tekort van 26.810 aan met name nultredenwoningen en appartementen en een overschot van 11.535 reguliere grondgebonden woningen. Dit overschot bevindt zich met name in de regio Zuid-Limburg. ook vindt er een duidelijke verschuiving plaats van koopwoningen naar huurwoningen. Van de circa 3.800 woningen die in 2021 zijn toegevoegd, zijn ruim 250 koopwoningen geschikt voor starters en ruim 900 zelfstandige woningen geschikt voor senioren (c.q. ouderenzorg). In het betaalbare segment zijn 1.200 sociale huurwoningen of betaalbare koopwoningen gerealiseerd.

Het onderhavige plan voorziet in vijf huurappartementen en één grondgebonden koopwoning. Van deze vijf appartementen die worden gerealiseerd, zullen er drie worden verhuurd in het sociale huursegment (max. € 808,06 per maand) en twee in het middeldure huursegment (max. € 1.100,-

per maand). Naast het feit dat deze appartementen allemaal als betaalbare woningen kunnen worden aangemerkt – en hiermee wordt aangesloten bij de actuele woningbehoefte – wordt met de realisering van deze appartementen een toekomstbestendige functie aan een monumentaal pand (gemeentelijk monument) toegekend en wordt leegstand voorkomen. Bovendien zijn alle appartementen geschikt voor één- en twee persoons huishoudens. De realisering van de levensloopbestendige grondgebonden woningen – hetgeen een koopwoning in het duurdere segment betreft – is nodig om een sluitende exploitatie te bewerkstelligen en de renovatie van het monumentale pand te bekostigen.

Ten aanzien van sub c. kan worden aangegeven dat er overeenstemming is binnen de regio ten aanzien van de toevoeging deze wooneenheden.

Ten aanzien van sub d. zal de gemeente Meerssen zorg moeten dragen voor het opnemen van de twee extra woningen in de monitoringssystematiek.

Ten aanzien van sub e. kan worden aangegeven dat de initiatiefnemer voornemens is om na vergunningverlening zo spoedig met de verbouwingswerkzaamheden te starten.

Na-ijlende effecten steenkoolwinning

In artikel 12.12 van de Omgevingsverordening Limburg is een instructieregel opgenomen met betrekking tot de na-ijlende effecten van de steenkoolwinning. Deze instructieregel luidt als volgt:

De motivering van een omgevingsplan dat het bouwen van een nieuw bouwwerk in de gemeenten Brunssum, Beekdaelen, Heerlen, Landgraaf, Voerendaal, Kerkrade, Simpelveld, Beek, Sittard-Geleen en Stein mogelijk maakt, beschrijft op welke wijze rekening is gehouden met de na-ijlende effecten van de voormalige steenkoolwinning.

Toetsing aan artikel 12.12 van de Omgevingsverordening Limburg

De onderhavige projectlocatie is gelegen in de gemeente Meerssen en ligt derhalve buiten het gebied dat gevoelig is voor na-ijlende effecten van de steenkoolwinning. Bovendien voorziet het plan in een in pandige functiewijziging; er worden geen nieuwe bouwwerken gerealiseerd. Artikel 12.12 van de Omgevingsverordening Limburg is derhalve niet van toepassing op het onderhavige plan.

Beschermingsgebied Einstein Telescope

In artikel 16.1 en 16.2 van de Omgevingsverordening Limburg zijn instructieregels vastgelegd ten aanzien van het beschermingsgebied voor de Einstein Telescope. Deze instructieregels luiden als volgt:

- 1) *een omgevingsplan dat betrekking heeft op een gebied binnen het beschermingsgebied Einstein Telescope laat de activiteiten genoemd in artikel 16.2, eerste lid niet toe;*
- 2) *het omgevingsplan als bedoeld in het eerste lid bepaalt dat voor de activiteiten genoemd in artikel 16.2, eerste lid, onderdelen b en c, het bevoegd gezag door middel van een omgevingsvergunning kan afwijken van het verbod uit het eerste lid, mits door de aanvrager vooraf overlegd onderzoek, naar het oordeel van het bevoegd gezag is aangetoond dat de activiteit geen trillingen kan veroorzaken die een nadelig effect kunnen hebben op de werking van de Einstein Telescope;*
- 3) *het omgevingsplan bepaalt dat het bevoegd gezag, alvorens zij een omgevingsvergunning als bedoeld in het tweede lid verleent, Gedeputeerde Staten in de gelegenheid stelt advies uit te brengen over de vergunningaanvraag;*
- 4) *het bevoegd gezag kan zich bij haar beslissing op een vergunningaanvraag als bedoeld in het tweede lid laten adviseren door één of meer deskundigen.*

Artikel 16.2 van de Omgevingsverordening Limburg luidt als volgt:

- 1) *in het beschermingsgebied Einstein Telescope is het verboden een aanvang te maken met de volgende activiteiten in het beschermingsgebied Einstein Telescope:*

- a) plaatsen of hebben van een windturbine;
 - b) ontgroning, met uitzondering van een ontgroning die op grond van artikel 16.7 of 16.8 van het Besluit activiteiten leefomgeving vergunningvrij is;
 - c) boring of andere ingreep in de bodem anders dan bedoeld in onderdeel b, dieper dan 100 meter beneden het maaiveld;
- 2) het bevoegd gezag kan in het beschermingsgebied Einstein Telescope met een omgevingsvergunning van het bepaalde in het eerste lid, onderdelen b en c afwijken mits uit door de aanvrager overlegd onderzoek, naar het oordeel van het bevoegd gezag, is aangetoond dat de activiteit geen trillingen kan veroorzaken die een nadelig effect kunnen hebben op de werking van de Einstein Telescope;
- 3) het bevoegd gezag kan zich bij haar beslissing op een vergunningaanvraag als bedoeld in het tweede lid laten adviseren door één of meerdere deskundigen;
- 4) het eerste tot en met het derde lid gelden totdat voor het gebied een onherroepelijk omgevingsplan in overeenstemming met artikel 16.1 is vastgesteld.

Toetsing aan artikel 16.1 en 16.2 van de Omgevingsverordening Limburg

In het onderhavige plan is geen sprake van het plaatsen of hebben van een windturbine, het uitvoeren van een ontgroning of het plegen van een boring of andere ingreep in de bodem dieper dan 100 meter beneden het maaiveld. De instructieregels die gelden ten aanzien van het beschermingsgebied Einstein Telescope vormen derhalve geen belemmering voor het onderhavige plan.

Klimaatadaptatie

In artikel 3.5 van de Omgevingsverordening Limburg zijn instructieregels vastgelegd ten aanzien van klimaatadaptatie. Artikel 3.5 luidt als volgt:

- 1) de motivering bij een omgevingsplan dat een nieuwe ruimtelijke ontwikkeling mogelijk maakt bevat een beschrijving van:
 - a) de wijze waarop in het plan rekening is gehouden met de risico's en gevolgen van klimaatverandering, en;
 - b) de maatregelen en voorzieningen die worden getroffen om de risico's en gevolgen van klimaatverandering te voorkomen of te beperken en de afweging die daarbij is gemaakt.
- 2) in de beschrijving worden in ieder geval de volgende risico's betrokken:
 - a) wateroverlast;
 - b) overstroming;
 - c) droogte.
- 3) Bij de beschrijving wordt gebruik gemaakt van de informatie van gemeentelijke, regionale en landelijke stresstest- en overstromingskaarten,

Toetsing aan artikel 3.5 van de Omgevingsverordening Limburg

In paragraaf 5.2 zijn de resultaten van het uitgevoerde infiltratieonderzoek beschreven. Uit het infiltratieonderzoek is gebleken dat de grond binnen het plangebied in voldoende mate waterdoorlatend is om het hemelwater te infiltreren. Ook wordt zoveel mogelijk halfverharding voor de bestrating en de parkeerplaatsen toegepast, zodat het water nog beter kan infiltreren in de bodem. Het risico op wateroverlast wordt hiermee beperkt.

2.3 Regionaal beleid

Structuurvisie Wonen Zuid-Limburg (SVWZL, 2016)

De Structuurvisie Wonen Zuid-Limburg (SVWZL) is een ruimtelijke visie op de woningmarkt, opgesteld door de Zuid-Limburgse gemeenten vanuit het besef dat ruimtelijke ontwikkelingen in één gemeente directe invloed hebben op andere gemeenten. Ook erkennen gemeenten met deze gemeenschappelijke aanpak dat onderlinge concurrentie, zeker met de huidige bevolkingsontwikkeling en de ambities die Zuid-Limburg als kennisregio heeft, leidt tot negatieve effecten die uiteindelijk ten koste gaan van de kracht van de regio. Een overschot aan woningen kan negatieve gevolgen hebben voor de bestaande woningvoorraad, met alle gevolgen van dien voor leefbaarheid, doorstroming en betaalbaarheid. Doel van deze visie is het creëren van een excellent woon- en leefklimaat in Zuid-Limburg door een goed functionerende woningmarkt met aantrekkelijke, elkaar aanvullende woonmilieus.

In deze SVWZL staat de transformatieopgave per gemeente centraal in de ontwikkeling van de woningvoorraad. Om de gewenste kwantitatieve omvang van de woningvoorraad te bepalen wordt de transformatieopgave per gemeente uit de Woonmonitor gebruikt als de kwantitatieve koersbepalende opgave om te komen tot een gezonde woningmarkt met voldoende marktspanning. De transformatieopgave wordt bepaald door de combinatie van de leegstand in de woningvoorraad (minus een gezonde frictieleegstand van 2%) en de huishoudensontwikkeling. De transformatieopgave per gemeente wordt tweejaarlijks vastgesteld. De transformatieopgave is een koersbepalende opgave voor de ontwikkeling van de woningvoorraad. De transformatieopgave wordt vastgesteld per gemeente en is beleidsneutraal. Het betreft daarmee geen afdwingbare bouw-of sloopopgave. In de regio zijn de volgende afspraken gemaakt:

- schrappen van programma dat geen toegevoegde waarde meer heeft;
- transformatieopgave tweejaarlijks vaststellen per gemeente;
- herinvulling waardevol bestaand vastgoed (zoals monumenten) heeft prioriteit;
- compensatie verplicht bij nieuwe initiatieven (in deze volgorde):
 - 1) slopen;
 - 2) financiële compensatieregeling;
 - 3) gemeente neemt sloopverplichting over en voert deze uit binnen raadstermijn;
 - 4) schrappen bestaande plancapaciteit: 1 nieuwe woning tegen 4 bestaande woningen.

Beleidsregel 'Ruim baan voor goede woningbouwplannen 2021'

De Zuid-Limburgse gemeenten hebben in 2021 gezamenlijk de beleidsregel 'Ruim baan voor goede woningbouwplannen 2021' opgesteld. De beleidsregel komt, zoals aangegeven, in de plaats van de beleidsregel 'Tijdelijke versoepeling van de compensatiesystematiek van de Structuurvisie Wonen Zuid-Limburg' (deze regeling is niet meer opgenomen omdat deze inmiddels is vervallen). De strekking van deze beleidsregel is dat 'goede woningbouwplannen' niet meer hoeven te worden gecompenseerd, zoals is omschreven in de SVWZL). Woningbouwplannen worden beschouwd als goede plannen als zij voldoen aan alle drie de onderstaande criteria:

Criterium 1: het plan heeft maatschappelijke meerwaarde

Een woningbouwplan heeft maatschappelijke meerwaarde wanneer sprake is van (minimaal) één van de volgende situaties:

- aantoonbare verbetering van de leefbaarheid in centra en kernen;
- herstructurering/vervangingsbouw van woningen;
- hergebruik van winkels of (ander) bestaand waardevol vastgoed met passende woningbouw;
- aantoonbare bijdrage aan de transformatie van de bestaande woningvoorraad.

Bovendien zijn goede plannen met name die plannen die voorzien in een evidente behoefte aan met name: woonwagens, sociale huurwoningen en middeldure huurwoningen en eventueel koop (onder

voorwaarden) voor doelgroep starters en ouderen tot een maximale koopsom die inclusief verwervingskosten gelijk is aan de kostengrens van de Nationale Hypotheek Garantie.

Toetsing criterium 1

Het onderhavige bouwplan voorziet in de realisering van vijf appartementen, waarvan drie appartementen zullen worden verhuurd in het sociale huursegment en twee in het middeldure huursegment. Daarnaast wordt één levensloopbestendige grondgebonden koopwoning in het duurdere segment gerealiseerd, waarmee het plan een sluitende exploitatie kent en voldoende geld beschikbaar is voor de renovatie van het monumentale pand. Met de realisatie van het onderhavige bouwplan wordt leegstand voorkomen. Er is derhalve sprake van een maatschappelijke meerwaarde.

Criterium 2: het plan is planologisch aanvaardbaar

Een plan is (ruimtelijk) planologisch aanvaardbaar als het voldoet aan de Ladder voor duurzame verstedelijking voor nieuwe stedelijke ontwikkelingen. Dit betekent dat een beschrijving van de kwalitatieve en kwantitatieve behoefte nodig is:

- criterium 2a: het plan sluit aan bij de kwantitatieve behoefte;
- criterium 2b: het plan sluit aan bij de kwalitatieve behoefte.

Toetsing criterium 2

Er bestaat thans grote behoefte aan betaalbare appartementen voor starters op de woningmarkt en één- en tweepersoons huishoudens. Dit blijkt ook uit zowel het regionale woningbouwbeleid als het gemeentelijke woningbouwbeleid. Aan criterium 2 kan dan ook worden voldaan.

Criterium 3: het plan is (sub)regionaal afgestemd

Het derde criterium betreft subregionale afstemming, zodat gezamenlijke oordeelsvorming plaatsvindt en het gemeenschappelijk belang voorop blijft staan (geen onderlinge concurrentie en overschotten op subregionaal niveau). De subregio bepaalt of het plan aan de subregionale woningmarktprogrammering wordt toegevoegd. Woningbouwplannen die concurrerend zijn op regionale schaal (de Zuid-Limburgse woningmarkt), worden ook op Zuid-Limburgse schaal afgestemd. Woningbouwplaninitiatieven die mogelijk worden gemaakt via deze beleidsregel, dienen binnen twee jaar na afstemming in de (sub)regio planologisch te zijn vastgesteld en binnen drie jaar nadat het plan planologisch onherroepelijk is geworden te zijn gerealiseerd. Woningbouwplannen die deze termijnen niet halen, verliezen hun status op de subregionale woningmarktprogrammering.

Toetsing criterium 3

Het onderhavige plan is door de gemeente Meerssen afgestemd in de regio en op 24 juli 2023 akkoord bevonden.

2.4 Gemeentelijk beleid

Toekomstvisie Meerssen 2020

De gemeentelijke Toekomstvisie Meerssen 2020 is een herijking van de toekomstvisie uit 2004. De herijking van de toekomstvisie laat dan ook duidelijke keuzes zien. Meerssen wil met nadruk een woon- en leefgemeente zijn en zet in op het behoud van haar vitale leefkernen en een landelijke en rustige woonomgeving. Deze kernwaarden zijn leidend in de visie van de gemeente op de integrale inrichting van haar fysieke, maatschappelijke en economische ruimte. De woongemeente Meerssen is niet alleen duidelijk in wat zij wil bereiken, maar maakt ook duidelijk wat zij niet wil, waar zij zich niet op concentreert en waarvan zij afziet. Van doorslaggevend belang voor een aantrekkelijke woongemeente zijn een bloeiend sociaal leven en een sterke sociale samenhang van haar kernen. De gemeente Meerssen investeert dan ook meer dan gemiddeld in de leefbaarheid van al haar kernen. Wonen in de gemeente Meerssen is niet alleen landschappelijk en groen, maar ook sociaal, menselijk en veilig. Het maatschappelijk beleid gaat dan ook hand in hand met het fysieke beleid.

Ambities wonen

De kwalitatieve woonbehoeften, de ouderenzorg, de leefbaarheid en de kwaliteit van de woonomgeving bepalen de ambities van de gemeente Meerssen in de toekomstige realisering van haar woonmogelijkheden. Meerssen moet als aantrekkelijke woongemeente huisvestingsmogelijkheden bieden aan een breed en divers publiek: jongeren, gezinnen en ouderen. Het gemeentebestuur zal daarbij heel goed letten op de demografische ontwikkelingen. Dit betekent dat enerzijds moet worden gelet op woningen voor starters en doorstromers en anderzijds moet worden voldaan aan een tijdelijke stijging van specifieke woningbehoeften van ouderen.

Onderhavig plan

De Toekomstvisie Meerssen 2020 bevat geen specifieke uitgangspunten voor het onderhavige plan. Het plan voorziet in nieuwe betaalbare wooneenheden in een bestaand, monumentaal pand. Deze woningen zijn met name geschikt voor één- en tweepersoons huishoudens. Tevens zijn de woningen levensloopbestendig (nultreden woningen). Hiermee worden woningen gerealiseerd waaraan thans behoefte bestaat en wordt leegstand voorkomen. In zoverre sluit het plan aan bij de in de toekomstvisie vastgelegde algemene ambitie om de leefbaarheid in alle kernen op peil te houden.

Woonvisie gemeente Meerssen 2021-2026

Op 21 juni 2021 heeft de gemeenteraad van Meerssen de Woonvisie 'Leefbare en vitale kernen' vastgesteld. De Woonvisie vormt de basis voor het woonbeleid van de gemeente. In de visie wordt uitgelegd waar de gemeente in 2026 op het gebied van wonen wil staan, met een doorkijk naar 2030. Ook wordt de Woonvisie gebruikt voor het maken van prestatieafspraken met de woningcorporaties. De Woonvisie geeft de gemeente handvatten om in te spelen op de woonopgaven die er zijn. In de komende jaren staat de gemeente voor forse uitdagingen, zoals onder andere de veranderende samenstelling van de bevolking (vergrijzing en ontgroening) en de verduurzaming van de woningvoorraad. Het grootste deel van de woningen die nodig zijn in 2030 is al gebouwd. Het is belangrijk om woningen toe te voegen die aanvullend zijn aan de huidige woningvoorraad en de doorstroming helpen te bevorderen, zodat alle huishoudens kunnen wonen zoals ze wensen.

Onderhavig plan

Het onderhavige bouwplan voorziet in de realisering van vijf huurappartementen in een bestaand monumentaal pand, dat thans nog als hotel in gebruik is. De appartementen zijn met name geschikt voor één- en tweepersoons huishoudens. Drie van deze appartementen zullen worden verhuurd in het sociale huursegment en twee appartementen zullen worden verhuurd in het middeldure huursegment. Dit zijn woningen waaraan thans grote behoefte bestaat, mede omdat de woningen nultreden woningen betreffen. Er bestaat thans grote behoefte aan dergelijke levensloopbestendige woningen. Hierbij voorziet het plan dus enerzijds in woningen waaraan behoefte bestaat en anderzijds wordt leegstand van bestaande bebouwing voorkomen. Tevens wordt één levensloopbestendige grondgebonden koopwoning in het duurdere segment gerealiseerd. De ontwikkeling van deze woning is noodzakelijk om te komen tot een haalbare exploitatie. Hiermee wordt tevens in voldoende middelen voorzien om de restauratie en verbouwing van het monumentale pand te bekostigen.

Geconcludeerd kan worden dat het onderhavige bouwplan in overeenstemming is met de Woonvisie 2021-2026 en het Woningbehoefteonderzoek 12 juni 2023 van de gemeente Meerssen.

Nota Parkeerbeleid 2022-2025

Op 8 december 2021 heeft de gemeenteraad van Meerssen de Nota Parkeerbeleid 2022-2025 vastgesteld. Het nieuwe parkeerbeleid richt zich met name op het centrum van Meerssen, aangezien dit het gebied is met betaald parkeren, parkeren voor vergunninghouders en een blauwe zone. Naast het centrum van Meerssen wordt ook gekeken naar de overige woonkernen en het parkeren bij nieuwe ontwikkelingen.

In de Nota Parkeerbeleid 2022-2025 is voor Meerssen de navolgende ambitie vastgesteld:

“Parkeren in Meerssen biedt optimale ondersteuning aan alle activiteiten (gericht op bezoekers, bewoners, werknemers en ondernemers) die in Meerssen plaatsvinden. Duurzaamheid, leefbaarheid en duidelijkheid zijn hierbij belangrijke pijlers. Dit resulteert in een ongecompliceerd en eenduidig parkeerbeleid met ruime en praktische kaders”.

Dit wordt bereikt door het concretiseren van de visiepunten die in de Parkeervisie zijn uiteengezet:

- de juiste parkeerder op de juiste plek. Er wordt duidelijkheid verschaft over wie waar en tegen welke prijs een plek kan vinden. Op deze manier weet de automobilist of fietsparkeerder waar hij/zij aan toe is, niet nodeloos hoeft te zoeken en desgewenst de afweging kan maken voor een andere vervoerswijze als dat makkelijker is, goedkoper of betrouwbaarder blijkt te zijn;
- de openbare ruimte is te kostbaar om nog verder te verstenen voor parkeerplaatsen. De gemeente Meerssen kiest liever voor groen, water, spelen, ontspannen fietsen en wandelen dan nog meer parkeerplaatsen toe te voegen. Er wordt gekozen voor het beter reguleren van het parkeren in de openbare ruimte;
- voldoende parkeergelegenheid, binnen een straal van 100 meter, voor mensen met een fysieke beperking;
- voldoende openbare voorzieningen voor het opladen van elektrische voertuigen. De gemeente Meerssen heeft de ambitie om de verduurzaming van mobiliteit te stimuleren door in te spelen op de toekomstige vraag naar elektrische laadvoorzieningen.

Onderhavig plan

De wijze waarop in het onderhavige plan invulling wordt gegeven aan het parkeervraagstuk, is beschreven in hoofdstuk 4 van deze ruimtelijke onderbouwing.

3 Gebiedsbeschrijving

De projectlocatie is gelegen in het oostelijke gedeelte van Meerssen, aan de noordzijde van de Volderstraat. De projectlocatie ligt ingeklemd tussen de Volderstraat aan de zuidzijde, het Synagogeplantsoen aan de westzijde en de Avenue Delahaye aan de noordzijde. Ten oosten van de projectlocatie ligt de woning aan de Volderstraat 35 met bijbehorende tuin.

Op de onderstaande luchtfoto is de projectlocatie middels een rode kleur weergegeven:



Luchtfoto projectlocatie

De Volderstraat vormt de verbindingsweg die door Meerssen voert en de kern in oostelijke richting via de Houthemerweg verbindt met Vroenhof en Houthem en de aansluiting met de Rijksweg A79. In westelijke richting gaat de Volderstraat over in de Beekstraat en het centrumgebied van Meerssen. Het Synagogeplantsoen waaraan de projectlocatie is gelegen, is een ontsluitingsweg naar aangelegen woongebieden met een openbare parkeerplaats op de hoek Volderstraat-Synagogeplantsoen. Voor wat betreft het aspect milieuzonering wordt de projectlocatie dan ook aangemerkt als een 'gemengd gebied'.

De onderstaande afbeelding toont de voor- en zijgevel van het pand aan de Volderstraat 31, ter hoogte van de kruising Volderstraat-Synagogeplantsoen.



Voor- en zijgevel pand Volderstraat 31 (bron: Bouwhistorische opname, V-Architecten)

Het pand is thans in gebruik als hotel (thans Hotel SamSam, voorheen Hotel Gerberga). Het pand bestaat uit een hoog smal gebouw in mergel, dat over de volle diepte aan de oostkant is uitgebreid met een dwars daarop staande vleugel. Het gehele gebouw is uitgevoerd in mergel. Aan de westkant is in 1956 een serre-achtige aanbouw gerealiseerd met een hoge plint van Kunradersteen.

Het pand is gelegen aan de stijgende Volderstraat, terwijl ook het terrein aan de achterzijde iets oploopt. Daardoor heeft pand een kelder die vanaf de straat bereikbaar is en wordt de begane grond ontsloten met een tegen het pand geplaatste trappenpartij. Het hoge linker bouwdeel bestaat uit twee bouwlagen en een zolderverdieping die uit een halve bouwlaag bestaat.

De zijgevel eindigt in een uitstekend deel van de achtergevel, uitgevoerd in baksteen. Een eenvoudige bakgoot markeert de overgang naar het zadeldak dat is gedekt met leien en aan de straatkant is bekroond met een gesmeed windwijzertje. De serre bestaat, behalve uit de breukstenen plint, uit baksteen met houten ramen. Het dak van deze serre is vrijwel vlak.

Het rechterdeel van het pand is eveneens in mergel uitgevoerd en beslaat twee bouwlagen en een zolderverdieping. De oostelijke topgevel is uitgevoerd als een trapgevel, die vrij ver boven het dak uitsteekt. Het dak is gedekt met zwarte muldenpannen en wordt doorbroken door een dakkapel in mergel met leien beschieting tegen de zijkanten en een leien zadeldakje en een tweede met pannen gedekte kap die uit twee ramen bestaat, uitgevoerd in hout met vleugelstukken.

De trappartij aan de voorzijde van het pand telt acht treden en opgebouwd uit hergebruikte Naamse steen, die ook voorkomt in de oostelijke beëindiging van het traplichaam in de vorm van een herplaatst fragment van een driekwart rond hoekpilaar. De trapleuning is gesmeed/geklonken. De plint is gestuct met cement.

Extern vinden zo weinig mogelijk externe wijzigingen plaats aan het pand. De kozijnen zijn dermate verouderd dat deze vervangen zullen worden door nieuwe aluminium kozijnen.

De navolgende afbeeldingen tonen de Volderstraat in oostelijke en westelijke richting ter hoogte van de projectlocatie:



De Volderstraat in oostelijke richting



De Volderstraat in westelijke richting, ter hoogte van de kruising Volderstraat-Synagogeplantsoen

De onderstaande afbeelding toont de projectlocatie vanuit zuidwestelijke richting, ter hoogte van het Synagogeplantsoen. De openbare parkeerplaatsen, die zich aan de westzijde van de projectlocatie bevinden, worden gehandhaafd. De levensloopbestendige grondgebonden woning zal gerealiseerd worden op het perceel dat zich achter de bestaande bomen bevindt. Deze bomen zullen worden gekapt en vervangen door een nieuwe omlijsting van het perceel. Aan de kapvergunning is een herbeplantingsplicht gekoppeld. Hiertoe een herbeplantingsplan opgesteld, dat als separate bijlage 9 bij deze ruimtelijke onderbouwing is opgenomen.



De projectlocatie vanuit zuidwestelijke richting, ter hoogte van het Synagogeplantsoen

De onderstaande afbeelding toont de projectlocatie vanuit noordwestelijke richting. Aan deze zijde van de projectlocatie wordt de levensloopbestendige grondgebonden woning gerealiseerd.



De voorgevel (westgevel) van de woning wordt gesitueerd aan het Synagogeplantsoen. Het Synagogeplantsoen is een weg met een smal profiel, waaraan de bijgebouwen behorende bij de woningen aan de Volderstraat aan de zuidzijde zijn gesitueerd en de tuinen behorende bij de woningen aan het ten noorden gelegen Synagogeplantsoen zijn gelegen.

De onderstaande afbeelding toont de Avenue Delahaye in oostelijke richting, ter hoogte van de beoogde nieuwe levensloopbestendige grondgebonden woning:



De Avenue Delahaye in oostelijke richting (bron: Google StreetView)

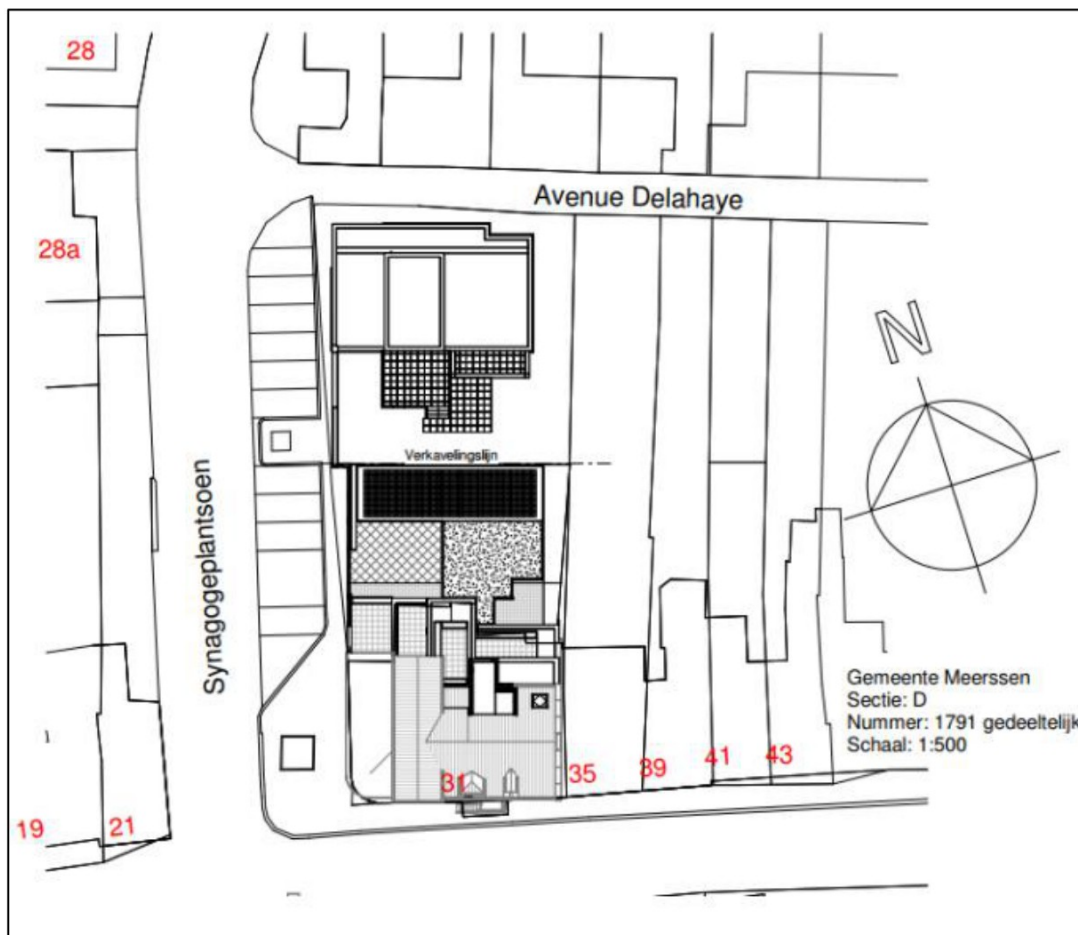
4 Planbeschrijving

4.1 Algemeen

Het onderhavige bouwplan, dat is opgesteld door V-Architecten, behelst enerzijds de realisering van vijf appartementen in de bestaande bebouwing aan de Volderstraat 31 en anderzijds de realisering van één levensloopbestendige grondgebonden woning op de gronden ten noorden van de bestaande bebouwing.

Het bestaande gebouw blijft extern ongewijzigd, behoudens de vervanging van de kozijnen. De gronden direct ten noorden van het gebouw worden ingericht als buitenruimte behorende bij de appartementen. Verder ten noorden worden vijf parkeerplaatsen op eigen terrein aangelegd. Ten noorden van deze parkeerplaatsen bevindt zich het perceel waarop een levensloopbestendige, grondgebonden woning wordt gerealiseerd. Deze levensloopbestendige grondgebonden woning heeft een voetprint van circa 200 m² en bestaat grotendeels uit één bouwlaag en een gedeeltelijke verdieping in de vorm van een setback. De woning wordt afgedekt met een plat dak.

De onderstaande situatietekening toont de toekomstsituatie ter plaatse van de projectlocatie:



Situatietekening toekomstige situatie

4.2 Appartementen

In het pand aan de Volderstraat 31 worden vijf appartementen gerealiseerd, waarvan twee op de begane grond, twee op de eerste verdieping en één op de tweede verdieping. In het navolgende is per niveau aangegeven hoe de nieuwe indeling van het pand zal zijn.

Begane grond

De onderstaande afbeelding toont de plattegrond van de begane grond in de toekomstige situatie:



Plattegrond begane grond

Eerste verdieping

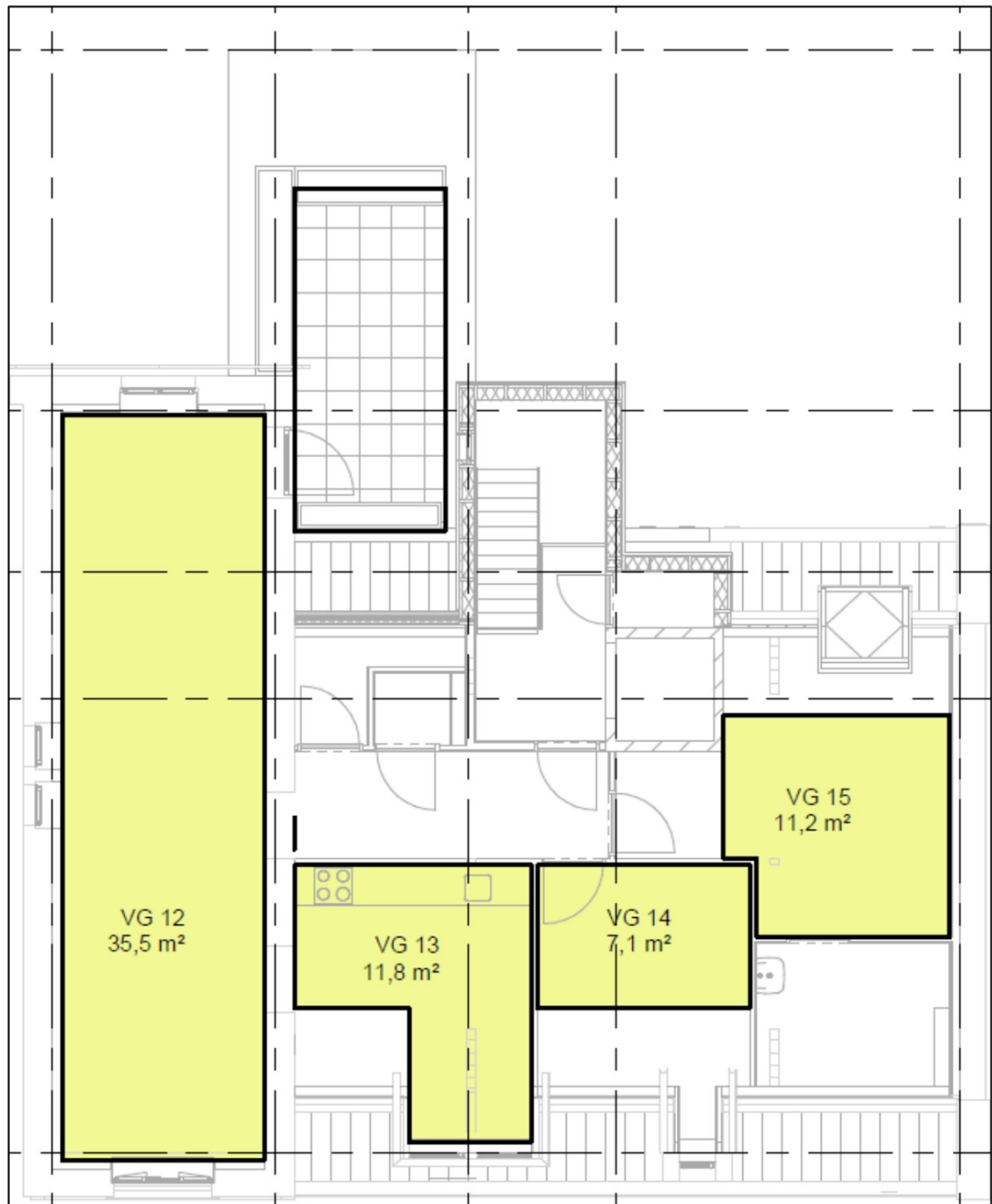
De onderstaande afbeelding toont de oppervlakte van de eerste verdieping in de toekomstige situatie:



Plattegrond eerste verdieping

Tweede verdieping

De onderstaande afbeelding toont de plattegrond van de tweede verdieping in de toekomstige situatie:



Plattegrond tweede verdieping

4.3 Grondgebonden woning

De levensloopbestendige grondgebonden woning die in het noordelijke gedeelte van de projectlocatie wordt gerealiseerd betreft een levensloopbestendige woning, waarbij het woonprogramma (wonen, slapen, badkamer) primair op de begane grond is gesitueerd. Ten behoeve van de levensloopbestendigheid wordt een ontsluiting op de bestaande infrastructuur gerealiseerd met een niveauverschil van maximaal 2,0 centimeter.

De begane grond en de verdieping hebben een gezamenlijke inhoud van 665 m³. De eerste bouwlaag heeft een bouwhoogte van circa 3,30 meter en de tweede bouwlaag heeft een bouwhoogte van circa 6,40 meter.

De woning wordt geheel onderkelderd vanwege de daadkrachtige bodemlaag op 3 meter beneden maaiveld. Deze kelder heeft een inhoud van 285 m³ en een ondergrondse bouwdiepte van circa 2,80 meter.

De navolgende afbeeldingen geven een impressie van de grondgebonden woning. Op de afbeelding zijn eveneens het bestaande pand aan de Volderstraat 31 en de nieuw aan te leggen parkeerplaatsen alsmede de bestaande openbare parkeerplaatsen en nieuwe groeninrichting zichtbaar:



3D-animatie: projectlocatie gezien vanuit zuidwestelijke richting



3D-animatie: projectlocatie gezien vanuit noordwestelijke richting

4.4 Parkeren

Voor wat betreft het aantal te realiseren parkeerplaatsen dient het plan te voldoen aan de Nota Parkeerbeleid 2022-2025 van de gemeente Meerssen. In de onderstaande tabel is per type woning en per gebiedstype weergegeven wat de parkeernorm is.

B1 PARKEERNORMEN MEERSSEN

Wonen *				
	eenheid	centrum	rest bebouwde kom	buiten bebouwde kom
Koop, huis, vrijstaand	per woning	1,8	2,3	2,4
Koop, huis, twee-onder-een-kap	per woning	1,7	2,2	2,2
Koop, huis, tussen/hoek	per woning	1,5	2,0	2,0
Koop, appartement, duur	per bewoner	1,6	2,1	2,1
Koop, appartement, midden	per woning	1,4	1,9	1,9
Koop, appartement, goedkoop	per woning	1,3	1,6	1,6
Huur, huis, vrije sector	per woning	1,5	2,0	2,0
Huur, huis, sociale huur	per woning	1,3	1,6	1,6
Huur, appartement, duur	per woning	1,4	1,9	1,9
Huur, appartement, (incl. sociale huur)	per woning	1,1	1,4	1,4
Kamerverhuur, zelfstandig (niet-studenten)	per kamer	0,6	0,7	0,7
Kamerverhuur, studenten, niet zelfstandig	per kamer	0,3	0,3	0,3
Aanleunwoning, serviceflat	per woning	1,1	1,2	1,2
Kleine eenpersoonswoning (tiny house;)	per woning	0,6	0,7	0,7

* De norm voor Wonen is inclusief 0,3 pp per woning voor bezoekers. Bij Kamerverhuur is dit 0,2 pp per woning.

Tabel parkeernormen Nota Parkeernormen 2022-2025 gemeente Meerssen

Parkeernorm appartementen

De projectlocatie is gelegen in het gebiedstype 'rest bebouwde kom'. Vier van de vijf appartementen kunnen worden gecategoriseerd als 'huur, appartement (incl. sociale huur)'. Voor deze categorie geldt een parkeernorm van 1,4 parkeerplaatsen per wooneenheid, hetgeen resulteert in 5,6 parkeerplaatsen. Eén appartement kan gecategoriseerd worden als 'huur, appartement, duur'. Voor dit appartement geldt een parkeernorm van 1,9 parkeerplaatsen.

Bezoekersparkeren

In totaal geldt voor de vijf appartementen een parkeernorm van $(5,6 + 1,9 =) 7,5$ parkeerplaatsen. In deze parkeernorm zit het bezoekersaandeel van 0,3 parkeerplaatsen per appartement verdisconteerd. Het totale aantal bezoekersparkeerplaatsen bedraagt hiermee 1,5 parkeerplaatsen. Dit betekent dat voor de bewoners zelf maximaal 6 parkeerplaatsen benodigd zijn.

Het aantal benodigde parkeerplaatsen vanuit de oude bestemming mag worden verrekend met de toekomstige functie. Planologisch gezien is het hoofdgebouw bestemd als een woning en ook een hotel. Dit betekent dat het aantal benodigde parkeerplaatsen van de oude functie in mindering mag worden gebracht van het aantal benodigde parkeerplaatsen in de toekomstige situatie. Omdat bij dit bouwplan sprake is van een functiewijziging van hotel naar wonen mag deze parkeervraag van 5,2 parkeerplaatsen worden verdisconteerd.

Parkeernorm grondgebonden woning

De grondgebonden woning kan gecategoriseerd worden als 'koop, huis, vrijstaand'. Voor deze woning geldt een parkeernorm van 2,3 parkeerplaatsen.

In totaal zijn er $7,5 + 2,3 = 9,8$ parkeerplaatsen vereist. Dit betekent afgerond $(9,8 - 5,2 = 4,6)$ 5 parkeerplaatsen. Bij de grondgebonden woningen worden 2 parkeerplaatsen op eigen terrein gerealiseerd en voor de appartementen 5 nieuwe parkeerplaatsen op het eigen terrein zodat elk appartement een parkeerplaats is toegewezen. Aan de voorwaarde van het realiseren minimaal van 5 parkeerplaatsen wordt hiermee voldaan.

Geconcludeerd kan worden dat het plan voldoet aan de parkeernormen conform de Nota Parkeernormen 2022-2025 van de gemeente Meerssen.

5 Milieuaspecten

In dit hoofdstuk worden de diverse relevante omgevingsaspecten aangehaald en wordt aangegeven hoe deze in het onderhavige plan zijn ingepast.

5.1 Akoestiek

Wet geluidhinder

Bij het ontwikkelen van een ruimtelijk plan is het belangrijk rekening te houden met geluidbronnen en de mogelijke hinder of overlast daarvan voor mensen. De beoordeling van het aspect geluid vindt zijn grondslag vooral in de Wet geluidhinder maar daarnaast ook in de Wet ruimtelijke ordening wanneer het gaat om de beoordeling of er sprake is van een goed woon- en leefklimaat.

Het aspect geluid kent voor een aantal bestemmingen (zoals wonen) in combinatie met een aantal typen geluidbronnen een wettelijk kader dat van belang is bij het opstellen van ruimtelijke plannen. Zo zijn in de Wet geluidhinder voor woningen en andere geluidsgevoelige bestemmingen grenswaarden opgenomen voor industrielawaai, wegverkeerlawaai en spoorweglawaai. Omdat het plan niet strekt tot het realiseren van een nieuwe geluidsgevoelige bestemming, zoals bijvoorbeeld een woning, of de aanleg of verandering van een weg, is de Wet geluidhinder niet van toepassing.

Onderhavig plan

Ter voorbereiding op de realisering van het onderhavige bouwplan is door Spider Monkey Consultancy een akoestisch onderzoek uitgevoerd. De resultaten van het onderzoek zijn in het navolgende beschreven.

Akoestisch onderzoek realisatie appartementen en nieuwbouwwoning aan de Volderstraat 31 Meerssen, Spider Monkey Consultancy, rapportnummer ROVL231001 (Zesde uitgave), d.d. 31.03.2025

Wegverkeer

Als geluidsgevoelige objecten geprojecteerd worden binnen de geluidszone van een (spoor-)weg of industrieterrein, dan dient de geluidbelasting op de gevel getoetst te worden aan de Wet geluidhinder. Uit de onderstaande analyse volgt dat deze wet niet van toepassing is. Het plangebied is niet gelegen in een geluidszone van een weg met een maximum snelheid van 50 km/uur of meer. Overige wegen zijn 30 km/uur-wegen en hebben geen geluidszone. Voor de beoordeling van het geluid vanwege de 30 km/uur-wegen in het kader van een goede ruimtelijke ordening, wordt aangesloten op het normenstelsel van de Wet geluidhinder. Het plangebied ligt niet binnen de geluidszone van de spoorlijn Meerssen-Valkenburg. De geluidproductieplafonds (ggp's) zijn 59,5/60,8 dB, waarvoor een geluidszone van 200 meter geldt en 61,7 dB, waarvoor een geluidszone van 300 meter geldt. Het plangebied is gelegen op iets meer dan 300 meter, dus buiten de geluidszone. Het plangebied is niet gelegen in de geluidszone van een industrieterrein.

Geluidbelasting vanwege de Volderstraat en Synagogeplantsoen, 30 km/uur-wegen

De geluidbelasting wegverkeerslawaai is berekend volgens standaardrekenmethode II uit het "Reken- en meetvoorschrift geluid 2012" (RMV 2012), als bedoeld in artikel 110 van de Wet geluidhinder. Hiervoor is gebruik gemaakt van de software Geomilieu. Voor de beoordeling van het geluid vanwege de 30 km/uur-wegen in het kader van een goede ruimtelijke ordening, wordt aangesloten op het normenstelsel van de Wet geluidhinder. De vijf appartementen hebben allen tenminste één rekenpunt/gevel waar de geluidbelasting vanwege de Volderstraat de voorkeursgrenswaarde van 48 dB overschrijdt: de maximale ontheffingswaarde van 63 dB voor een nieuwe situatie wordt echter niet overschreden. De hoogst berekende waarde bedraagt 57 dB

inclusief aftrek van 5 dB en treedt op aan de gevels van de geluidgevoelige vertrekken aan de zuidgevel van de appartementen 1 en 2 gelegen op de begane grond. Er wordt een WTW-installatie toegepast, zodat er geen ventilatieopeningen in de gevel worden aangebracht. De geluidwering zal dan 24 à 26 dB bedragen; het binnenniveau van de hoogstbelaste vertrekken zal dan 36 à 38 dB bedragen. Dit is toelaatbaar onder het regime van verbouw van het Bouwbesluit. De geluidbelasting vanwege de Volderstraat op de gevel van de nieuwbouwwoning voldoet aan de voorkeursgrenswaarde van 48 dB. De geluidbelasting vanwege het Synagogeplantsoen op de gevels van de vijf appartementen en de nieuwbouwwoning voldoet aan de voorkeursgrenswaarde van 48 dB. Daar het gaat om de beoordeling van (de aanvaardbaarheid van) geluid door 30 km/uur-wegen met het normenstelsel van de Wet geluidhinder als afwegingskader, is er geen sprake van toetsing aan waarden. Een aanvraag hogere waarde is hierom niet aan de orde.

Akoestische afweging Wro

1. Parkeren binnen het plangebied

Maatregel

De parkeervoorziening van 6 parkeerplaatsen wordt in een haakse opstelling gerealiseerd, overkapt en voorzien van een achterwand; alleen de voorzijde is open. Vanwege het hoogteverschil over de doorsnede volstaat het als de achterwand aan de noordzijde aansluit op het maaiveld op de perceelsgrens. Aan de oostzijde is de achterwand 3 meter hoog en wordt doorgetrokken tot aan de achtergevel, zodat er geen geluidlek ontstaat. Aan de onderzijde van het dak wordt absorptiemateriaal aangebracht.

Rekenresultaten

Uit de rekenresultaten volgt dat aan de streefwaarden voor het langtijdgemiddelde beoordelingsniveau $L_{Ar,LT}$ op de gevels van bestaande woningen kan worden voldaan. Met de maatregel aan de parkeervoorziening, zie de beschrijving, voldoet het maximale geluidniveau L_{Amax} (piekgeluiden) vanwege het rijden en het sluiten van autoportieren bij de appartementen op de gevels van de woning Volderstraat 35 en de nieuwbouwwoning aan de streefwaarden. Bij de woningen Synagogeplantsoen 34 en 36 wordt de grenswaarde van 70 dB(A) etmaalwaarde overschreden; het maximale geluidniveau L_{Amax} bedraagt hier 75 dB(A) etmaalwaarde als de waarde van 94 dB(A) voor het bronvermogen L_{Wmax} volgens jurisprudentie, ECLI:NL:RVS:2023:2507 wordt aangehouden. Aan de binnenwaarde van 45 dB(A) kan echter worden voldaan. Opgemerkt wordt nog dat hier vergelijkbare piekgeluiden zullen optreden vanwege het gebruik van de aanwezige garageboxen. De piekgeluiden worden acceptabel geacht onder toepassing van stap 4.

2. Geluid vanwege de verkeersaantrekkende werking

aan de streefwaarde van 50 dB(A) voor het geluidsniveau L_{Aeq} wordt op alle woningen voldaan; de hoogste waarde bedraagt 44 dB(A) etmaalwaarde ij de woning aan de Volderstraat 21.

Eindconclusie: realisatie van het plan

Het plan wordt planologisch inpasbaar geacht.

De rapportage van het akoestisch onderzoek is als separate bijlage 1 bij deze ruimtelijke onderbouwing opgenomen.

5.2 Water

In het kader van de Watertoets moet elk ruimtelijk plan een waterparagraaf bevatten, waarin wordt aangegeven hoe in het plan wordt omgegaan met water. In deze paragraaf is dit beschreven. Voordat wordt ingegaan op de locatiespecifieke kenmerken van het plangebied, is eerst het relevant beleid samengevat.

Wet Ruimtelijke ordening en de Watertoets

In de waterparagraaf geeft de initiatiefnemer aan welke afwegingen in het plan ten aanzien van water zijn gemaakt. Het is een toelichting op het doorlopen proces en maakt de besluitvorming ten aanzien van water transparant. In geval van locatiekeuzes en bij herinrichting van bestaand bebouwd gebied geeft de initiatiefnemer expliciet aan welke rol de kosten en risico's van verdroging, verzilting, overstroming en overlast hebben gespeeld bij de besluitvorming. De waterparagraaf grijpt zichtbaar terug op de afsprakennotitie en het wateradvies van de waterbeheerder.

Nationaal waterplan 2022-2027

Het Nationaal Waterplan 2022-2027 is de opvolger van het Nationaal Waterplan 2016-2021 en vervangt dit plan en de partiele herzieningen hiervan. Op basis van de Waterwet is het Nationaal Waterplan voor de ruimtelijke aspecten tevens een structuurvisie. Het NWP is zelfbindend voor het Rijk. Het Rijk is in Nederland verantwoordelijk voor het hoofdwatersysteem. In het Nationaal Waterplan legt het Rijk onder meer strategische doelen voor het waterbeheer vast. Rijkswaterstaat (RWS) neemt in het Beheer- en Ontwikkelplan voor de Rijkswateren (Bprw) de condities en maatregelen op voor het operationeel beheer om deze strategische doelen te bereiken. Het NWP is kaderstellend voor het Bprw. Het kabinet vraagt andere overheden het NWP te vertalen in hun beleidsplannen.

Waterbeleid 21e eeuw: anders omgaan met water

Door de opgetreden wateroverlast heeft de regering de commissie Waterbeheer 21e eeuw in het leven geroepen. De commissie geeft advies over de problemen en hoe die in de toekomst te voorkómen zijn. Op 31 augustus 2000 bracht de commissie het advies Waterbeleid voor de 21e eeuw "Geef water de ruimte en de aandacht die het verdient" uit. De commissie concludeerde dat de manier waarop wij nu met water omgaan niet voldoende is voor de verwachte klimaatsveranderingen. De bevindingen van de commissie zijn verwoord in de hedendaagse wetgeving en beleidsnota's. In grote lijnen ligt de nadruk op de kwantiteitstrits vasthouden-bergen-afvoeren en de kwaliteitstrits schoonhouden-scheiden-schoonmaken.

Provinciaal Waterprogramma 2022-2027

Het waterbeleid van de provincie Limburg voor de jaren 2022-2027 staat in het Provinciaal Waterprogramma 2022-2027, dat op 17 december 2021 door Provinciale Staten is vastgesteld. Het is de opvolger van het Provinciaal Waterprogramma 2016-2021.

Het Provinciaal Waterprogramma is een uitwerking van de Omgevingsvisie Limburg en bevat de doelstellingen die de provincie Limburg de komende periode met haar partners wil bereiken op het gebied van water. Centraal staat hierbij het realiseren van een duurzaam, robuust en ecologisch gezond watersysteem dat kan omgaan met wateroverlast en droogte en dat voorziet in voldoende water van goede kwaliteit.

Projectlocatie

Voor de onderhavige projectlocatie kent dit beleid geen specifieke uitgangspunten.

Waterbeheerprogramma Waterschap Limburg 2022-2027

De gemeente Meerssen valt in de zin van wateraangelegenheden binnen de Keur van het Waterschap Limburg. Op 8 december 2021 heeft het Waterschap Limburg het Waterbeheerprogramma 2022-2027 vastgesteld. Hierin zijn de Limburgse wateropgaven voor de

toekomst bepaald. Het Waterschap Limburg is verantwoordelijk voor het beheer van het regionale oppervlaktewater in Limburg. elke zes jaar leggen waterschappen vast welke aanpak en welke maatregelen op hoofdlijnen nodig zijn om het watersysteem en de waterkeringen op orde te brengen en te houden. Met het Waterbeheerprogramma geeft het waterschap richting aan het waterbeheer in de periode 2022-2027.

De verplichting om elke zes jaar een nieuw waterbeheerprogramma vast te stellen is vastgelegd in de (nog niet in werking getreden) Omgevingswet. Het Nationale Waterprogramma en het Provinciaal Waterprogramma hebben dezelfde looptijd en bieden de kaders voor het waterbeheerprogramma. Het Provinciaal Waterprogramma geeft onder andere kaders voor het strategisch grondwaterbeheer, de regionale normering wateroverlast, de functietoekenning voor de oppervlaktewateren en de waterkwaliteitsdoelen voor de KRW-waterlichamen (Kader Richtlijn Water) en de overige wateren. Het Waterbeheerprogramma Waterschap Limburg 2022-2027 geeft hier de regionale invulling aan.

Projectlocatie

Uit gegevens van de gemeente Meerssen is gebleken dat de bodem ter plaatse van de projectlocatie in voldoende mate waterdoorlatend is om het hemelwater afkomstig van bebouwing en verharding in de bodem te infiltreren. Hemelwaterinfiltratie zal in het onderhavige geval plaatsvinden door middel van infiltratiekratten. Deze infiltratievoorziening is door de architect uitgewerkt op de bouwtekeningen, zie separate bijlage 8 bij deze ruimtelijke onderbouwing.

5.3 Bodem

Voorafgaand aan het volgen van een ruimtelijke procedure dient te worden nagegaan of de aanwezige bodemkwaliteit past bij het huidige of toekomstige gebruik. Het belangrijkste uitgangspunt hierbij is dat aanwezige bodemverontreinigingen geen onaanvaardbaar risico oplevert voor de gebruikers van de bodem en dat de bodemkwaliteit niet verslechtert door grondverzet.

Algemeen

Bij een nieuw ruimtelijk plan moet het bevoegde gezag op basis van de Wet bodembescherming voldoende inzicht hebben om de vraag te kunnen beantwoorden of de bodem geschikt is voor de toekomstige functie

Onderhavig plan

Ter voorbereiding op de realisering van het onderhavige bouwplan is een verkennend bodem- en asbestonderzoek uitgevoerd. In het navolgende zijn de conclusies die uit het onderzoek naar voren zijn gekomen beschreven.

Verkennend bodemonderzoek

Verkennend bodemonderzoek inclusief asbest Volderstraat 31 Meerssen, Aelmans Milieu B.V., rapportnummer E231915.004/SBI, d.d. 28.11.2023

Conclusie

Bovengrond

De bovengrond is analytisch in de grond(meng)monsters 1 en 3 onderzocht. Uit de analyseresultaten blijkt dat in grondmengmonster 1 de concentraties cadmium, kwik, lood en zink de achtergrondwaarden overschrijden, doch niet de bodemindex dan wel de interventiewaarden. In grondmengmonster 3 overschrijden geen van de onderzochte concentraties de achtergrondwaarden. Op basis van een indicatieve toetsing aan het Besluit bodemkwaliteit voldoet de bovengrond deels aan de klasse AW2000 (M3) en deels aan de klasse Industrie (NM1).

Ondergrond

De ondergrond is analytisch in grondmengmonster 2 onderzocht. Uit de analyseresultaten blijkt dat geen van de onderzochte concentraties de achtergrondwaarden overschrijden. Op basis van een indicatieve toetsing aan het Besluit bodemkwaliteit voldoet de ondergrond aan de klasse AW2000 grond.

Asbest

Tijdens het verrichten van het bodemonderzoek zijn zintuiglijk geen asbestverdachte plaatmaterialen aangetroffen. Geen van de onderzochte asbestconcentraties overschrijden de detectiegrenzen van 2 mg/kg ds.

*Toetsing hypotheses*Grond en grondwater

De hypothese 'onverdacht' wordt op basis van de onderzoeksresultaten verworpen.

Asbest

Op basis van de bevindingen van voornoemd zintuiglijk bodemonderzoek en het analytisch asbestonderzoek kan de hypothese 'onverdacht' met betrekking tot asbest worden bevestigd.

Resumé

Resumerend kan het volgende worden gesteld:

- op basis van de onderzoeksresultaten hoeven geen restricties te worden gesteld aan de voorgenomen nieuwbouw;
- over het algemeen is de bodem niet tot licht verontreinigd;
- er zijn visueel geen asbestverdachte materialen aangetroffen, op zowel het maaiveld in de uitkomende grond. Daarnaast is asbest analytisch niet verhoogd aangetroffen.

Het bodemonderzoek is gebaseerd op een steekproefregime. Eventueel aanwezige andere dan voornoemde bronnen van verontreiniging kunnen derhalve niet worden uitgesloten.

De rapportage van het verkennend bodem- en asbestonderzoek is als separate bijlage 2 bij deze ruimtelijke onderbouwing opgenomen.

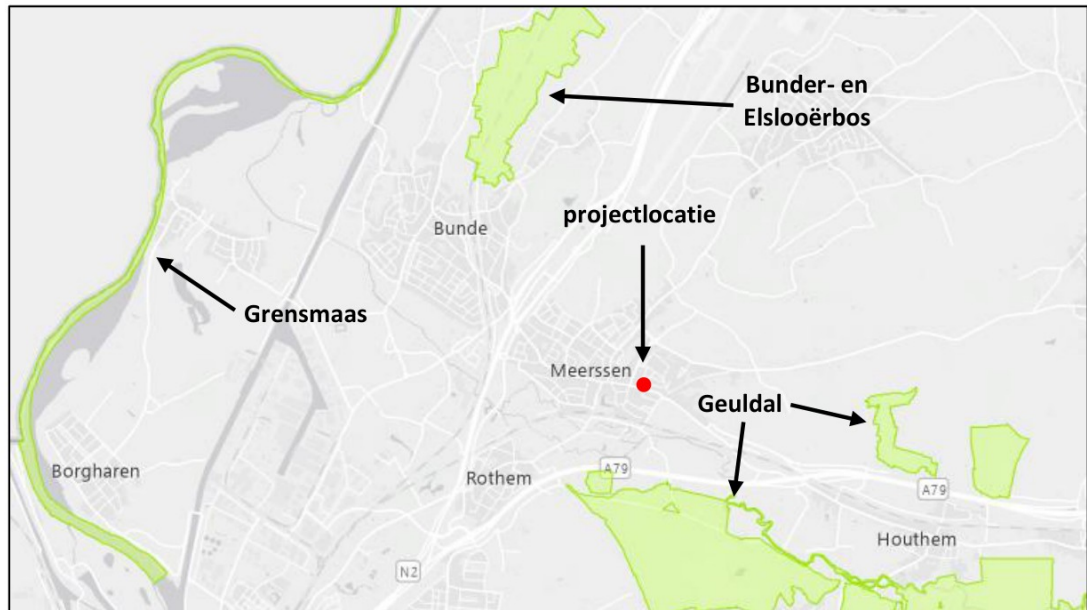
5.4 Natuurwaarden

Bij ruimtelijke planvorming is een toets aan de natuurwetgeving verplicht. In deze paragraaf is daarom een beoordeling gemaakt van de effecten die het plan kan hebben op beschermde natuurwaarden. Hierdoor wordt duidelijk of het plan in overeenstemming is met de natuurwetgeving.

Gebiedsbescherming

Ten noorden van de projectlocatie, op een afstand van circa 2,2 kilometer, ligt het Natura 2000-gebied Bunder- en Elslooërbos en verder ten westen, op circa 3,7 kilometer afstand, is het Natura 2000-gebied 'Grensmaas' gesitueerd. Ten oosten en ten zuiden van de projectlocatie, op een afstand van circa 800 meter, bevinden zich delen van het Natura 2000-gebied Geuldal.

Op het onderstaande kaartje is de ligging van de projectlocatie aangegeven middels een rode stip. De genoemde Natura 2000-gebieden zijn middels een groene kleur aangeduid:



Natura2000-gebieden in de omgeving van de projectlocatie

In het kader van de gebiedsbescherming is ter voorbereiding op de realisering van het onderhavige bouwplan een AERIUS-stikstofdepositieberekening uitgevoerd voor zowel de bouwfase als de gebruiksfase.

AERIUS-stikstofdepositieberekening

AERIUS-berekening ontwikkeling zes wooneenheden Volderstraat 31 te Meerssen, Vandewall Planologisch Advies, rapportnummer VPA 2023.47 AERIUS, d.d. 13.12.2024

Berekeningen en conclusie

De berekening van de stikstofdepositie op de nabijgelegen Natura 2000-gebieden is uitgevoerd met behulp van AERIUS-Calculator (versie 2024.0.1). Voor de onderhavige situatie zijn de rekenresultaten niet hoger dan 0,00 mol/ha/jaar. Uit de berekeningen blijkt derhalve dat er vanwege het project geen sprake is van een toename van de stikstofdepositie op de omliggende Natura 2000-gebieden in bouwfase. Er zijn voor de projectlocatie eveneens geen rekenresultaten hoger dan 0,00 mol/ha/jaar in de gebruiksfase. Een vergunning in het kader van de Wet natuurbescherming is derhalve niet aan de orde.

De rapportage van de AERIUS-stikstofdepositieberekening is als separate bijlage 3 bij deze ruimtelijke onderbouwing opgenomen.

Soortenbescherming

In het kader van de soortenbescherming is ter voorbereiding op de realisering van het onderhavige bouwplan een ecologische quickscan uitgevoerd. De resultaten van deze quickscan zijn in het navolgende beschreven.

Ecologische quickscan

Quickscan ecologische waarden Volderstraat 31 Meerssen, Ecolybrum, rapportnummer 23-1515, d.d. 07.05.2024

Conclusies

Uit het veldbezoek en de literatuurstudie kan geconcludeerd worden dat:

- er geen effecten optreden ten aanzien van beschermde plant- en diersoorten, omdat er geen optimaal habitat ontwikkeld is;

- er geen effecten optreden ten aanzien van vleermuizen, omdat het perceel geen essentiële functies herbergt en biedt aan vleermuizen;
- er geen nader soortgericht onderzoek nodig is, omdat er geen knelpunten te verwachten zijn op de aanwezige soorten en soortgroepen;
- er geen overtredingen plaatsvinden in het kader van de Wet natuurbescherming;
- om effecten op broedende vogels te minimaliseren wordt wel geadviseerd om de ingreep zoveel mogelijk buiten de broedperiode uit te voeren, zodat verstoring van foeragerende vogels en broedvogels aan de randen van de percelen te minimaliseren/te voorkomen.

De rapportage van de ecologische quickscan is als separate bijlage 4 bij deze ruimtelijke onderbouwing opgenomen.

5.5 Luchtkwaliteit

In hoofdstuk 5, titel 2 van de Wet milieubeheer (Wm) zijn de actuele luchtkwaliteitseisen opgenomen (dit gedeelte van de Wm wordt ook wel de 'Wet luchtkwaliteit' genoemd). Daarnaast gelden de volgende besluiten en regelingen:

- Besluit 'Niet in betekenende mate' (NIBM);
- Regeling 'Niet in betekenende mate' (NIBM);
- Besluit gevoelige bestemmingen.

Deze wet- en regelgeving omvat maatregelen om zowel de uitstoot van schadelijke stoffen te beperken en te voorkomen dat mensen langdurig worden blootgesteld aan verontreiniging.

Besluit gevoelige bestemmingen

Conform artikel 5.16a van de 'Wet luchtkwaliteit' kunnen bij Algemene Maatregel van Bestuur nog nadere regels worden gesteld om te voorkomen dat bij een (dreigende) overschrijding van één of meerdere grenswaarde(n) projecten doorgang vinden die ertoe leiden dat het aantal blootgestelden met een verhoogde gevoeligheid toeneemt. Dit Besluit gevoelige bestemmingen (luchtkwaliteitseisen) beperkt de mogelijkheden om ruimtelijke ontwikkelingen uit te voeren in overschrijdingssituaties voor zogenaamde 'gevoelige bestemmingen'. Tot die gevoelige bestemmingen worden scholen, kinderopvang en bejaarden-, verpleeg of verzorgingshuizen gerekend.

Niet in betekenende mate (NIBM)

In de algemene maatregel van bestuur 'Niet in betekenende mate bijdragen' (Besluit NIBM) en de ministeriële regeling NIBM (Regeling NIBM) zijn de uitvoeringsregels vastgelegd die betrekking hebben op het begrip NIBM. Het begrip 'niet in betekenende mate' is gedefinieerd als 3% van de grenswaarde voor NO₂ en PM₁₀. In de Regeling NIBM is een lijst met categorieën van gevallen (inrichtingen, kantoor- en woningbouwlocaties) opgenomen die niet in betekenende mate bijdragen aan de luchtverontreiniging. Deze gevallen kunnen zonder toetsing aan de grenswaarden voor het aspect luchtkwaliteit uitgevoerd worden. Concreet houdt dit in dat bijvoorbeeld ontwikkelingen kleiner dan of gelijk aan 1.500 woningen bij minimaal één ontsluitingsweg en 3.000 woningen bij minimaal twee ontsluitingswegen niet in betekenende mate bijdragen aan de luchtkwaliteit.

Onderhavig plan

Het onderhavige bouwplan voorziet in de realisering van 6 nieuwe wooneenheden. Gezien de bovenstaande overwegingen kan worden gesteld dat het bouwplan derhalve kleinschalig is, dat het plan 'niet in betekenende mate' bijdraagt aan de verslechtering van de luchtkwaliteit.

Het aspect luchtkwaliteit vormt derhalve geen belemmering voor de beoogde ontwikkeling.

5.6 Externe veiligheid

Externe Veiligheid gaat over het beheersen van risico's die mensen lopen door opslag, productie, gebruik en vervoer van gevaarlijke stoffen in hun omgeving. Ook de risico's van het gebruik van luchthavens vallen onder externe veiligheid. Op beide categorieën aan risico's is landelijke wet- en regelgeving van toepassing.

Doel is om bepaalde risico's, waaraan burgers in hun leefomgeving worden blootgesteld, tot een aanvaardbaar minimum te beperken door kwaliteitseisen en normen te hanteren. Deze bedoelde risico's hangen o.a. samen met:

- activiteiten met gevaarlijke stoffen in inrichtingen (bedrijven waaronder: vuurwerkverkoop en vuurwerkopslag en windmolens);
- transport van gevaarlijke stoffen door buisleidingen;
- transport van gevaarlijke stoffen over de weg, spoor en water;
- het starten en landen van vliegtuigen en helikopters.

De risico's voor externe veiligheid komen tot uitdrukking via het plaatsgebonden risico (PR) en het groepsrisico (GR). Voor het groepsrisico geldt een verantwoordingsplicht. Afhankelijk van de ruimtelijke ontwikkeling en beschikbare gegevens is deze beperkt of ruim van opzet.

Plaatsgebonden risico (PR)

Het plaatsgebonden risico (PR) is de kans, per jaar, op overlijden van een onbeschermd individu ten gevolge van ongevallen met gevaarlijke stoffen. De aanwezigheid van een persoon is fictief. Niet wordt beoordeeld hoe groot de kans op de aanwezigheid van een persoon feitelijk is. Het PR kan op de kaart van een gebied worden weergegeven met zogeheten risicocontouren: lijnen die punten verbinden met eenzelfde PR. Via het PR wordt een basisbeschermingsniveau gewaarborgd.

Groepsrisico (GR)

Het groepsrisico (GR) is een maat voor de kans per jaar dat een groep van bijvoorbeeld 10, 100 of 1000 personen het slachtoffer wordt van een ongeval met gevaarlijke stoffen. Het GR wordt ook beschouwd als een maat voor de maatschappelijke ontwrichting. Bij het GR wordt wel beoordeeld hoeveel personen zich, redelijkerwijs, feitelijk in de omgeving kunnen bevinden. Voor het GR geldt geen grenswaarde, maar een oriëntatiewaarde. Dit is een ijkwaarde waaraan veranderingen getoetst kunnen worden. Deze oriëntatiewaarde mag overschreden worden, mits goed beargumenteerd door het bevoegd gezag. Deze argumentatie is een onderdeel van de verantwoording van het groepsrisico.

Verantwoordingsplicht groepsrisico

Voor het bevoegd gezag geldt een verantwoordingsplicht, wanneer binnen het invloedsgebied van een risicobron kwetsbare en/of beperkt kwetsbare objecten via het bestemmingsplan worden toegelaten. Dit betreft ook de al bestaande (beperkt) kwetsbare objecten, zoals al gebouwde woningen. Een risicobron is bijvoorbeeld een buisleiding die wordt gebruikt voor het transport van gevaarlijke stoffen. Voor zover het invloedsgebied niet is vastgelegd in regelgeving wordt hiermee het gebied beschouwd waarbinnen minimaal 1% van de aanwezige personen overlijdt als gevolg van een calamiteit met gevaarlijke stoffen ter plaatse van de risicobron. Voor specifieke risicobronnen is het invloedsgebied vastgesteld.

De verantwoording van het groepsrisico is één van de onderdelen van een goede ruimtelijke ordening. De omvang en diepgang van de verantwoording is daarbij afhankelijk van de gevolgen voor het groepsrisico. Dit wordt per ruimtelijk plan beoordeeld. Hieruit zal blijken of een verantwoording aan de orde is.

Inrichtingen/bedrijven

Er is een aantal wetten en regelingen vastgesteld die tot doel hebben regels te stellen aan de externe veiligheid. Ten aanzien van inrichtingen (bedrijven) zijn de belangrijkste regels t.a.v. externe veiligheid opgenomen in het Besluit externe veiligheid inrichtingen en de Regeling externe veiligheid inrichtingen.

Indien, op grond van een Wro-besluit of bepaalde Wabo-besluiten, de bouw of vestiging van een kwetsbaar- of beperkt kwetsbaar object mogelijk wordt gemaakt, is het van belang na te gaan of het aspect externe veiligheid aan de orde is.

Bij het beschouwen van bedrijven/inrichtingen qua externe veiligheid wordt het plangebied en de omgeving beschouwd. Zo wordt elk invloedsgebied van een risicobron nagelopen op (mogelijke) gevolgen qua externe veiligheid. Indien het plan buiten het invloedsgebied ligt van een risicobron is externe veiligheid niet aan de orde.

Buisleidingen

Het externe veiligheidsbeleid voor buisleidingen is geregeld in het Besluit externe veiligheid buisleidingen (Bevb). Het Bevb beschrijft de taken en verantwoordelijkheden van de leidingexploitant en van de gemeenten en de soorten buisleidingen. Aan de hand van de Risicokaart is nagelopen welke buisleidingen in de gemeente Meerssen aanwezig zijn. Alleen de mogelijke gevolgen qua externe veiligheid zijn beschouwd. De uitwerking van het Bevb is geregeld in de Regeling externe veiligheid buisleidingen (Revb).

Transport gevaarlijke stoffen

Het vervoer van gevaarlijke stoffen over weg, spoor en waterwegen leidt tot risico's voor de omgeving. In het Besluit externe veiligheid transportroutes (Bevt) en de Regeling Basisnet opgesteld zijn de regels opgenomen ten aanzien van het vervoer van gevaarlijke stoffen over wegen, water (binnenwater) en spoor. Deze regelgeving maakt o.a. een onderscheid tussen:

- transportroutes die deel uitmaken van het landelijke vastgestelde Basisnet;
- overige transportroutes waarover gevaarlijke stoffen vervoerd worden.

In de Regeling Basisnet zijn de risicoplafonds langs de transportroutes aangegeven alsmede de regels inzake het monitoren van de risicoplafonds. Transportroutes binnen het plangebied en de omgeving zijn nagelopen op de veiligheidsaspecten.

*Onderhavig plan*Risicovolle inrichtingen

De dichtstbijzijnde risicovolle inrichtingen zijn gelegen op een afstand van circa 1,2 kilometer ten westen van de projectlocatie. Het betreft twee tankstations: het ESSO-tankstation aan de Maastrichtweg 12 te Meerssen en het Total-tankstation aan de Kruisberg ong. te Meerssen. Bij beide tankstations wordt onder andere LPG verkocht.

Beide tankstation beschikken over een LPG-vulpunt met een invloedsgebied van 150 meter, een ondergrond LPG-reservoir met een invloedsgebied van 150 meter en een afleverinstallatie met een generieke veiligheidsafstand van 15 meter.

Gezien de ruime afstand tussen de projectlocatie en deze inrichtingen, vormt de aanwezigheid van deze risicobron geen belemmering voor de planvorming.

Vervoer van gevaarlijke stoffen*Over de weg*

Ten zuiden van de projectlocatie, op een afstand van circa 740 meter, ligt de autosnelweg A79 (afrit 1 Bunde, afrit 4 Hulsberg). Op circa 1,2 kilometer ten westen van de projectlocatie ligt de autosnelweg A2. Over beide wegen vindt vervoer van gevaarlijke stoffen plaats. De plaatsgebonden risicocontour van beide wegen bedraagt 0 meter. De plaatsgebonden risicocontour ligt dus enkel op

de weg zelf en niet daarbuiten. Het invloedsgebied van beide wegen bedraagt 200 meter. Ook hier ligt de projectlocatie buiten. De aanwezigheid van beide wegen vormt dan ook geen belemmering voor de planvorming.

Voor wat betreft het vervoer van gevaarlijke stoffen over gemeentelijke wegen zijn er geen belemmeringen in het kader van de externe veiligheid. Uit onderzoek dat is uitgevoerd in opdracht van de provincie Limburg is gebleken dat er voor de Limburgse wegen geen knelpunten zijn voor wat betreft externe veiligheid.

Over het spoor

Ten zuiden van de projectlocatie, op een afstand van circa 300 meter, bevindt zich de spoorlijn Maastricht-Sittard. Over deze spoorweg vindt vervoer van gevaarlijke stoffen plaats. De plaatsgebonden risicocontour bedraagt 0 meter en is dus enkel op de spoorweg zelf gelegen en niet daarbuiten. De aanwezigheid van deze spoorweg vormt dan ook geen belemmering voor de planvorming. Het invloedsgebied van deze spoorweg bedraagt 995 meter. De projectlocatie is dus wel gelegen binnen het invloedsgebied, hetgeen noopt tot een verantwoording van het groepsrisico.

Over het water

In de directe omgeving van de projectlocatie zijn geen bevaarbare waterwegen aanwezig. Het vervoer van gevaarlijke stoffen over het water vormt dan ook geen belemmering voor het plan.

Buisleidingen

Parallel aan de genoemde spoorweg – dus op een afstand van circa 300 meter van de projectlocatie – is een buisleiding van de Gasunie gelegen. Deze buisleiding betreft een aardgastransportleiding (Z-501-01). De leiding heeft geen plaatsgebonden risicocontour en vormt derhalve geen belemmering voor de planvorming. Het invloedsgebied van de buisleiding bedraagt 200 meter. De projectlocatie ligt derhalve buiten het invloedsgebied.

Verantwoording groepsrisico

In het onderhavige plan worden vijf appartementen gerealiseerd in een gebouw dat thans als hotel in gebruik is. Deze appartementen zijn geschikt voor één- en tweepersoons huishoudens. Tevens wordt binnen de projectlocatie één grondgebonden woning gerealiseerd. Gezien de huidige hotelfunctie en het beperkte aantal wooneenheden dat wordt gerealiseerd, kan worden gesteld dat het aantal verblijvende personen binnen de projectlocatie niet significant toeneemt.

Er kan dan ook worden geconcludeerd dat het aspect externe veiligheid geen belemmering vormt voor de realisering van het onderhavige bouwplan.

Geconcludeerd kan worden dat het aspect externe veiligheid geen belemmering vormt voor de realisatie van het plan.

5.7 Kabels en leidingen

Volgens de vigerende beheersveordening en de kaarten van de Gasunie, zijn binnen de projectlocatie en de directe omgeving geen kabels of leidingen met een planologische beschermingszone gelegen, die een belemmering zouden kunnen vormen voor de beoogde ontwikkeling.

5.8 Bedrijfshinder

In de directe omgeving zijn geen bedrijven of inrichtingen gesitueerd die een belemmering vormen voor de realisatie van het onderhavige plan of hinder ondervinden van de beoogde functiewijziging.

Meer informatie hierover is beschreven in paragraaf 5.1 (Akoestiek) van deze ruimtelijke onderbouwing.

5.9 Archeologie

Het uitgangspunt is dat archeologisch erfgoed moet worden beschermd op de plaats waar het wordt aangetroffen. Gezien dit uitgangspunt mogen bekende archeologische monumenten niet aangetast worden en moet in geval van voorgenomen ruimtelijke ontwikkelingen in gebieden die volgens de Beleidsnota 'Nota Archeologiebeleid gemeente Meerssen' in aanmerking komen, een nader onderzoek plaatsvinden naar de archeologische waarden. Als het niet mogelijk is de archeologische waarden te behouden en het bodemarchief verstoord raakt, moet de veroorzaker de kosten voor zijn rekening nemen die nodig zijn om de archeologische informatie die in de bodem ligt opgeslagen, veilig te stellen en de resultaten uit te worden.

Projectlocatie

Op de Archeologische beleidskaart van de gemeente Meerssen is de projectlocatie grotendeels gelegen binnen 'categorie 2' (rode kleur op de kaart). Dit zijn 'gebieden van zeer hoge waarden, waaronder de historische kern van Meerssen binnen de contouren van 1832'. Binnen deze zone dient archeologisch onderzoek plaats te vinden wanneer de bodem wordt verstoord tot een diepte van 0,50 meter of meer (binnen bebouwde kom), over een oppervlakte van 100 m².

Een kleine strook aan de noordzijde van de projectlocatie is gelegen binnen 'categorie 3' (oranje kleur op de kaart). Dit zijn 'terreinen van archeologische waarde en hoge archeologische waarde, waaronder de overige historische kernen binnen de contouren van 1825; zones met zeer hoge trefkans'. Ter plaatse van deze zone dient archeologisch onderzoek plaats te vinden wanneer de bodem wordt verstoord tot een diepte van 0,50 meter of meer (binnen bebouwde kom), over een oppervlakte van 250 m² of meer.

Op de onderstaande afbeelding is een uitsnede van de Archeologische beleidskaart van de gemeente Meerssen weergegeven. De begrenzing van de projectlocatie is op deze uitsnede middels een blauwe kleur aangeduid:



Uitsnede Archeologische beleidskaart gemeente Meerssen

Archeologisch onderzoek

Ter voorbereiding op de realisering van het onderhavige bouwplan is een archeologisch onderzoek uitgevoerd. De resultaten van het onderzoek zijn in het navolgende beschreven.

Archeologisch Inventariserend Veldonderzoek (IVO-O) bureauonderzoek, verkennend booronderzoek, ArcheoPro, rapportnummer 24009, d.d. 20.03.2024

Samenvatting

In januari 2024 is door ArcheoPro een archeologisch vooronderzoek uitgevoerd ter plaatse van de projectlocatie. Het archeologisch onderzoek betrof een verkennend booronderzoek voorafgegaan door een bureaustudie. Een bureauonderzoek heeft tot doel om alle beschikbare informatie te bundelen. Vervolgens kan deze informatie gebruikt worden om te komen tot een gespecificeerde archeologische (verwachtings)waarde. De centrale vraagstelling van het bureauonderzoek luidt: *“welke archeologische verwachting en/of waarde kenmerkt het plangebied?”*

De centrale vraagstelling van het inventariserend veldonderzoek verkennende fase luidt: *“kan op basis van de resultaten van het IVO-O verkennende fase de gespecificeerde verwachting en/of waarden worden bijgesteld?”*

Het plangebied ligt binnen de historische kern van Meerssen, een AMK-terrein van hoge archeologische waarde nabij de samenvloeiing van de Watervalderbeek en de Geul in het Geuldal. Aardkundig en landschappelijk ligt het plangebied binnen een matig hellende lösswand met een ooivaaggrond die in de oorspronkelijke zandige leembodem of colluvium in de hellingvoet is ontwikkeld. Archeologisch gezien zijn er uit het plangebied zelf nog geen vindplaatsen bekend, maar in de directe omgeving zijn waarnemingen gedaan uit de vroege en late prehistorie, de Romeinse tijd en uit de middeleeuwen en nieuwe tijd. Daarnaast loopt mogelijk (een zijweg van) de Via Belgica direct ten zuiden van het plangebied.

Op basis van de resultaten van de bureaustudie werd geconcludeerd dat voor het plangebied een brede archeologische verwachting geldt. Uit alle periodes kunnen vindplaatsen bestaande uit nederzittingsresten, begravingen en/of off site resten worden verwacht. Hierbij moet rekening worden gehouden met een potentieel meerlaags voorkomen, namelijk in de top van het hellingcolluvium en/of meerlaags eronder in de lössbodem.

Het verkennend booronderzoek heeft aangetoond dat de top van het bodemprofiel modern verstoord is. De verstoring varieert tussen 90 tot 125 cm-mv (uitgezonderd boring 2, met een verstoring tot 50 cm-mc). Onder de verstoring is een colluviale lösslaag van 20 tot 90 cm dikte aanwezig met daaronder de in situ löss. Boring 5 in het noorden van het plangebied wijkt hiervan af doordat een colluviale laag ontbreekt. De verstoring ligt direct op de in situ löss. In de C-löss is geen duidelijke bodemvorming bekend, wat aansluit bij de verwachte ooivaaggrond uit het bureauonderzoek.

Op basis van de resultaten van het uitgevoerde (boor)onderzoek blijft de verwachting voor archeologische vindplaatsen onveranderd hoog. De aanwezige verstoringen, maar ook het ontbreken van bodemvorming (en daarmee inzicht in de mate van eventuele aftopping van de bodem) is onvoldoende om uit te sluiten dat binnen het plangebied behoudenswaardige vindplaatsen verwacht kunnen worden.

Gezien de aanwezige bodemverstoring wordt geadviseerd om een archeologisch vervolgonderzoek te laten uitvoeren, zodra bodemingrepen dieper reiken dan 50 cm-mv.

De rapportage van het archeologisch onderzoek is als separate bijlage 5 bij deze ruimtelijke onderbouwing opgenomen.

5.10 Cultuurhistorie

Het pand aan de Volderstraat 31 te Meerssen (voormalig hotel 'Gerberga') betreft een gemeentelijk monument. Het pand wordt inpandig verbouwd tot vijf appartementen, waarbij het pand extern zoveel mogelijk in de authentieke staat behouden blijft. De monumentale waarden van het pand blijven hiermee behouden.

Van het gemeentelijke monument is een bouwhistorische opname gemaakt door Coen Eggen/V-Architecten. Deze bouwhistorische opname is als separate bijlage 7 bij deze ruimtelijke onderbouwing opgenomen. Aan de hand van deze bouwhistorische opname is in overleg met de gemeente Meerssen de herbestemming van het bestaande pand afgestemd. Waar eerder melding werd gemaakt van een 'parkachtige monumentaal beeldbepalende tuin' werd gemaakt, blijkt uit dit onderzoek dat deze tuin reeds in de jaren '70 is verwijderd. Voor wat betreft de nieuwbouw is in overleg met de gemeentelijke Monumentencommissie het onderhavige plan afgestemd en uitgewerkt.

6 Financiële uitvoerbaarheid

In het Besluit ruimtelijke ordening (Bro) is in artikel 6.2.1 een opsomming gegeven van de bouwplannen die worden beschouwd als bouwplan in de zin van 6.12 Wro waarvoor een exploitatieplan dient te worden vastgesteld indien het kostenverhaal niet anderszins is geregeld (dat wil zeggen indien men geen anterieure privaatrechtelijke overeenkomst heeft kunnen sluiten met de ontwikkelende partij). In deze lijst is onder 6.2.1 sub a en b aangegeven dat het bouwen van één of meerdere woningen of andere hoofdgebouwen wordt gezien als een bouwplan.

Tussen de gemeente Meerssen en de initiatiefnemer van het plan zal een anterieure overeenkomst worden gesloten.

7 Communicatieparagraaf

7.1 Procedurestappen

Op de voorbereiding van een omgevingsvergunning ex artikel 2.1 c / 2.12 eerste lid 1, onderdeel a, sub 3° Wabo is, conform het bepaalde in de Wabo (paragraaf 3.3) de uitgebreide procedure van toepassing, met dien verstande dat het ontwerpbesluit gedurende zes weken ter inzage ligt. Binnen zes maanden dient op de aanvraag omgevingsvergunning te zijn beslist waarbij de eenmalige mogelijkheid geboden wordt deze termijn met zes weken te verlengen.

Het ontwerp besluit is op 27 december 2024 gepubliceerd en heeft aansluitend gedurende zes weken ter inzage gelegen. Een ieder is hiermee in de gelegenheid gesteld om zijn/haar zienswijze(n) in te brengen. Er zijn vier zienswijzen ingediend. De ingediende zienswijze en de beantwoording van de zienswijzen zijn (geanonimiseerd) opgenomen in de Nota van Zienswijzen, die als Bijlage 2 is opgenomen.

7.2 Omgevingsdialoog

Ter voorbereiding op de realisering van het onderhavige bouwplan heeft een omgevingsdialoog plaatsgevonden tussen de initiatiefnemer van het plan en omwonenden. Een verslag van deze omgevingsdialoog is als separate bijlage 6 bij deze ruimtelijke onderbouwing opgenomen.

Bijlage 1 verbeelding

Bijlage 2 Nota van Zienswijzen